Dnr: SBF 2015/119

LULEÅ KOMMUN
Stadsbyggnadsförvaltningen

# Detaljplan för del av Kallax,
# Kallax 17:1 m. fl.

**Luleå kommun Norrbottens län**

## SAMRÅDSREDOGÖRELSE

**2016-04-06**

## Bakgrund

Plan- och tillväxtutskottet beslutade den 17 november 2014 (§ 99) att ge Stadsbyggnadskontoret (nuvarande Stadsbyggnadsförvaltningen) i uppdrag att upprätta en detaljplan för del av Kallax 17:1 m.fl. Detaljplanen har inte föregåtts av något detaljplaneprogram.

## Hur samrådet bedrivits

Detaljplanen handläggs enligt plan- och bygglagens regler för så kallat utökat förfarande (se 5 kap. 7 §, 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. Vid utökat förfarande ska samrådstiden vara minst tre veckor.

Ett förslag till detaljplan har därför visats för samråd under perioden 16 februari – 7 mars 2016. Planhandlingarna har funnits tillgängliga på Luleå kommuns webbplats, på Stadshuset samt på Stadsbiblioteket. En kungörelse om planförslaget och samrådet har dels anslagits på kommunens anslagstavla, dels införts i lokaltidningarna Norrbottens Kuriren och Norrländska Socialdemokraten den 12 februari 2016.

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

Under samrådstiden inkom 14 skrivelser.

### Skrivelser utan invändningar har inkommit från:

- Försvarsmakten, 2016-02-15,
- Skanova, 2016-02-17.

### Skrivelser med synpunkter och/eller frågor har inkommit från:

- Fastighetsägare, Kallax 5:27, 2016-02-15 och 2016-03-07,
- Fritidsförvaltningen, 2016-02-19,
- Fastighetsägare, Kallax 9:1,2016-02-22 och 2016-02-23,
- Trafikverket, 2016-03-01,
- Räddningstjänsten 2016-03-02,
- Lantmäteriet, 2016-03-04,
- Miljö- och byggnadsförvaltningen, 2016-03-04,
- Arrendator, Kallax 5:27, 2016-03-07,
- Kallax Samfällighetsförening, 2016-03-08,
- Länsstyrelsen, 2016-03-08.

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

Anser att förutsättningarna för ett rationellt brukande av det jordbruksmarksskifte där infartsvägen till planområdet föreslås placeras kan försvåras på grund av arealminskningen, att störningsrisken för de boende kan vara större än kommunen bedömt samt påpekar att jordbruksmark skyddas av miljöbalkens hushållningsbestämmelser.

*Den föreslagna infartsvägen har mycket begränsad påverkan arealmässigt (ca 0.16 ha, dvs ca 0,6 % av skiftet och ca 0,3 % av de båda markskiften som gränsar till planområdet) och ingen påverkan på arronderingen då infartsvägen är lokaliserad direkt i anslutning till ett befintligt större dike. Kommunen anser att detta intrång ska ställas i relation till det ökade transportarbete för all framtid som de boende i planområdet får om infartsvägen istället förläggs genom skogsmarken omedelbart söder om jordbruksmarken. Förlängningen av transporterna mot den sannolikt viktigaste målpunkten Luleå norrut på Måttsundsvägen uppgår i så fall åtminstone till ca 375 m per resa, med åtföljande ökad resursförbrukning av bl a fossila bränslen. På mycket lång sikt, dvs fastigheternas livslängd, blir ökningen då mycket stor. Kommunen anser att en kortare transportväg här är sammantaget bättre utifrån målet om ett långsiktigt mer hållbart samhälle. Dessutom kommer det i bostadsområdet i trädgårdarna på tomtmark att tillskapas avsevärt mer mark som kan producera livsmedel än den minskning av sådan mark som infartsvägen orsakar.*

*För att ytterligare minska riskerna för störningar för de boende från jordbruksdriften ska det föreslagna grönområdet mellan bostadstomter och jordbruksmark göras något bredare.*

Länsstyrelsen påpekar att nya och omledning av gamla diken för avvattning kräver anmälan/tillstånd samt att det bör framgå hur eventuella sulfidjordar ska omhändertas.

