

Detaljplan för del av Svartösten **Del av Svartösten 13:32**

Luleå kommun

Norrbottnens län

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Bakgrund

Kommunstyrelsen att beslutade (KS 2016-05-09, § 139) att ge stadsbyggnadsnämnden i uppdrag att upprätta ett förslag till, och anta, ny detaljplan för del av fastigheten Svartösten 13:32 (Sandgatan 38) med syfte att sälja fastigheten. Syftet med detaljplanen är att genom planbestämmelser säkerställa arkitektur- och kulturhistoriska värden inom planområdet. Syftet är även att bekräfta pågående användning genom att ändra användning från allmän platsmark för park och plantering till kvartersmark 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). 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 2017-12-22 till och med 2018-01-18. Planhandlingarna har funnits tillgängliga på Luleå kommuns webbplats, på Stadshuset. Planhandlingarna och information om samrådet har i detta fall sänts till länsstyrelsen, lantmäterimyndigheten och berörda fastighetsägare (+ ev. andra) (se sändlista).

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

Under samrådstiden inkom 9 skrivelser.

Skrivelser utan invändningar har inkommit från:

- Fritidsförvaltningen, 2018-01-02
- Skanova, 2018-01-05
- Försvarsmakten, 2018-01-08
- Trafikverket, 2018-01-11
- Sjöfartsverket, 2018-01-12
- Lantmäteriet, 2018-01-12
- Räddningstjänsten, 2018-01-18

Skrivelser med synpunkter och/eller frågor har inkommit från:

- Miljö- och byggnadsnämnden, 2018-01-25
- Länsstyrelsen, 2018-01-26

Synpunkterna sammanfattas och kommenteras nedan.

Inkomna synpunkter med kommentarer

Inkomna synpunkter redovisas nedan. Synpunkterna i sin helhet finns att tillgå på stadsbyggnadsförvaltningen. Länsstyrelsens synpunkter redovisas i sin helhet.

Länsstyrelsen i Norrbotten

Synpunkter på sådant som kan aktualisera prövning enligt 11 kap. 10 § PBL

Under förutsättning att planförslaget säkerställer att ett genomförande av planförslaget kan ske utan negativ påverkan på järnvägskorridoren samt att bullervärdena för uteplatser inte överskrids har Länsstyrelsen 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.

Motiv för bedömningen

Riksintressen

Länsstyrelsens bedömning är att planförslagets genomförande inte medför negativ påverkan på riksintresset för rörligt friluftsliv och turism enligt 4 kap. 1,2 §§ miljöbalken samt riksintresse för kulturmiljövården enligt 3 kap. 6 § miljöbalken.

Norrbotteniabanans korridor

Planområdet ligger utanför järnvägskorridoren, ca 30 meter från korridorens yttregräns. Länsstyrelsen saknar en översiktlig redovisning på planinnehållets förhållande till järnvägskorridoren och framtida störningar från järnvägen.

Hälsa och säkerhet, risk för olyckor

Generellt anser länsstyrelsen att kommunen bör vara restriktiv med att tillåta bostäder i nära anslutning till den tunga industrin som bedrivs i området.

Med hänsyn till att detaljplanen i huvudsak reglerar pågående användning, bedömer länsstyrelsen att dess genomförande inte förändrar/ökar riskbilden för berörda bostäder.

Länsstyrelsen ställer sig dock frågande om lämpligheten att tillåta förtätningen av planområdet med ett gårdshus som kan användas som bostad.

Kommunen bör överväga behovet att beakta angränsande fastigheten Städet 2:5 användning vid markprovtagningen. Planhandlingar behöver kompletteras med resultat av genomförda markundersökningar.

Buller

Vid planläggning av bostäder ska planbeskrivningen vid behov redovisa beräknade värden för omgivningsbuller utomhus. Planbeskrivningen behöver även innehålla en beskrivning av ljudmiljön och de åtgärder som regleras i detaljplanen för att klara gällande riktvärden.

