Dnr: KLF 2024/322

LULEÅ KOMMUN

Detaljplan för del av Kronan,

Kikaren, Bärmesen m.fl.

Luleå kommun Norrbottens län

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

Bakgrund

Samhällsbyggnadsutskottet beslutade 2024-03-25 § 30 att ge kommunstyrelseförvaltningen i uppdrag att upprätta ett förslag till detaljplan för fastigheterna Kikaren 1, Bärmesen 1 och 2, Glidet 1 samt Skidåkaren 1 och 2.

Hur samrådet och granskningen bedrivits

Detaljplanen handläggs enligt plan- och bygglagens regler för så kallat standard förfarande (se 5 kap. plan- och bygglagen). Standardförfarandet används om förslaget till detaljplan är förenligt med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande, inte är av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse. Detaljplanen får inte heller antas medföra en betydande miljöpåverkan. För att få fram ett så bra beslutsunderlag som möjligt och för att ge möjlighet till insyn och påverkan ska samråd ske med myndigheter, sakägare och övriga berörda enligt 5 kap. 11 §, plan- och bygglagen.

Ett förslag till detaljplan har därför visats för samråd under perioden 2024-05-20 tom 2024-06-12 och för granskning mellan 2026-09-02 tom 2026-09-23.

Under Samråd och Granskning har planhandlingarna funnits tillgängliga på Luleå kommuns webbplats och på Kommunstyrelseförvaltningens kontor. Planhandlingarna och information om samrådet och granskning har i dessa fall sänts till länsstyrelsen, lantmäterimyndigheten och berörda fastighetsägare (se sändlistor).

Samråd har under arbetet med planförslaget även skett kontinuerligt med berörda kommunala förvaltningar och bolag.

Under samråd inkom 7 skrivelser, vilka finns besvarade i Samrådsredogörelsen och under Granskning inkom 7 skrivelser, vilka finns redovisade nedan.

Skrivelser utan invändningar har inkommit från:

- Trafikverket, 2026-09-02.
- Vattenfall, 2026-09-02.
- Räddningstjänsten, 2026-09-07.

Skrivelser med synpunkter och/eller frågor har inkommit från:

- Swedavia, 2026-09-02.
- Avdelning Miljö och Bygg, 2026-09-21.
- Länsstyrelsen, 2026-09-23.

Synpunkterna sammanfattas och kommenteras nedan.

Inkomna synpunkter med kommentarer

Inkomna synpunkter redovisas här i sammanfattad och förkortad form. Synpunkterna i sin helhet finns att tillgå på kommunstyrelseförvaltningen. Länsstyrelsens synpunkter redovisas i sin helhet.

Kommunstyrelseförvaltningens kommentarer skrivs med kursiv stil för att tydligt skilja dem från inkomna synpunkter.

Myndigheter

Länsstyrelsen

Prövningsgrunder enligt PBL 11 kap. 10§

Länsstyrelsen har inget att tillägga i fråga om hur planförslaget tillgodoser statliga eller andra allmänna intressen och bedömer, med hänsyn till prövningsgrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden, att ett antagande av detaljplanen inte kommer att prövas.

Kommentarer: Kommunstyrelseförvaltningen noterar yttrandet. Yttrandet leder inte till några justeringar i handlingarna.

Kommunala förvaltningar och bolag

Miljö- och byggnadsnämnden

Utnyttjandegrad

Avdelning miljö och bygg anser att planbestämmelsen e1 bör kompletteras med text om att byggnadsarean på 65 % av fastighetsarean inte ska gälla för underbyggt garage beläget under ett gårdsbjälklag.

Detta på grund av att det vid bygglov har blivit bekymmer inom andra kvarter på Kronan där underbyggda garage har planerats över medelmarknivån och då måste även den delen räknas in i byggnadsarean, vilket har skapat problem och

merarbete för exploatörer och handläggare.