*Det ska framgå av planhandlingarna att sådan anmälan/tillstånd krävs och hur eventuella sulfidjordsmassor ska omhändertas.*

Länsstyrelsen påpekar att underliggande utredningar om geotekniska förhållanden m m ska bifogas planhandlingarna.

*Dessa utredningar ska bifogas planhandlingarna under granskningsskedet.*

Länsstyrelsen påpekar vidare att alla införda planbestämmelser ska vara förklarade och motiverade i planbeskrivningen.

### Trafikverket

Påpekar att den nya väganslutningen mot väg 580 (Kallaxvägen) ska föja VGU (Vägars och gators utformning) och Trafikverket ska ges tillfälle att godkänna detaljutformningen innan byggande. Tillstånd från Trafikverket krävs för arbete inom vägområde.
*Planbeskrivningen kompletteras med denna information.*

### Lantmäteriet

Anser att planbeskrivningen bör kompletteras med information av vad ett genomförande av planen medför för berörda samfälligheter.
*Planbeskrivningen kompletteras med denna information.*

## Kommunala förvaltningar och bolag

### Fritidsförvaltningen

Framför att en gång- och cykelbana bör anläggas efter Måttsundsvägen.

*Denna fråga behandlas inte i denna detaljplan utan i annat sammanhang.*

### Räddningstjänsten

Påpekar att markbrandposter ska finnas i området, med maxavstånd 150 meter och vattenflöde enligt Svenskt vattens riktlinjer.
*Synpunkten är en viss ändring av den praxis som tidigare funnits i Luleå kommun. En strikt tillämpning av Svenskt vattens riktlinje medför sannolikt att dricksvattenkvaliteten kan försämras i aktuellt planområde. Här finns därför troligen en principiell målkonflikt-mellan angelägna samhällsmål. Behovet av brandposter bör därför kunna bedömas såväl principiellt som utifrån förutsättningarna i varje enskild detaljplan. Stadsbyggnadsförvaltningen tar initiativ till en särskild principdiskussion med Räddningstjänsten i denna fråga. Vid projekteringen beslutas därefter om behovet av brandposter i planområdet.*

### Miljö- och byggnadsförvaltningen

Påpekar att då skyddsavståndet för den föreslagna avloppsanläggningen är minst 50 meter till närmaste bostadstomt, så är den närmast belägna tomten inom planområdet olämplig. Vidare är det oklart om vägen till avloppsreningsverket ska ingå i planområdet samt om avloppsreningsverket även är dimensionerat för en förskola.

*Själva avloppsanläggningen ska placeras inom den nordöstra delen av det avsatta området E2, vilket medför att skyddsavståndet till närmaste tomtgräns överstiger 50 meter. Tillfartsvägen till avloppsreningsverket ska klargöras i planförslaget liksom frågan om dimensionering av reningsverket. Förslaget om förskola utgår.*

Anser att en planbestämmelse om att avlopps- eller golvbrunn i garage ej får anordnas ska införas för att skydda grundvattnet i området vilket också är grundvattentäkt.

*Skyddet av grundvattnet är viktigt. En sådan bestämmelse som föreslås är dock inte*

*möjlig att införa enligt plan- och bygglagen. Den nödvändiga hänsynen till skyddet av grundvattnet får göras i bygglovskedet när vattenskyddsområdet med skyddsföreskrifter är fastlagt.*

Anser att det ska upprättas ett vattenskyddsområde med skyddsföreskrifter, tydliggörande av eventuella restriktioner för tomtmarks användning pga behovet av grundvattenskydd samt beskrivning av själva vattentäktens läge.