Länsstyrelsen menar att buller vid uteplatser är bristfälligt redovisade vilket gör svårt att bedöma åtgärder från bullersynpunkt. Planhandlingar behöver kompletteras med en standard bullerutredning som beskriver dagens situation och framtida planerade eller schablonerade förändringar i ljudmiljön.

Råd enligt 2 kap. PBL

Varsamhetsbestämmelser

Bevarande av bebyggelsens kultur- och arkitektoniska värden säkerställs med varsamhetsbestämmelser i plankartan. Länsstyrelsen har följande kommentarer och rekommendationer på bestämmelserna:

K₁ – bestämmelsen bör även reglera att fönsterbågarna ska vara sidohängda, inte pivothängda.

K₂ – tolkningen av bestämmelsen skulle underlättas om det omformulerades till "fasader ska utföras som dubbelfasspont med horisontellt listverk i nivå med fönstrens bottenstycken i båda våningsplanen".

K₄ – bestämmelsen bör även kompletteras med att "dörrar bevaras eller nyttillverkas enligt äldre förlaga och till material, form och indelning, samt överljus vara lika befintliga."

K₅ – bestämmelsen bör kompletteras med precisering "enkelt spjälstaket i trä".

Ett sätt att bibehålla det ursprungliga intrycket av husets fasader, även om de till viss del förändras genom en eventuell tilläggsisolering, kan vara att värna den hantverksmässigt utformade takavvattningen med falsade, skarpa vinklar i stället för modernt formdragna böjar.

Miljömål

Detaljplanen saknar en redogörelse av planinnehållets förhållande till miljömålen. Miljömål "God bebyggd miljö" med precisering "god vardagsmiljö" bör särskilt redogöras för.

Barnperspektiv

Detaljplanen, som det är utformad, begränsar bostädernas tillgång till kvalitativa friytor. Utrymme för att tillgodose barnens behov av lämpliga utevistelseytor i närområdet ska säkerställas i en detaljplan. Länsstyrelsen anser att möjligheten att bygga ett till gårdshus behöver ses över. Om ett nytt gårdshus tillåts bör en alternativ placering övervägas.

Parkeringsplatser för bil och cykel, angörings- och vändytor ska inte ingå i beräkning av friytor.

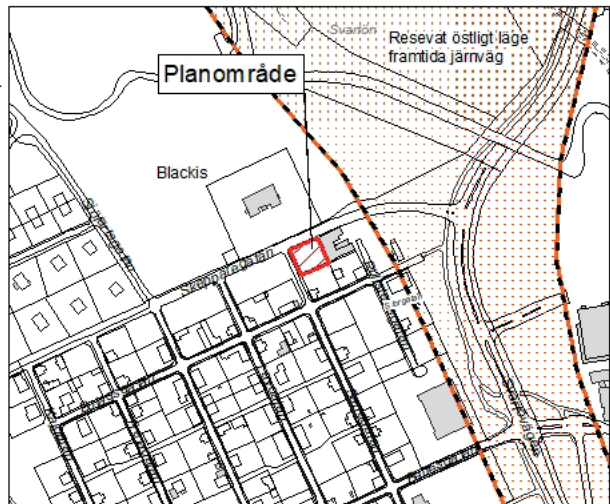
Behovsbedömning

Utifrån nu kända förhållanden bedömer kommunen att planförslaget inte innebär betydande påverkan på miljön. Länsstyrelsen delar kommunens åsikt.

Kommentarer:

Rörande planområdets närhet till "järnväg planerad Norrbotniabanan korridor" så bedömer Kommunen att den här planens genomförande inte påverkar möjligheterna att genomföra en framtida järnväg i sitt östligt läge. Bostadshuset är befintligt och bebos liksom närliggande hus inom samma avstånd eller närmare korridoren. Avståndet mellan reservatet och planområdet är 30 meter.

I "Järnvägsutredning 160, Södra Gäddvik - Luleå" konstaterar Trafikverket konstateras att bullerpåverkan kommer att finnas för många boende i Svartöstan.



