

Detaljplan för del av Mjølkudden, Mjølkudden 3:45, m.fl. Scandic hotell

Luleå kommun

Norrbottnens län

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Bakgrund

Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutade 2017-03-13 § 81 att ge stadsbyggnadsnämnden i uppdrag att upprätta ett förslag till ny detaljplan för Mjølkudden 3:45 m.fl samt besluta om antagande av planen under förutsättning att inga betydande avvikelser har skett från uppdragsbeskrivningen.

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). Enligt plan- och bygglagen ska samråd ske med myndigheter, sakägare och övriga berörda. Syftet med samrådet är att få fram ett så bra beslutsunderlag som möjligt och för att ge möjlighet till insyn och påverkan.

Ett förslag till detaljplan har visats för samråd under perioden 2018-05-25 till och med 2018-06-15. Planhandlingarna har funnits tillgängliga på Luleå kommuns webbplats och på våning 5 i stadshuset. Planhandlingarna och information om samrådet har skickats ut till länsstyrelsen, lantmäterimyndigheten och berörda fastighetsägare.

Samråd har under arbetet med planförslaget även skett kontinuerligt med berörda kommunala förvaltningar och bolag. Under samrådstiden har nio skrivelser kommit in.

Skrivelser utan invändningar

Skrivelser utan invändningar har kommit in från följande:

- LLT, 2018-05-28,
- Försvarsmakten, 2018-06-05
- Skanova, 2018-06-12

Skrivelser med synpunkter och frågor

Skrivelser med synpunkter eller frågor har kommit in från följande:

- Trafikverket, 2018-06-05
- Räddningstjänsten, 2018-06-07
- Lantmäteriet, 2018-06-11
- Länsstyrelsen, 2018-06-19
- Circle K, 2018-06-15
- Miljö- och byggförvaltningen, 2018-06-19

Synpunkterna sammanfattas och kommenteras nedan.

Inkomna synpunkter med kommentarer

Inkomna synpunkter redovisas här i sammanfattad och förkortad form. Synpunkterna i sin helhet finns tillgängliga på stadsbyggnadsförvaltningen. Länsstyrelsens synpunkter redovisas i sin helhet.

Stadsbyggnadsförvaltningens kommentarer skrivs med kursiv stil för att tydligt skilja dessa från de inkomna synpunkterna.

Myndigheter

Länsstyrelsen

Planförslaget

Luleå kommun har upprättat ett förslag till detaljplan för fastigheten 3:45 m.fl. i syfte att möjliggöra utökning av befintlig hotellbyggnad med en nio våningar hög tillbyggnad, samt ombyggnad av befintlig restaurang och konferensdel.

Området är i dagsläget planlagt för hotell, vägre Restaurang, bilservice och transformatorstation. Planförslaget innebär att område som enligt gällande plan inte får bebyggas (prickmark) tas i anspråk för den nya byggnadsdelen.

Planområdet ligger ca två km norr om Luleå centrum invid väg 97. Området omfattas av riksintresse enligt miljöbalken MB 4 kap.1,2 §§, samt riksintresse för totalförsvaret enligt MB 3 kap. 9§ och angränsar till riksintresse för kommunikationer enligt MB 3 kap. 8 §. Strandskydd är upphävt i gällande detaljplan, men återinträder och behöver upphävas på nytt i och med ny detaljplan.

Planförslaget har stöd i gällande översiktsplan från 2013.

Kommunen bedömer att ett genomförande av planen inte ska antas medföra en betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning i yttrande 2017-09-08.

Kommunen har valt att handlägga planen med standardförfarande.

Länsstyrelsens synpunkter

Sedan samrådet om betydande miljöpåverkan har den planerade tillbyggnaden utökats i höjd med två våningsplan. Länsstyrelsen konstaterar att även den nya höjden ligger under den av totalförsvaret angivna stoppgränsen avseende höga objekt. När det gäller påverkan i övrigt så innebär höjningen att byggnadens synlighet i landskapet förstärks, men inte i sådan grad att Länsstyrelsens bedömning avseende betydande miljöpåverkan ändras.

Länsstyrelsen konstaterar att både planbeskrivning och illustrationer redovisar den högre

byggnadshöjden endast för den planerade utbyggnaden, medan planförslaget medger samma byggnadshöjd för hela hotellkomplexet. Om avsikten är att hela hotellet ska kunna byggas till 32 m höjd behöver detta tydliggöras. Konsekvenserna av detta behöver också bedömas när det gäller omgivningspåverkan, landskapsbild, stadsbild, ökat parkeringsbehov m.m.