*Detta ska göras av exploatören och vara klart innan en första bygglovansökan inom planområdet kan behandlas.*

Anser att det ska redovisas hur befintliga diken ska sparas, samt nya diken ska dras, hur dag- och dränvatten ska omhändertas samt hur diken och vägtrummor ska dimensioneras.

*Detta redovisas översiktligt i planförslaget. Detaljerat görs detta i senare projektering.*

Anser att källare inte bör tillåtas i planen.

*En sådan bestämmelse införs på plankartan.*

Anser att fasadmaterial bör regleras genom planbestämmelser.

*För detta område saknas stöd i översiktsplanen, dvs tydliga kulturhistoriska eller landskapliga värden, som kan motivera en sådan reglering.*

Föreslår att begreppet bygganmälan tas bort på plankartan och att ordet rörelsehindrad byts mot funktionsnedsatt i planbeskrivningen.

*Dessa redaktionella ändringar ska göras i planhandlingarna.*

Föreslår att planbeskrivningen kompletteras med kommunens intentioner om hållbar energianvändning.

*Detta görs i förkortad form.*

## Övriga

### Fastighetsägare, Kallax 5:27

Medger inte att ny väg byggs och anser att en ny väg över odlingsmarken på fastigheten 5:27 är förödande för arrendatorns jordbruksverksamhet.

*Den föreslagna infartsvägen har mycket begränsad påverkan arealmässigt (ca 0.16 ha, dvs ca 0,6 % av skiftet och ca 0,3 % av de båda markskiften som gränsar till planområdet) och ingen påverkan på arronderingen då infartsvägen är lokaliserad direkt i anslutning till ett befintligt större dike. Det är en orimlig slutsats att detta skulle bli förödande för jordbruksdriften på denna mark.*

Föreslår två alternativa tillfartsvägar istället för den föreslagna från planområdet ut till Måttsundsvägen genom skogen söder om planområdet.

*Förlängningen av vägtransporterna mot den sannolikt viktigaste målpunkten Luleå norrut på Måttsundsvägen uppgår i så fall uppgår i så fall till ca 375 m respektive 1000 m per resa, med åtföljande ökad resursförbrukning av bl a fossila bränslen. På mycket lång sikt, dvs fastigheternas livslängd, blir ökningen då mycket stor. Kommunen anser att en kortare transportväg här är sammantaget bättre utifrån målet om ett långsiktigt mer hållbart samhälle.*

Anser att avloppsanläggningen placeras allt för nära befintlig bebyggelse.

*Placeringen tillgodoser de skyddsavstånd till befintlig bebyggelse som gäller för denna typ av minireningsverk. Bl a topografin inom planområdet gör att den lämpligaste lokaliseringen för reningsverket är i sydöstra delen av planområdet.*

### Fastighetsägare, Kallax 9:1

Är orolig för att den nya vattentäkten påverkar den närbelägna vattentäkten på fastigheten 9:1, och att det nya reningsverket ska lukta avlopp.

*Om den nya vattentäkten påverkar den gamla negativt får det lösas av exploatören när detta konstaterats. Alternativt kopplas fastigheten 9:1 till den nya vattentäkten redan från början. Exploatören kontaktar fastighetsägaren för att diskutera frågan. Det nya reningsverket ska ha en teknisk standard så att inte lukt uppstår.*

### Arrendator, Kallax 5:27

Uppger att han kommer att sluta arendera och bruka jordbruksmarken mellan planområdet och Måttsundsvägen om den nya infartsvägen genomförs.

*Den föreslagna infartsvägen har mycket begränsad påverkan arealmässigt (ca 0.16 ha, dvs ca 0,6 % av skiftet och ca 0,3 % av de båda markskiften som gränsar till planområdet) och ingen påverkan på arronderingen då infartsvägen är lokaliserad direkt i anslutning till ett befintligt större dike. Det är en orimlig slutsats att detta skulle bli förödande för jordbruksdriften på denna mark.*

### Kallax Samfällighetsförening

Har frågor om befarade olägenheter för den bäck som är recipient för planområdets reningsverk, ansvarsfrågor och att eventuella kostnader skulle kunna orsakas samfällighetsföreningen.

