



GRANSKNINGSUTLÅTANDE

Detaljplan för del av Björkskatan, **Björkskatan1:764 och del av 1:3**

Luleå kommun Norrbottens län

Bakgrund

Stadsbyggnadsnämnden beslutade 2015-04-29 (§ 60) att ge Stadsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att upprätta en Detaljplan för del av Björkskatan, del av Björkskatan 1:3, del av kv. Vindmätaren.

Detaljplanen har inte föregåtts av något detaljplaneprogram.

Hur granskningen bedrivits

Detaljplanen handläggs enligt plan- och bygglagens regler för så kallat standardförfarande (se 5 kap. plan- och bygglagen). 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.

Det förslag till detaljplan som upprättats har varit föremål för samråd. Resultatet av detta samråd redovisas i en samrådsredogörelse daterad 2016-02-24. Förslaget till detaljplan har bearbetats efter samrådet (se samrådsredogörelsen bilaga 2).

Ett förslag till detaljplan har därför visats för granskning under perioden 2016-02-25 – 2016-03-16. Planhandlingarna har funnits tillgängliga på Luleå kommuns webbplats och på Stadshuset, våning 5.

Information om samrådet har i detta fall sänts till berörda fastighetsägare och andra enligt sändlista, planhandlingarna har sänts länsstyrelsen, lantmäterimyndigheten.

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

Under samrådstiden inkom 5 skrivelser.

Skrivelser utan invändningar har inkommit från:

- Trafikverket, 2016-03-01
- Länsstyrelsen, 2016-03-16 (bilaga 3)

Skrivelser med synpunkter och/eller frågor har inkommit från:

- Fritidsförvaltningen, 2016-03-04
- Miljö- och byggnadsnämnden, 2016-03-16
- Lantmäteriet, 2016-03-16

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 stadsbyggnadsförvaltningen. Länsstyrelsens yttrande bifogas (bilaga 1 och bilaga 3).

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

Myndigheter

Lantmäteriet

Enligt kommunens kommentarer till Lantmäteriets samrådsyttrande ger 4 kap 18 § PBL kommunen möjlighet att bestämma markreservat för servitut om så behövs för genomförandet. Detta stämmer inte, vill kommunen reservera plats för enskilt servitut måste det ske via fastighetsindelningsbestämmelser enligt 4 kap 18 § 2 st p 2.

Planbeskrivningen har inte förtydligats avseende konsekvenserna ur ett fastighetsperspektiv. Planbeskrivningen bör fortfarande förtydligas med vem som ansvarar för ansökan och kostnader avseende upphävande av ledningsrätt för fjärrvärme och inrättande av ny ledningsrätt för vatten och avlopp. Är det exploatör, fastighetsägare eller ledningshavare?

Kommentarer:

Bestämmelsen om servitut har tagits bort. Fastighetsbildning och ansvaret för ansökan om förättning och förämningskostnader har förtydligats i planbeskrivningen.

Kommunala förvaltningar och bolag

Fritidsförvaltningen

Fritidsförvaltningen framför vikten av att bevara så mycket skog som möjligt för rekreation och närhet till grönområden.

Kommentarer:

Inom planområdet behålls en mindre dunge längs med Regnvägen. Mellan området och gång- och cykelstråk behålls natur i kommunal ägo. I närområdet finns stora områden för rekreation som Ormbergsområdet. Inga förändringar görs till följd av yttrandet.

Miljö- och byggnadsnämnden

Miljö- och byggnadsnämnden efterfrågar att:

Att i planen ska finnas stycken om tillgänglighet och energi och uppvärmning, samt borgmästaravtalet.

Kommentarer:

Både tillgänglighet och energifrågor är viktiga för framtida byggande, men de lagar som reglerar vad en detaljplan får styra eller reglera är kraftigt begränsat. Planbeskrivningens främsta syfte är att förklara detaljplanen och dess innebörd och konsekvenser.

Planområdet sluttar visserligen men som sektionerna i planbeskrivningen visar kommer det bebyggda området vara relativt plant. Och det finns därför inte något i den här detaljplanen som indikerar att tillgänglighetskraven enligt BBR inte skulle vara möjligt att uppfylla. Stadsbyggnadsförvaltningen, sektion plan, anser att för lång text i informativt syfte riskerar att inte läsas. Stadsbyggnadsförvaltningen, sektion plan, kommer att se över på vilket sätt vi kan hantera frågan i planbeskrivningen bättre framöver men synpunkten föranleder ingen ändring i nuläget.