Exakt hur stor den kan bli anger inte utredningen men konstaterar att skyddsåtgärder kommer att vidtas för att undvika att inga riktvärden för buller överskrids för boende i anslutning till järnvägen. Som exempel av föreslagna åtgärder är bullerdämpande plank i anslutning till bullerkällan, rälsen. Det gäller för bostäder även om de inte är i enlighet med gällande detaljplan. Den här planen ger lagligt stöd för befintlig verksamhet med det starka motivet att fastigheten innehåller stora kulturhistoriska värden och ingår i riksintresset för kulturmiljö.

Planbeskrivningen kompletteras med en beskrivning av bedömningen.

Rörande **Hälsa och säkerhet, risk för olyckor** så Med hänsyn till de riskförebyggande åtgärder som vidtagits av de olika verksamheterna i området och den beredskap som finns hos räddningstjänsten och hos de olika verksamheterna i området så gör kommunen bedömningen att det kan vara möjligt att uppföra en mindre byggnad för bostadsändamål inom planområdet.

Markundersökningen omfattar endast planområdet. Resultaten av markundersökningarna kommer att redovisas i planbeskrivningen. Markföreningarna inom fastigheten är åtgärdas av fastighetsägaren.

Rörande **Buller** kommer planbeskrivningen att kompletteras med en mer utförlig redovisning av trafikbuller.

Varsamhetsbestämmelserna formuleras om enligt Länsstyrelsen yttrande.

Planbeskrivningen kompletteras med hur planförslaget förhåller sig till **miljömålets** precisering.

Ur kulturhistoriskt hänseende gör kommunen bedömningen att gårdshus placering i gräns mot angränsande fastighet i söder skulle vara det lämpliga. Detta eftersom att bostadsbebyggelse i Svartöstan historiskt har uppförts och placerats med bostadsbyggnaderna i gatuliv och uthus mot fastighetsgräns.

Med tanke på bullerstörningar och att tomten redan är till stor del bebyggd tas ytterligare byggrätt för ny bostadsbyggnad bort. En lösning med plank som bullerbekämpning i fastighetens norra hörn är inte förenligt med de kulturhistoriska värdena och med spjälstaketens utseende. Kvar blir en mindre möjlighet för komplementbyggnad längs gräns mot granne. Och möjlighet finns då för friyta/uteplats i fastighetens södra del.

Miljö- och byggnadsnämnden

Markradon

I planbeskrivningen anges att planområdet ligger inom normalriskområde för radon vilket inte framgår av den översiktliga radonriskkartan för Luleå kommun. Enligt denna karta ligger detaljplaneområdet inom områden med lokala förekomster av högradonmark.

Befintlig bebyggelse

Tillbyggnad och uppförande av komplementbyggnad är bygglovspliktiga åtgärder och inte bygglovspliktiga åtgärder och inte bygglovsbefriade åtgärder som det anges i planbeskrivningen. För att kunna säkerställa att arkitektoniska och kulturhistoriska värden inom planområdet inte kommer att påverkas negativt bör inte tillåtas åtgärder som är bygglovsbefriade enligt 9 kap. 4 a-c §§ PBL.

Trafikbuller

Detaljplanen möjliggör en användning av byggnaderna inom planområdet för bostadsändamål. Utöver trafikbuller är planområdet även utsatt för industribuller. För att undvika att olägenhet för människans hälsa förekommer är det viktigt att säkerställa att riktvärden för bullernivåer inomhus kan uppfyllas.

Industribuller

I planbeskrivningen anges att enligt den utförda bullerutredningen överskrids inte bullernivåerna vid en mätpunkt på Sandgatan sydväst om planområdet. Vidare anges att gränsvärdena för industribuller har klarats med mycket liten marginal. Av detta framgår inte tydligt om det är riktvärden för industribuller som har klarats med mycket liten marginal vid Sandgatan. Eller är det så att anläggningen (SSAB) uppfyller bullervillkoret i tillståndet med mycket liten marginal i just denna mätpunkt?

Eftersom att texten under rubriken buller och störningar handlar enbart om industribuller bör rubriken ändras till industribuller förslagsvis.

Plankarta och planbestämmelser

Varsamhetsbestämmelsen k_1 som anges i plankartan och i planbeskrivningen stämmer inte helt med varandra och bör ss över.