Kommentarer: Detaljplanens huvudsakliga syfte är att möjliggöra bebyggelse på Bärmesen 2 genom att utöka Kv Kikaren. Vidare syftar detaljplanen även till att säkerställa infarten till Bärmesen 1 att utöka Kv Glidet samt till att justera byggrätten på Skidåkaren 1 så att den matchar givna bygglov. Att möjliggöra garage som inte är underbyggda över hela fastigheten är inte förenligt med planförslagets, gällande detaljplans syfte eller med kvalitets och gestaltningsprogrammet för kronandalen. Yttrandet leder inte till några justeringar i handlingarna.

Övriga

Swedavia

Swedavia framför att även Försvarmakten bör remitteras.

Kommentarer: Kommunstyrelseförvaltningen har tydliga rutiner och återkommande kontakt med försvarsmakten angående vilka ärenden som ska remitteras till dem. Yttrandet leder inte till några justeringar i handlingarna.

Ställningstagande och förändringar

Med anledning av inkomna synpunkter görs följande förändring i planförslaget: Se repektive yttrande och understånde kommentarer.

Kommunstyrelseförvaltningen

Sektor Samhällsbyggnad & demokrati, 2026-09-28

Daniel Rova	Ruben Norén Selberg
Planchef	Planarkitekt

Dnr: KLF 2024/322

LULEÅ KOMMUN

Detaljplan för del av Kronan,

Kikaren, Bärmesen m.fl.

Luleå kommun **Norrbottens län**

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Bakgrund

Samhällsbyggnadsutskottet beslutade 2024-03-25 § 30 att ge kommunstyrelseförvaltningen i uppdrag att upprätta ett förslag till detaljplan för fastigheterna Kikaren 1, Bärmesen 1 och 2, Glidet 1 samt Skidåkaren 1 och 2.

Hur samrådet bedrivits

Detaljplanen handläggs enligt plan- och bygglagens regler för så kallat standard förfarande (se 5 kap. plan- och bygglagen). Standardförfarandet används om förslaget till detaljplan är förenligt med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande, inte är av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse. Detaljplanen får inte heller antas medföra en betydande miljöpåverkan. För att få fram ett så bra beslutsunderlag som möjligt och för att ge möjlighet till insyn och påverkan ska samråd ske med myndigheter, sakägare och övriga berörda enligt 5 kap. 11 §, plan- och bygglagen.

Ett förslag till detaljplan har därför visats för samråd under perioden 2024-05-20 tom 2024-06-12. Planhandlingarna har funnits tillgängliga på Luleå kommuns webbplats och på Kommunstyrelseförvaltningens kontor. Planhandlingarna och information om samrådet har i detta fall sänts till länsstyrelsen, lantmäterimyndigheten och berörda fastighetsägare (se sändlista).

Samråd har under arbetet med planförslaget även skett kontinuerligt med berörda kommunala förvaltningar och bolag.

Under samrådstiden inkom 7 skrivelser.

Skrivelser utan invändningar har inkommit från:

- Vattenfall, 2024-05-24
- Luftfartsverket, 2024-06-17
- Trafikverket, 2024-06-13

Skrivelser med synpunkter och/eller frågor har inkommit från:

- Telia/Skanova, 2024-05-21
- Lantmäteriet, 2024-05-24
- Räddningstjänsten, 2024-05-28
- Länsstyrelsen, 2024-06-12
- Miljö och byggnadsnämnden, 2024-06-24

Synpunkterna sammanfattas och kommenteras nedan.

Inkomna synpunkter med kommentarer

Inkomna synpunkter redovisas här i sammanfattad och förkortad form. Synpunkterna i sin helhet finns att tillgå på kommunstyrelseförvaltningen. Länsstyrelsens synpunkter redovisas i sin helhet.

Kommunstyrelseförvaltningens kommentarer skrivs med kursiv stil för att tydligt skilja dem från inkomna synpunkter.