Stadsbyggnadsförvaltningen instämmer med Miljö- och byggnadsnämndens yttrande kring energi och uppvärmning och vikten av miljömässigt byggande. Från och med årsskiftet 2015 får kommunen dock inte ställa andra tekniska egenskapskrav på byggnadsverk än de som gäller enligt 8 kap 4 § PBL. Om sådana krav ställs ändå är de utan verkan. (8 kap 4a§). Stadsbyggnadsförvaltningen, sektion plan, ska se över om och hur frågan kan hanteras i detaljplaneskedet framöver men synpunkten föranleder i dagsläget ingen ändring av detaljplanen.

Ställningstagande och förändringar

Med anledning av inkomna synpunkter görs följande förändring gjorts i planhandlingarna:

- Planbestämmelse om markreservat för servitut för dagvattenledning tas bort på plankarta, planbestämmelser och planbeskrivning. Texten runt dagvattenledning ändras.
- Kapitlet med revidering efter granskning har lagts till

Stadsbyggnadsförvaltningen
Avdelning stadsplanering 2016-03-29

AnneLie Granljung
Planchef

Anna Karin Lidén
Planarkitekt

Bilaga 1 Länsstyrelsens synpunkter
Bilaga 2 Samrådsredogörelse , 2016-02-24
Bilaga 3 Länsstyrelsens yttrande till granskning



SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Detaljplan för del av Björkskatan, **Björkskatan1:764 och del av 1:3**

Luleå kommun Norrbottens län

Bakgrund

Stadsbyggnadsnämnden beslutade 2015-04-29 (§ 60) att ge Stadsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att upprätta en Detaljplan för del av Björkskatan, del av Björkskatan 1:3, del av kv. Vindmätaren.

Detaljplanen har inte föregåtts av något detaljplaneprogram.

Hur samrådet bedrivits

Detaljplanen handläggs enligt plan- och bygglagens regler för så kallat standardförfarande (se 5 kap. plan- och bygglagen). 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 2015-10-07 – 2015-10-27. Planhandlingarna har funnits tillgängliga på Luleå kommuns webbplats och på Stadshuset, våning 5.

Information om samrådet har i detta fall sänts till berörda fastighetsägare och andra enligt sändlista, planhandlingarna har sänts länsstyrelsen, lantmäterimyndigheten.

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

Under samrådstiden inkom 6 skrivelser.

Skrivelser utan invändningar har inkommit från:

- Skanova, 2015-10-23

Skrivelser med synpunkter och/eller frågor har inkommit från:

- Trafikverket, 2015-10-08
- Miljö- och byggnadsnämnden, 2015-10-16

- Lantmäteriet, 2015-10-27
- Länsstyrelsen Norrbotten, 2015-10-30
- Luleå Räddningstjänst, 2015-11-09

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 stadsbyggnadsförvaltningen. Länsstyrelsens yttrande bifogas (bilaga 1).

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

Myndigheter

Länsstyrelsen

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning om att detaljplanens genomförande inte kan antas innebära sådan betydande miljöpåverkan att en särskild miljöbedömning med MKB behöver genomföras.

Länsstyrelsen har synpunkter på begriplighet rörande markhöjder, byggnadshöjder och sektioner som skulle förklara planförslagets konsekvenser avseende stadsbilden och omfattningen av markarbeten, och innebörden av planbestämmelsen högsta nockhöjd. Och efterfrågar a av samma skäl komplettera plankartans grundkarta med höjdkurvor och uppgifter om markhöjder.

Kommentarer:

Planbeskrivningen kompletteras med förklaringar och enklare sektioner och plankartan med höjdkurvor.

Trafikverket

Trafikverket har inget att erinra men eftersom planen ligger inom MSA-ytan för Luleå Airport och byggnader i planen har en ansenlig höjd ska samråd tas med flygplatsen.

Uppförande av byggnader eller andra föremål högre än 20 meter kan påverka luftfarten. Det krävs en lokaliseringsbedömning av luftfartsverket. Blankett och mer information hittas hos LFV.

Kommentarer:

Stadsbyggnadsförvaltningen vill informera att Planområdet ligger inom sammanhållen bebyggelse där gränsen för uppförande av byggnader och föremål är 45 m innan hindersfriheten behöver utredas. Det gäller alltså inte i det här fallet då byggrätter inte överskrider +40, 5 över nollplanet.

Lantmäteriet

Den administrativa bestämmelsen om rättighetsområden (a2) tolkas som en fastighetsindelingsbestämmelse och ska således vara förenlig med 3 kap 1 § och 5 kap 4 § Fastighetsbildningslagen (FBL). I och med att bestämmelsen är bindande och underlag för tvångsbeslut ska villkorsprövningen tydligt redovisas i planen.

