

# Detaljplan för del av Björkskatan, del av Björkskatan 1:504 m.fl.

Luleå kommun

Norrbottens län

## SAMRÅDSREDOGÖRELSE

### Bakgrund

Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutade 2022-05-23, § 103 att ge Stadsbyggnadsnämnden i uppdrag att upprätta förslag till ny detaljplan för del av Björkskatan, del av Björkskatan 1:504 m.fl. i syfte att pröva förutsättningarna för bostäder.

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). 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 24 maj – 15 juni 2023. Planhandlingarna har funnits tillgängliga på Luleå kommuns webbplats, Stadsbyggnadsförvaltningens kontor och på Björkskatans bibliotek. 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:**

- Skanova, 2023-05-31
- Luftfartsverket, 2023-06-14
- Trafikverket, 2023-06-16

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

- Lantmäteriet, 2023-05-31
- Luleå kommun, Räddningstjänsten, 2023-06-04
- Länsstyrelsen i Norrbotten, 2023-06-14
- Luleå kommun, Miljö- och byggnadsnämnden, 2023-06-22

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 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 och kommenteras.

Prövningsgrunder enligt PBL 11 kap. 10§

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10 § PBL och nu kända förhållanden att ett antagande av en detaljplan enligt förslaget inte kommer att prövas.

Råd enligt 2 kap. PBL

Planförslaget har en tydlig motivering till hur kommunen tänkt gällande anpassningskravet i 2 kap. 6 § punkt 1 PBL när det handlar om den nya bebyggelsens utformning i relation till den befintliga bebyggelsen. Anpassningskravet handlar dock inte bara om anpassning till befintliga värden. Det kan även handla om att tillskapa nya värden i stadsdelen. Detta gäller inte minst kravet på lämplighet med hänsyn till intresset av en god helhetsverkan. Det vore därför även en fördel om kommunen förtydligar planförslaget i den delen.

Kommunen har reglerat vilken omfattning av hårdgjord yta som får anläggas. Detaljplanen säkerställer att endast en fjärdedel av marken som är avsedd för komplementbyggnader får bebyggas och att 30 % av den ska vara genomsläpplig. Länsstyrelsen anser att det behöver förtydligas vad andelen 30 % genomsläpplig markyta har sin grund i och varför det är en lämplig avvägning. Länsstyrelsen anser även att det är viktigt att fördröjningsbehovet är utrett innan detaljplanen antas.

Kommunen bör även låta utföra beräkning av vilken omfattning/volym framtida klimatförändringspåverkad nederbörd kan uppgå till, så att dagvattenflöden inte kommer innebära risker för människa, miljö och egendom på längre sikt.

Givet att planområdet planeras bebyggas med bostäder för seniorer, är det väsentligt att grönstrukturer anläggs i syfte att mildra värmeeffekter vid framtida mer frekvent förekommande värmeböljor.

*Kommentarer: Planbeskrivningen kompletteras med ett förtydliga gällande vilka nya värden som tillskapas.*

*Inför granskningen av planförslaget har underlaget kompletterats med en Dagvattenutredning. Utredningen syftar till att undersöka fördröjningsbehovet, föreslå fördröjningsåtgärder samt studera området utifrån skyfall.*

*Dagvattenutredningen visar att andelen hårdgjord yta kommer att öka, vilket medför ökade dagvattenflöden. Beräkningarna visar på ett fördröjningsbehov på ca 64 m<sup>3</sup>. Dagvattenutredningen presenterar exempel på möjliga fördröjningsåtgärder. En möjlig lösning kan vara en nedsänkt gräsyta i kombinationen med ett svackdike. För att uppnå erforderlig fördröjningsvolym upptar den nedsänkta gräsytan ca 120 m<sup>2</sup> och svackdiket ca 150 m<sup>2</sup>. Med planbestämmelser regleras att endast 300 m<sup>2</sup> av ytan för komplementbyggnader (innergården) får bebyggas. Vilket ger en obebyggd yta på ca 1100 m<sup>2</sup>. De förslagna fördröjningsåtgärderna upptar ca 25 % av den obebyggda ytan. Planbestämmelsen om 30 % genomsläpplighet säkerställer därmed yta för fördröjningsanläggningar som möjliggör att dagvattnet kan fördröjas inom kvartersmarken så att det inte överskrider dagens flöden från området.*