Myndigheter

Länsstyrelsen

Länsstyrelsens synpunkter läggs in i sin helhet/yttrandet bifogas och kan kortfattat skrivas in i redogörelsen och kommenteras.

Prövningsgrunder enligt PBL 11 kap. 10§

Länsstyrelsen har inget att tillägga i fråga om hur planförslaget tillgodoser statliga eller andra allmänna intressen och bedömer, med hänsyn till prövningsgrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden, att ett antagande av detaljplanen inte kommer att prövas.

Råd enligt 2 kap. PBL

För att underlätta förståelsen av hur planförslaget ersätter nuvarande reglering, skulle det med fördel även kunna lyftas in ett utsnitt från gällande plankarta i planbeskrivningen (förslagsvis i det sammanhang där utsnitt från planförslagets plankarta visas).

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Kommunen bedömer att ett genomförande av detaljplanen inte kan antas medfö-

ra en betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning.

Kommentarer: Planhandlingarna kompletteras i enlighet med Länsstyrelsens yttrande, karta infogas i planbeskrivningen.

Lantmäteriet

Fastighetsgräns med dålig kvalite i anslutning till Kvartersmark

I planförslaget har gränsen mellan kvartersmark för bostadsändamål och allmän plats lagts i samma läge som befintliga fastighetsgränser. Inom planområdet finns gränspunkter som enligt Lantmäteriets digitala registerkarta har 0,25 meter lägesosäkerhet. Rekommendationen vid framtagning av digitala detaljplaner i HMK Handbok Digital Grundkarta 2021 är att ”Standardosäkerheten i plan för objekt av vikt för planbestämmelser bör vara högst 0,05 m, gäller både fastighetsindelning och topografiska data” (Rekommendation 3.4 c).

Lantmäteriet vill påminna om att detaljplanens utbredning inte påverkas om fastighetsgränsen visar sig ha ett annat läge. Risken med att planlägga med en grundkarta med osäkra gränser är att antingen en del av kvartersmarken ligger på grannfastigheten eller att det blir en remsa mellan den planlagda marken och fram till fastighetsgränsen. I denna typ av fall handlar det om att gränsen är ett objekt av vikt för planbestämmelser enligt HMK Handbok Digital Grundkarta 2021 avsnitt 3.3.

När gränsens läge är klarlagd är det viktigt att anpassa planen efter eventuella förändringar av fastighetsgränsens läge. Glöm inte att rapportera in eventuella förbättringar av gränspunkters lägesosäkerhet till Lantmäteriet. Är ni osäkra på hur det ska gå till - kontakta Lantmäteriets geodatasamordnare.

Planförslaget berör plan med pågående genomförandetid

Lantmäteriet noterar att det finns genomförandetid kvar för planer och planändringar inom området som nu planläggs på nytt.Som bekant finns det stora begränsningar i kommunens möjlighet att ändra en plan eller ersätta med en ny plan under pågående genomförandetid. Den som äger en fastighet inom planområdet kan rätt till ersättning av kommunen för den ekonomiska skada som ändring eller upphävande av detaljplan under pågående genomförandetid medför. I planbeskrivningen saknas redogörelse kring detta samtmotivering till varför befintliga planer kan ersättas i det aktuella fallet, under pågående genomförandetid. Läs gärna mer i Boverkets PBL Kunskapsbanken.

Kontrollera fastighetsgränser av vikt för planläggningen med 0.03 meters lägesosäkerhet.

I planförslaget finns det användnings- eller planområdesgränser i samma läge som fastighetsgränser som är inlagda i den digitala registerkartan med mycket god lägesosäkerhet (0,03 meter). Denna lägesosäkerhet kan dock vara missvisande och det är möjligt att dessa fastighetsgränser inte har kontrollmätts när lägesosäkerheten sattes.

Vid övergången mellan referenssystemen RT 90 och SWEREF 99 transformeradesnämligen tusentals gränspunkter över hela landet som registrerades rakt av, utan kontroll, med lägesosäkerheten 0,025 eller 0,03 meter. Det har i efterhand visat sig att många av dessa punkter till exempel i områden med lokala stomnät kan ha god ”intern” lägesosäkerhet, men inte ligga rätt i förhållande till SWEREF 99.