Om avsikten är att detta ska utgöra en fastighetsindelingsbestämmelse bör detta också tydligare framgå av planen. Båda vad gäller rubriksättning men också rättighetsförhållandet med angivande av härskande och tjänande fastighet.

Även konsekvenserna ur ett fastighetsperspektiv bör framgå tydligare. T.ex. förtydligande kring

vem som ansvarar för ansökan och kostnader för de olika ingående delarna av de fastighetsbildningsåtgärder som föreslås genomföras, bl.a. inrättande av gemensamhetsanläggning, upphävande av ledningsrätt för fjärrvärme, inrättande av servitut för dagvatten och inrättande av ny ledningsrätt. Är det kommunen, exploatören eller ledningshavare? Vad gäller redogörelse för fastighetens utförande och deltagande i gemensamhetsanläggning kan detta också med fördel framgå av handlingarna. Speciellt med tanke på att de bägge deltagande fastigheterna utgör en form av specialverksamheter där både anläggningsbeslut och andelsfördelning kan få ett mer omfattande innehåll än vid upplåtelse gällande två enbostadsfastigheter.

Kommentarer:

Lagrummet PBL 4 kap 18§ som bestämmelsen refererar ger kommunen möjlighet att bestämma markreservat för gemensamhetsanläggning och om så behövs för genomförandet även av markreservat för servitut. Lantmäteriförrättning kommer att beställas för fastighetsbildningen då kommunen säljer marken och servitut är då möjligt att inrättas och villkorsprövning med det. Utformningen av reservatet förmodas vara förenligt med fastighetsbildningslagen och är en direkt förutsättning för genomförandet och motiveringen förtydligas i planbeskrivningen. Avsikten med markreservatet är alltså inte att införa en färdig bindande fastighetsindelningsbestämmelse.

Kommunala förvaltningar och bolag

Miljö- och byggnadsnämnden

Miljö- och byggnadsnämnden efterfrågar att:

Att planavgift ska tas ut i samband med bygglov bör även stå i planbestämmelserna.

Om avfall ska hämtas inne i området, måste en tillräckligt stor vändplan anordnas inom planområdet eller möjlighet att köra runt.

Kommentarer:

Uppgifter om planavgift anges aldrig i planbestämmelser. Det kan anges under upplysningar efter planbestämmelser men endast om det inte följer gängse praxis vilken är att planavgift tas ut i anslutning till bygglov. I detta fall följer uttaget av avgift praxis och preciseras därför inte.

Detaljplanen reglerar inte placering av avfall inom fastigheten varför en slutgiltig lösning för vändrörelse måste tas om hand i bygglovskedet.

Exploatören har dock tittade på ett flertal alternativ på hur det skulle kunna gå att få in en vändplan i anslutning till avfallsbyggnaden. De har dock med av vald layout och tomtens storlek svårighet med utrymme för en vändplan. Därför föreslår de att kortare backningsrörelse kunde anses som en godtagbar lösning. Ett alternativ med rundkörning in på gården förbi husen har diskuterats, och är möjlig men anses vara ett sämre alternativ för platsen.

Luleå Räddningstjänst

Det är viktigt att redan i planskedet beakta framkomlighet för räddningstjänstens fordon om alternativ utrymningsväg är tänkt att ske med hjälp av räddningstjänsten.

Om räddningstjänsten inte kan vara alternativ utrymningsväg ska detta tas med i planen där det ska framgå att en förutsättning för planen är att räddningstjänsten ej utgör alternativ utrymningsväg.

Kommentarer:

Enligt uppgifter från exploatör och enligt lagstiftning är möjlighet till utrymning omhändertaget i projekteringen samt genom samråd Räddningstjänsten inför bygglov. Utrymning är mot entré sidan och bedöms därmed klaras med räddningstjänsten stegbilar.

Ställningstagande och förändringar

Med anledning av inkomna synpunkter görs följande förändring /-ar i programmet:

- Planbeskrivningen kompletteras med förklaringar och enklare sektioner och plankartan med höjdkurvor för att beskriva höjdförhållande och påverkan.
- Motiveringen för markreservat för servitut för dagvattenledning förtydligas i planbeskrivningen.

Därutöver görs även nedanstående förändringar:

- Precisering av gemensamhetsanläggningens ändamål till infart/entrégata.
- Plankartan presenteras i skala 1:500 för att öka läsbarheten.