*I dagvattenutredningen studeras även översvämningar till följd av kraftigt regn (med en återkomsttid på 100 år). Slutsatsen är att planområdet inte befinner sig i riskzonen för översvämningar och att planområdet inte påverkar nedströms liggande områden.*

*Detaljplanen anger användningen Bostäder och specificerar inte särskilt boende för seniorer. Frågan om grönstrukturer i syfte att mildra värmeeffekter får beaktas i kommande bygglovsprövning.*

Länsstyrelsens synpunkter enligt annan lagstiftning

Avverkning av området inför byggnation bör ske utanför fåglarnas mest intensiva häckningsperiod 1 maj till 31 juli.

*Kommentarer:*

*Planbeskrivningen kompletteras med information om att avverkning bör ske utanför fåglarnas mest intensiva häckningsperiod 1 maj till 31 juli.*

## **Lantmäteriet**

Delar av planen som bör förbättras

I grundkartan saknas fastighetsbeteckningar och koordinatkryss.

Lantmäteriet konstaterar att kommunen gjort inmätningar av fastighetsgränser inom planområdet. De aktuella gränspunkterna behöver föras över till den digitala registerkartan.

Redovisningen av innehållet av markanvisningsavtalet behöver förbättrats och var mer konkret kring:

- vilka fysiska anläggningar exploatören ska utföra och vilken standard de ska ha
- vilka olika kostnader som exploatören åtar sig att betala
- åtaganden om att betala eller inte kräva ersättningar
- om exploatören ska ställa en säkerhet för åtaganden enligt avtalet

- om det finns flera exploatörer – ansvarsfördelningen mellan dem

*Kommentarer: Grundkartan kompletteras med fastighetsbeteckningar och koordinatkryss.*

*Inmätningen och kontroll i fält i november 2022 innefattar inte gränspunkterna. Kvaliteten på fastighetsgränserna bedöms vara av så pass noggrann kvalitet att planen går att genomföra. Synpunkten leder inte till några ändringar i planhandlingar.*

*Luleå kommun har förbättrat och konkretiserat innehållet i markanvisningsavtalet i planbeskrivningen.*

Delar av planen som skulle kunna förbättras

Det saknas u-område för ledningsrätten 2580-08/109.1, vilket innebär att ledningsrätten inte kan beslutas inom planområdet. Lantmäteriet rekommenderar att kommunen förtydligar sina intensjoner med aktuell ledningsrätt.

I planförslaget anges högsta nockhöjd i meter, olika för olika delar. Lantmäteriet rekommenderar att kommunen förtydligar vad som är nivå 0 som dessa höjder ska utgå från.

*Kommentarer: Markreservat för allmännyttiga ändamål används främst för att kunna lösa allmänna behov när det krävs att dessa placeras på kvartersmark. På allmän plats är det inte nödvändigt eftersom dessa allmännyttiga ändamål generellt sett alltid är förenliga med en allmän plats. Stadsbyggnadsförvaltningen bedömning är att fjärrvärmeledningen som avses kommer att flyttas till allmän plats och därför finns inte behov av trygga den med ett markreservat för underjordiska ledningar. Synpunkten leder inte till någon förändring i planhandlingarna.*

*Om planbestämmelsen inte anger varifrån höjden ska mätas, ska den mätas från den medelnivå som marken har invid byggnaden. Mätningen kommer då ske utifrån den färdiga marknivån, alltså den nivå som marken ska ha efter att byggnadsverket har uppförts. Synpunkten leder inte till någon förändring i planhandlingarna.*

## **Kommunala förvaltningar och bolag**

### **Räddningstjänsten**

Räddningstjänsten kan utgöra alternativ utrymningsväg med höjdfordon om avståndet mellan mark och underkant fönster/balkongräcke är max 23 meter. Utrymning med bärbar stege kan utföras om avståndet mellan mark och underkant fönster/balkongräcke är max elva meter. Om räddningstjänsten ska utgöra alternativ utrymningsväg med höjdfordon krävs att alla lägenheter kan nås med höjdfordonet/bärbar stege. D.v.s. om inte vägnät finns ska särskild uppställningsplats för höjdfordon/bärbar stege anordnas alternativt ska trapphusen specialutformas så att utrymning kan ske utan hjälp av räddningstjänsten. Det ska framgå av planen om räddningstjänsten inte ska utgöra alternativ utrymningsväg från flerbostadshusen.