*Dessa frågor kommer att utredas, bedömas och klargöras i samband med prövningarna av de nödvändiga tillstånden enligt 9 och 11 kapitlen miljöbalken för anläggande av reningsverk, vattentäkt och avvattning som krävs för att detaljplaneförslaget ska kunna genomföras.*

## Ställningstagande och förändringar

Med anledning av inkomna synpunkter görs följande förändring i planförslaget:

- Grönområdet mot jordbruksmarken i söder breddas.
- Av planbeskrivningen ska framgå att anläggning av nya diken, såväl som omläggning av gamla diken, kräver anmälan eller tillstånd.
- Av planbeskrivningen ska framgå hur eventuella sulfidjordmassor ska omhändertas.
- Utredningar av betydelse som gjorts ska bifogas till planförslaget.
- Planbeskrivningen kompletteras med information enligt Trafikverkets och Lantmäteriets önskemål.
- Förslaget om möjlighet att ordna tomt för förskola utgår.
- En bestämmelse om förbud att anordna källare införs på plankartan.
- Planbeskrivningen kompletteras med en kort beskrivning av kommunens intentioner om hållbar energianvändning.

Därutöver görs även nedanstående förändringar:

- Redaktionella ändringar i planhandlingarna.

Stadsbyggnadsförvaltningen
Avdelning stadsplanering 2016-04-06

AnneLie Granljung
Planchef

Bo Sundström
Planhandläggare

Bilaga 1 Länsstyrelsens synpunkter

Länsstyrelsen
Norrbotten

LULEÅ KOMMUN
STADSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN
ANKOM
2016 -03- 11
Diarienr. | Hid

SAMRÅDSYTTRANDE 

Datum
2016-03-08

Diarienummer
402-1976-2016

Luleå kommun
Stadsbyggnadsförvaltningen
Avdelningen stadsplanering, sektion plan
971 85 Luleå

# Detaljplan för del av Kallax, Kallax 17:1 m fl, Luleå kommun

Samrådshandlingar daterade 2016-01-15 för synpunkter enligt 5 kap 14 § plan- och bygglagen (PBL 2010:900)

## Planförslaget

Luleå kommun har tagit fram ett förslag till detaljplan för Kallax 17:1 m fl. Detaljplanens syfte är att pröva förutsättningarna att bygga ca 25 enfamiljshus på mark som idag i utgör skogsmark, nedlagd åkermark och aktivt brukad åkermark.

Planens syfte är i huvudsak förenligt med översiktsplanen. Kommunen handlägger planen med utökat förfarande.

## Länsstyrelsens synpunkter

*Jordbruksmark*

Planförslaget innebär att åkermark tas i anspråk för ny anslutningsväg till planerat bostadsområde. Åkermarken brukas aktivt och ett genomförande av planen innebär att marktillgången minskar och förutsättningen för ett rationellt brukande av marken kan komma att försämras. Kommunen bör därför ta i beaktandet att jordbruksmark skyddas i miljöbalkens hushållningsbestämmelser (3 kap 4 §), som anger en mycket restriktiv hållning till att upplåta jordbruksmark till bebyggelseändamål, och motivera varför det inte är tillfredställande att ta annan mark i anspråk för ny anslutningsväg.

Enligt planförslaget kommer bostäder att angränsa direkt till åkermarken vilket kan innebära olägenheter för de boende och vidare leda till begränsningar för brukaren av åkermarken. Länsstyrelsen är tveksam till kommunens bedömning att störningsrisken är liten och anser att det finns starka skäl för kommunen att frågan utreds vidare än vad som nu är fallet.