Ändra "ändrad lovplikt" till "utökad lovplikt" i plankartan.

Administrativa planbestämmelsen "Bygglov krävs även för komplementbyggnader och tillbyggnad" bör tas bort och ersättas med "Bygglov krävs även för åtgärder som är bygglovsbefriade enligt 9 kap. 4 a-c §§".

Kommentarer: Förekomsten av markradon har i inte undersökts i samband med planarbetet. Radonsäkert byggande rekommenderas i områden som inte har undersökts och där det kan finnas radonrisk vilket hanteras i bygglovsskedet. Det finns inga uppgifter om höga radonhalter i befintlig byggnad.

Bestämmelse om ändrad lovplikt formuleras om så att det framgår att bygglov krävs även för åtgärder som är undantagna bygglov enligt 9 kap. 4 a-c §§ plan- och bygglagen.

Enligt 4 kap. 33 a § så ska en detaljplan innehålla en redovisning av buller vid bostadsbyggnadens fasad och vid en uteplats, om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden. Enligt trafikbullerberäkningar är den dygnsekvivalenta bullernivån vid fasad på befintlig bebyggelse 57 dBA.

Planbeskrivningen ändras så att det framgår att det är de gränsvärden för *industribuller* som anges i miljötillståndet som inte överskrids. Rubriken ändras till *industribuller*.

Bestämmelsen k_1 ändras så att den är samma i plankarta och planbeskrivning.

Enligt Boverkets allmänna råd (2014:5) så används beteckningen *ändrad lovplikt*.

Bestämmelsen om *ändrad lovplikt för bygglovsbefriade åtgärder* ändras enligt miljö- och byggnadsnämndens yttrande. Planbeskrivningen

Ställningstagande och förändringar

Med anledning av inkomna synpunkter så har följande ändringar av planhandlingarna gjorts:

- Varsamhetsbestämmelserna formuleras om enligt Länsstyrelsens yttrande.
- Ytterligare byggrätt utöver befintliga byggnader tas bort.
- Planbeskrivningen kompletteras med bedömning av planens förhållande till järnvägsreservatet.
- Planbeskrivningen kompletteras med en mer utförlig redovisning av trafikbuller.
- Planbeskrivningen kompletteras med resultat från markprovtagning.
- Bestämmelse om *ändrad lovplikt* formuleras om så att det framgår att bygglov krävs även för åtgärder som är undantagna bygglov enligt 9 kap. 4 a-c §§ plan- och bygglagen.
- Planbeskrivningen ändras så att det framgår att det är de gränsvärden för *industribuller* som anges i miljötillståndet som inte överskrids.

Därutöver görs även nedanstående förändringar:

- Byggrätt för gårdshus har tagits bort.
- Kryssmarken har lagt till i planområdets sydvästra hörn för att möjliggöra komplementbyggnad.

Kvarstående synpunkter

Följande skriftliga synpunkter har inte blivit tillgodosedda, dvs., har inte föranlett någon ändring i detaljplanen. Stadsbyggnadsförvaltningens motivering skrivs med kursiv stil.

- "*Ändrad lovplikt*" har inte ändrats till "*Utökad lovplikt*" i enlighet med miljö- och byggnadsnämndens yttrande.

Stadsbyggnadsförvaltningen

Avdelning stadsplanering 2018-05-03

AnneLie Granljung
Planchef

Anna Karin Lidén
Planarkitekt

Anton Brännvall
Plankonsult



Stadsbyggnadsförvaltningen@luleå.se

Förslag till detaljplan för del av Svartösten, del av Svartösten 13:32, Ängesbygården i Luleå kommun

Handlingar daterade 2017-12-21 för samråd enligt 5 kap 11 § plan- och bygglagen (PBL 2010:900)

Kommunens diarienummer SBF 217/520

Planförslaget

Ett förslag till detaljplan har översänts till Länstyrelsen för samråd enligt 5 kap. 14 § PBL. Underlaget avser detaljplan för del av Svartösten, del av Svartösten 13:32, Ängesbygården i Luleå kommun. Planen syftar på att bekräfta pågående användning genom att ändra användning från allmän platsmark för park och plantering till kvartermark för bostäder. Byggnaderna som berörs av planen är utpekade i inventeringen för Riksintresse kulturmiljö.