Det område som avses tas i anspråk för utbyggnaden är idag gräsbevuxet, vilket innebär att vatten där kan infiltrera i marken. Med den nya byggnaden minskar andelen grönyta, samtidigt som mängden dagvatten förväntas öka, både p.g.a. mer takvatten och med hänsyn till förväntad ökad nederbörd. Eftersom dagvattensystemet i området är överbelastat, behöver dagvattnet omhändertas på annat sätt, vilket kommunen uppmärksammar i planbeskrivningen. Kommunen exemplifierar också olika möjliga lösningar för att hantera dagvattnet, dock utan att dessa följs upp i planförslaget.

Ambitionen att minska eller att inte öka andelen hårdgjord yta går knappast att uppnå eftersom utbyggnaden placeras på nuvarande grönyta. Dessutom behöver antalet parkeringar utökas. Gröna tak kan ha viss fördröjande effekt på regnvatten, men bidrar endast i begränsad omfattning vid eventuella skyfall. Länsstyrelsen anser att kommunen behöver tydliggöra hur dagvattenhanteringen ska ske så att oönskade översvämningseffekter inte uppstår, eller förorenat dagvatten rinner ut i recipient.

Den dagvattenutredning som kommunen avser att ta fram under sommaren 2018 blir ett nödvändigt underlag i bedömningen av lämpliga åtgärder för att åstadkomma en säker dagvattenhantering och även för att i detaljplanen, t.ex. genom planbestämmelser, säkerställa att denna genomförs.

Prövningsgrunderna i 11 kap. 10 § PBL

Länsstyrelsen har inte några invändningar mot planförslaget som skulle kunna leda till att ett beslut att anta detaljplanen behöver prövas enligt 11 kap. 10 § PBL.

Kommentar:

Den angivna nockhöjden, 32 meter, ska gälla endast för den planerade utbyggnaden. För övriga delar av hotellbyggnaden ska högsta tillåtna byggnadshöjd 16 meter gälla. Plankartan justeras avseende bestämmelse om nockhöjd.

En dagvattenutredning har gjorts och resultatet från denna sammanfattas i planbeskrivningen.

Lantmäteriet

Plankarta och bestämmelser

Egenskapsbestämmelser (utfartsförbud)

På plankartan finns en sträcka med bestämmelse om utfartsförbud utlagd i planområdesgränsen. Utfartsförbud får enligt 4 kap. 9 § PBL endast läggas mot allmänna platser. Detta innebär att det inte är möjligt att lägga denna typ av bestämmelse i en planområdesgräns av följande skäl: I en planområdesgräns går det inte att säkerställa att det är allmän plats eller även i fortsättningen kommer att vara allmän plats i den angränsande planen. Bestämmelsen reglerar dessutom indirekt något som ska gälla för området utanför det i planförslaget aktuella planområdet vilket inte är tillåtet.

Kommunen kanske kan utforma plankartan/planområdet på ett annat sätt för att undvika dessa problem eller undvika att reglera stängsel-/utfartsfrågan? Lantmäteriet noterar att i vissa planer har liknande problem lösts genom att kommunen har utökat planområdet med en remsa bestående av några meter allmän plats utanför utfartsförbudet.

Administrativa bestämmelser

Redovisning av dubbla u-områden i bestämmelserna.

Planbeskrivning

Genomförande-Organisatoriska-Avtal

I planbeskrivningen framgår inte om något exploateringsavtal ska tecknas. Om avsikten är att sådant avtal ska tecknas ska kommunen enligt 5 kap. 13 § 3 st. PBL, redan i samrådsskedet redovisa avtalens huvudsakliga innehåll liksom konsekvenserna av att planen helt eller delvis genomförs med stöd av ett eller flera sådana avtal i planbeskrivningen.

Ifall det är aktuellt, använd gärna handboken "Lantmäterimyndighetens roll i planeringsprocessen, Handbok 5 kap. 15 och 22 a §§ PBL" som stöd ang. lagstiftningens krav när ni kompletterar planhandlingarna ang. exploateringsavtal.

Genomförande-Fastighetsrättsliga-Ledningar

"Inom de u-områden som redovisas på plankartan gäller ledningsrätt för vatten- och avloppsledningar samt fjärrvärmeledningar." Det finns endast en befintlig ledningsrätt inom planområdet, den inom sydvästra [U1]-området.

Genomförande-Fastighetsrättsliga-Fastighetsbildning

Hur ska fastighetsregleringen ske? Är det tänkt att fastigheterna ska minskas och justeras efter planområdet?

Kommentar:

Det tidigare utfartsförbudet i planområdesgränsen har tagits bort. Utfartsförbudet i gällande plan syftade till att reglera antalet utfarter och deras placering under områdets utbyggnad. I dagsläget är hela planområdet fullt utbyggt och det finns inget behov av nya utfarter. Plankartan har justerats.