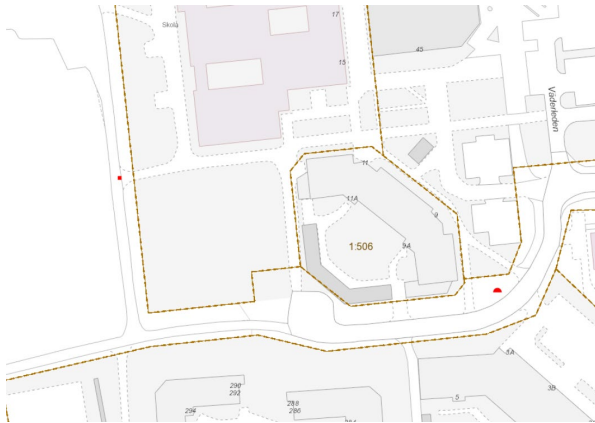
Det är önskvärt med två vägar in i området om den ena skulle spärras av en brand.

Det ska framgå av planen om markbrandposter finns i området/i anslutning till flerbostadshusen.

*Kommentarer: Balkonger och fönster kommer att vara placerade lägre än 23 m från mark.*

*Blivande kvartersmarken för bostäder är omgärdad av allmänna gång- och cykelvägar. De tillsammans med interna körvägar möjliggör för två av varandra oberoende vägar in till området.*

*Planbeskrivningen kompletteras med information om markbrandposter. Det finns två markbrandposter i närheten av den nya kvartersmarken. I direkt anslutning till den nya kvartersmarken i nordväst och en vid lokalgatan i höjd med Lulebos studentbostadshus.*



### **Miljö- och byggnadsnämnden**

Vill att man reglerar höjd för området som regleras med korsprickad mark och e<sub>2</sub>, område där endast komplementbyggnader får uppföras. Alternativt att man ändrar från byggnadsarea till bruttoarea, vilket då av sig självt skulle reglera höjden till en acceptabel nivå.

Plankartan kan med fördel kompletteras med information om att planavgift inte ska tas ut.

Det finns en skillnad mellan plankartan och hur man i planbeskrivningen beskriver regleringen kring egenskapsbestämmelse för hur mycket balkonger får kraga ut, vilket bör korrigeras.

*Kommentarer: Plankartan och planbeskrivningen har kompletterats med en höjd inom korsmarkerad mark.*

*Planavgift kommer att tas ut, planbeskrivningen har justerat.*

*Planbeskrivningen justeras så att bestämmelsen om hur mycket balkongerna får kraga ut överensstämmer med plankartan.*

## Ställningstagande och förändringar

Med anledning av inkomna synpunkter görs följande förändringar:

- Planbeskrivningen har kompletterats med en sammanfattning av slutsatserna från dagvattenutredningen.
- Planbestämmelse om totalhöjd inom korsmarkerad mark.
- Planbeskrivningen har konkretiserats och förtydligats avseende vilka nya värden som tillskapas i och med planförslaget, information om lämplig tid för avverkning, innehållet i markanvisningsavtalet, markbrandposter,
- Grundkartan kompletteras med fastighetsbeteckningar och koordinatkryss.

Utöver dessa förändringar har mindre förändringar av mer redaktionell karaktär gjorts i planbeskrivning och plankarta.

## Kvarstående synpunkter

Kommunstyrelseförvaltningen bedömer att det inte finns några kvarstående synpunkter.

Kommunstyrelseförvaltningen

Sektor samhällsbyggnad och demokrati, 2024-01

Frida Lindberg

Planchef

Johanna Lundmark

Planarkitekt