Stadsbyggnadsförvaltningen
Avdelning stadsplanering 2016-02-24

AnneLie Granljung
Planchef

Anna Karin Lidén
Planarkitekt

Bilaga1 Länsstyrelsens synpunkter



Länsstyrelsen
Norrbotten

Datum
2015-10-27

Diarienummer
402-12022-2015

LULEÅ KOMMUN STADSBYGGNAUSFÖRVALTNINGEN BANKÖN	
3	2015-10-30
Diarienummer 2015/125	Hitt 2015,4631

.214

Luleå kommun
Stadsbyggnadsförvaltningen
Avdelningen stadsplanering, sektion plan
971 85 Luleå

Detaljplan för del av Björkskatan, Björkskatan 1:764 och del av 1:3, Luleå kommun

Samrådshandlingar daterade 2015-04-07 och 2015-10-05 avseende behovsbedömning för yttrande enligt 6 § förordningen (1998:905) om miljökonsekvensbeskrivningar, samt för synpunkter enligt 5 kap 14 § plan- och bygglagen (PBL 2010:900)

Bakgrund

Luleå kommun ställer under tiden 7 oktober till och med 27 oktober 2015 ut ett förslag till detaljplan för Björkskatan 1:764 och del av 1:3. Huvudsyftet med detaljplanen är att möjliggöra för bostadsbebyggelse som medger en högre byggnadshöjd än vad nu gällande detaljplan medger, samt möjliggöra för nybyggnad av ett parkeringsdäck.

Luleå kommun bedömer att ett genomförande av detaljplanen inte innebär sådan betydande miljöpåverkan att en särskild miljöbedömning med miljökonsekvensbeskrivning (MKB) måste genomföras.

Länsstyrelsens synpunkter

Med utgångspunkt från det underlag som Länsstyrelsen tagit del av så delar Länsstyrelsen kommunens bedömning om att detaljplanens genomförande inte kan antas innebära sådan betydande miljöpåverkan att en särskild miljöbedömning med MKB behöver genomföras.

Det är bra om kommunen kompletterar planförslaget med en enklare illustration som redovisar planförslaget som sektion med uppgifter om markhöjder över angivet nollplan då det skulle tydliggöra, dels planförslagets konsekvenser avseende stadsbilden och omfattningen av markarbeten, dels innebörden av planbestämmelsen högsta nockhöjd. Kommunen bör av samma skäl komplettera plankartans grundkarta med höjdkurvor och uppgifter om markhöjder.



Länsstyrelsen
Norrbotten

SAMRÅDSYTTRANDE

2 (2)

Datum
2015-10-27

Diarienummer
402-12022-2015

Prövningsgrunderna i 11 kap. 10 § PBL

Länsstyrelsen har inte några invändningar mot planförslaget som skulle kunna leda till att beslutet att anta detaljplanen behöver prövas enligt bestämmelserna i 11 kap. 10 § plan- och bygglagen.


Inger Krekula
planarkitekt


Agneta Laitila
planarkitekt



Länstyrelsen
Norrbotten

GRANSKNINGS-
YTTRANDE

1 (1)

Datum
2016-03-16

Diarienummer
402-2429-2016

LULEÅ KOMMUN STADSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN ARKOM	
2016 -03- 18	
Diarienumr. 2015/125.214	Hid 2016.

84

Luleå kommun
Stadsbyggnadsförvaltningen
Avdelningen stadsplanering, sektion plan
971 85 Luleå

Detaljplan för del av Björkskatan, Björkskatan 1:764 och del av Björkskatan 1:3, Luleå kommun

Granskningshandlingar daterade 2016-02 för yttrande enligt 5 kap 22 § plan- och bygglagen (PBL 2010:900)

Planförslaget

Luleå kommun har tagit fram ett förslag till detaljplan för Björkskatan 1:764 och del av Björkskatan 1:3. Huvudsyftet med planen är att pröva förutsättningarna att bygga tre flerbostadshus i tre till fyra våningar och ett nytt parkeringsdäck. Planförslaget innebär att ca 50 nya lägenheter kan tillskapas.

Planförslaget är förenligt med översiktsplanen. Kommunen har valt att handlägga planen med standardförfarande.

Länstyrelsens yttrande

Länstyrelsen har inga synpunkter enligt 5 kap. 22 § PBL.

Prövningsgrunderna i 11 kap. 10 § PBL

Länstyrelsen har inte sådana invändningar mot planförslaget som skulle kunna leda till att beslutet att anta detaljplanen behöver prövas enligt bestämmelserna i 11 kap. 10 § plan- och bygglagen.


Inger Krekula
planarkitekt


Agneta Laitila
planarkitekt