Planhandlingarna har justerats avseende u-områden och ledningsrätter.

Inget exploateringsavtal ska tecknas.

Planområdets gräns följer områdets yttre fastighetsgränser. Vissa av fastighetsgränserna behöver dock ändras något för att ge utrymme för kommunens nya ledningssträckning och tillhörande arbeten, vilket redovisas på plankartan. Fastighetreglering behöver göras för fastigheterna Mjölkudden 3:48 och 3:55. Planbeskrivningen har kompletterats med denna information.

Trafikverket

Planområdet gränsar till Bodenvägen - denna del är kommunal - och beteckningen är E4.15.

Eftersom planen ligger inom MSA-ytan för Luleå Airport och om en byggnad 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: <http://www.lfv.se/sv/Tjanster/Flyghinderanalys---en-unik-kompetens-hos-LFV/Sa-har-gor-du-/>

Trafikverket har inget att erinra mot planförslaget.

Kommentarer:

Samrådsutskick har gjorts till Norrbottens flygflottilj (F21) och Luleå Flygplats (Swedavia), d v s både den militära och den privata flygplatsen. Planhandlingarna har även remitterats till LFV för att analyse-

ras i form av en CNS-analys.

Kommunala förvaltningar och bolag

Räddningstjänsten

Markbrandposter ska finnas i området med max 150 meters mellanrum och en minsta kapacitet på 1200 l/min.

Kommentar:

Den närmast belägna markbrandposten finns intill Banvägen, ca 20 meter öster om hotellbyggnaden.

Miljö- och byggnadsförvaltningen

Förorenad mark

Miljö- och byggnadsförvaltningen informerar om att det finns en genomförd miljöteknisk markundersökning på drivsmedelstation (Shell 0711) inom fastigheten Mjölkudden 3:48. Resultaten av analyserna visade att mark och grundvatten är påverkad av petroleumprodukter. Det finns en risk för att föroreningen har spridits längs med VA-ledningarna som går intill drivsmedelstationen. Föroreningens utbredning har inte fullständigt kunnat avgränsas inom området. I undersökningen tas också bland annat upp att det behövs planrestriktioner och riktlinjer för exploatering i området. Detta bör framgå av planhandlingar och tas hänsyn till i detaljplanen.

Buller

Bullerutredningen bör kompletteras med bilagor 1- 6 där beräknade ljudnivåer på fasad redovisas.

Kommentar:

Detaljplanen innebär ingen utökning av byggrätter inom fastigheten Mjölkudden 3:48. Planbeskrivningen har kompletterats med information om markföroreningar och föreslagna åtgärder.

Bullerutredningen har kompletterats med bilagor 1-6.

Övriga

Circle K AB

Circle K Sverige AB vill påpeka vikten av att erforderliga skyddsavstånd mellan Circle K's anläggning och andra anläggningar följs. Då Circle K bedriver verksamhet på plats idag vill vi att hänsyn tas dels gällande eventuella störningar som verksamheten kan generera (såsom buller, ljus, m.m.). Circle K avser att utveckla och anpassa fastighet och verksamhet för framtidens behov, exempelvis tillhandahålla andra drivmedelsslag som kan komma att kräva andra skyddsavstånd.

Under och efter byggnationstiden är det mycket viktigt att våra kunder lika enkelt som idag kan ta sig till och från vår anläggning samt att tankbilen får det utrymme som krävs vid inkörsel och lossning

Circle K ser mycket positivt på att området utvecklas och önskar att kommunen tar kontakt vid aktuella förändringar som kan röra vår verksamhet såsom omdisponering av parkeringsplatser eller annat.

Kommentarer

Detaljplanen innebär inte några förändringar avseende fastigheten Mjölkudden 3:46. Gemensamma trafiktor, in- och utfrarter, parkeringsplatser, kommer att vara kvar.

Ställningstagande och förändringar

Med anledning av inkomna synpunkter görs följande förändringar i planhandlingarna:

- Plankartan justeras avseende bestämmelse om nockhöjder på fastigheten Mjölkudden 3:45.
- Planbeskrivningen kompletteras med resultat och åtgärdsförslag från dagvattenutredningen.
- Det tidigare utfartsförbudet i planområdesgränsen har tagits bort.
- Planhandlingarna har justerats avseende u-områden och ledningsrätter.
- Texten i planbeskrivningen har tydliggjorts avseende fastighetreglering för fastigheterna Mjölkudden 3:48 och 3:55.
- Bullerutredningen har kompletterats med bilagor 1-6.

Stadsbyggnadsförvaltningen
Avdelning stadsplanering 2018-10

AnneLie Granljung
Planchef

Annika Ohls
Planarkitekt