*Vattenverksamhet*

Omledning av dike (som inte avser ny markavvattning) kräver anmälan/tillstånd för vattenverksamhet enligt 11 kap miljöbalken. Detta måste framgå i planhandlingen. För de områden där det är blötare mark måste det framgå ifall avskärande diken krävs för att kunna bebygga marken (varaktigt öka en fastighets lämplighet för något visst

POSTADRESS 971 86 Luleå | BESÖKSADRESS Stationsgatan 5 | TELEFON 010-225 50 00 | TELEFAX | E-POST norrbotten@lansstyrelsen.se | INTERNET www.lansstyrelsen.se/norrbotten

ändamål), är så fallet måste tillstånd för markavvattning enligt 11 kap miljöbalken sökas. Längs med Norrlandskusten finns det ofta sulfidsediment. Det bör framgå hur kommunen avser att ta hand om eventuella sulfidjordar som kan finnas i området.

*VA*

Eftersom området kommer att bestå av åtminstone något så när samlad bebyggelse på ca 20-30 fastigheter som tyckts vara i behov av en gemensam va-lösning med hänsyn till människors hälsa och miljön, så kan det inte uteslutas att kommunens skyldighet enligt 6 § lagen om allmänna vattentjänster kommer att inträda.

*Anpassning till förändrat klimat*

Med utgångspunkt från vad som idag är känt beträffande klimatförändringar och konsekvenser av dessa, finns det starka skäl att väga in detta i alla delar av samhällsplanering och byggande.

Förändrade temperaturer, ökade nederbördsmängder och markhydrologiska förändringar, är exempel på klimatrelaterade processer som kan påverka bebyggelse i det planerade området.

SMHI har under hösten 2015 arbetat fram nya analyser över hur det framtida klimatet kan utvecklas i Norrbotten. Analysen innehåller bland annat

- års- och säsongsdata för nederbörd och temperatur,
- maximal dygnsnederbörd (kraftig nederbörd)

Den bebyggelse och infrastruktur som planeras för området har en livslängd som motsvaras av tidsperspektiven i dessa klimatscenarier (2021-2050 och 2069-2098).

För det fortsatta detaljplanearbetet samt i byggande- och anläggningsprocessen rekommenderar Länsstyrelsen att ovan nämnda underlag används. Det är även lämpligt att använda den klimatkonsekvensanalys Länsstyrelsen låtit utföra. Länsstyrelsen kan förmedla detaljerat analysresultat från SMHI till Luleå kommun.

*Underliggande utredningar*

Såvitt Länsstyrelsen förstår så har kommunen tagit fram utredningar till detaljplanen som inte funnits tillgängliga under samrådstiden och som Länsstyrelsen anser har betydelse för planförslaget (geoteknik, bullerberäkningar, VA-utredning). Enligt plan- och bygglagen ska kommunen under ett samråd om ett planförslag redovisa det planeringsunderlag som har betydelse för bedömningen av förslaget varför Länsstyrelsen förutsätter att kommunen kommer att tillgängliggöra dessa under kommande granskningstillfälle. Länsstyrelsen kan därför i nästa skede ha synpunkter rörande dessa.

*Övrigt*

Kommunen bör se över planförslaget så till vida att alla införda planbestämmelser på plankartan är förklarade och motiverade i planbeskrivningen.

*Prövningsgrunderna i 11 kap. 10 § PBL*

Länsstyrelsen har i detta skede av planprocessen inte några invändningar mot planförslaget som skulle kunna leda till att ett beslut att anta detaljplanen behöver prövas enligt 11 kap. 10 § plan- och bygglagen.

**Samråd**

Samråd har skett med Länsstyrelsens enheter för miljöskydd, naturvård, landsbygd samt samhällsskydd och beredskap.

Patrik Wallgren
enhetschef

Agneta Laitila
planarkitekt