Lantmäteriet uppmanar därför kommunen att vara extra uppmärksam vid planläggning av områden där det förekommer gränser med just lägesosäkerheten0,025 eller 0,03 meter, och vid behov kontrollmäta sådana gränser.

Redovisning av befintlig gemenesamhetsanläggning samt hur den påverkas

Inom planområdet finns gemensamhetsanläggningen Glidet ga:1. Det saknas redovisning av denna i planbeskrivningen och beskrivning av hur den påverkas vid genomförandet av detaljplanen. Området får enligt planförslaget bebyggas.

Kartskissen gällande förändringar i fastighetsindelningen kan förtydligas

På sidan 7 i planbeskrivningen finns en beskrivning med karta över de fastighetsrättsliga förändringarna som är avsedda. Kartan skulle kunna förtydligas för att visa förändringarna (det går t.ex. inte utläsa vilka områden som är skrafferade).

Kommentarer: Lantmäteriets yttrande angående kvalite på fastighetsgränser vidarebefodras till avdelning geodata som ansvarar för framtagandet av grundkartan. I övrigt kompletteras planhandlingarna med resonemang angående den pågående genomförandetiden samt med en beskrivning av befintlig gemensamhetsanläggning.

Kommunala förvaltningar och bolag

Räddningstjänsten

Räddningstjänsten framför att dess framkomlighet för livräddning och brandsläckning i byggnader ska beaktas, dvs att tillräcklig svängradie, körbanebredd mm finns inom respektive kvarter.

Kommentarer:

Planhandlingarna har korrigerarts med med grund i räddningstjänstens yttrande samt med grund i vidare diskussioner med densamma.

Miljö- och byggnadsnämnden

Skillnad på uppgift mellan plankarta och planbeskrivning

Angiven byggrätt [e2] skiljer sig mellan plankartan och planbeskrivningen,vilket behöver korrigeras.

Reglering lägsta höjd på balkonger

Avdelning miljö och bygg anser att man behöver reglera lägsta höjden påutkragande balkonger. Det finns bland annat på Kronan någon byggnad därbalkongerna är så lågt att det uppstår problem vid underhållet av byggnaderna, bland

annat snöröjning vintertid. Det vore bra om man reglerade detta så att det inte blir fler platser som blir problematiska vid underhållet.

Förorenad mark

Avdelning miljö och bygg anser att man behöver skriva mer om risken om förekomst av förorenad mark inom planområdet. Historiskt har det inom planområdet bland annat funnits en skjutbana. Avdelning miljö och bygg rekommenderar att man gör kompletterande provtagning inför byggstart för att utesluta föroreningar i mark, men också för att kunna avfallsklassificera schaktmassor.

Kommentarer: Planhandlingar korrigeras vad gäller egenskapsbestämmelsen [e_2]. Reglering av lägsta tillåtna fri höjd för utkragande balkonger regleras i relation till yttrandet, detta dock enbart på de kvarter som inte ännu är bebyggda. Detta eftersom en reglering på alla kvarter riskerar att hindra ett planenligt utgångsläge. Vad gäller avsnittet om geoteknik och förorenad mark kompletteras det med information om områdets historiska användning.

Övriga

Skanova/Telia

Skanova informerar angående att de har markförlagda ledningar inom detaljplanen.

Kommentarer: Kommunstyrelseförvaltningen känner till lednignarna.

Ställningstagande och förändringar

Med anledning av inkomna synpunkter görs följande förändring /-ar i- programmet: Se repektive yttrande och understånde kommentarer.

Kommunstyrelseförvaltningen

Sektor Samhällsbyggnad & demokrati, 2025-03-24

Frida Lindberg
Planchef

Ruben Norén Selberg
Planarkitekt