Planområde ligger inom område av riksintresse för rörligt friluftsliv och turism enligt 4 kap. 1,2 §§ miljöbalken och är utpekad som riksintresse för kulturmiljö enligt 3 kap. 6 § miljöbalken.

Kommunen har i samband med samråd om planförslaget begärt länstyrelsens yttrande om planens genomförande kan antas medföra betydande miljöpåverkan enligt 6 kap. 11 § Miljöbalken (MB 1998:808).

Planen handläggs med standardförfarande.

Synpunkter på sådant som kan aktualisera prövning enligt 11 kap 10 § PBL

Under förutsättning att planförslaget säkerställer att ett genomförande av planförslaget kan ske utan negativ påverkan på järnvägskorridoren samt att bullervärdena för uteplatser inte överskrids har Länstyrelsen 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.

Motiv för bedömningen

Riksintresse

Länstyrelsens bedömning är att planförslagets genomförande inte medför negativ påverkan på riksintresset för rörligt friluftsliv och turism enligt 4 kap. 1,2 §§ miljöbalken samt riksintresse för kulturmiljövården enligt 3 kap. 6 § miljöbalken.

Norrbotniabanans korridor

Planområdet ligger utanför järnvägskorridoren, ca 30 meter från korridorens yttregräns. Länstyrelsen saknar en översiktlig redovisning på planinnehållets förhållande till järnvägskorridoren och framtida störningar från järnvägen.



Hälsa och säkerhet, risk för olyckor

Generellt anser länsstyrelsen att kommunen bör vara restriktiv med att tillåta bostäder i nära anslutning till den tunga industrin som bedrivs i området.

Med hänsyn till att detaljplanen i huvudsak reglerar pågående användning, bedömer länsstyrelsen att dess genomförande inte förändrar/ökar riskbildningen för berörda bostäder. Länsstyrelsen ställer sig dock frågande om lämpligheten att tillåta förtätningen av planområdet med ett gårdshus som kan användas som bostad.

Kommunen bör överväga behovet att beakta angränsande fastigheten Städet 2:5 användning vid markprovtagningen. Planhandlingar behöver kompletteras med resultat av genomförda markundersökningar.

Buller

Vid planläggning av bostäder ska planbeskrivningen vid behov redovisa beräknade värden för omgivningsbuller utomhus. Planbeskrivningen behöver även innehålla en beskrivning av ljudmiljön och de åtgärder som regleras i detaljplanen för att klara gällande riktvärden.

Länsstyrelsen menar att buller vid uteplatser är bristfälligt redovisade vilket gör svårt att bedöma åtgärder från bullersynpunkt. Planhandlingar behöver kompletteras med en standard bullerutredning som beskriver dagens situation och framtida planerade eller schablonerade förändringar i ljudmiljön.

Råd enligt 2 kap. PBL

Varsamhetsbestämmelser

Bevarande av bebyggelsens kultur- och arkitektoniska värden säkerställs med varsamhetsbestämmelser i plankartan. Länsstyrelsen har följande kommentarer och rekommendationer på bestämmelserna:

k₁ - bestämmelsen bör även reglera att fönsterbågarna ska vara sidohängda, inte pivohängda

k₂ - tolkningen av bestämmelsen skulle underlättas om det omformulerades till "fasader ska utföras som dubbelfasspont med horisontellt listverk i nivå med fönstrens bottenstycken i båda våningsplanen".

k₄ - bestämmelsen bör även kompletteras med att "dörrar bevaras eller nytillverkas enligt äldre förlaga och till material, form och indelning, samt överljus vara lika befintliga."

k₅ - bestämmelsen bör kompletteras med precisering "enkelt spjälstaket i trä".

Ett sätt att bibehålla det ursprungliga intrycket av husets fasader, även om de till viss del förändras genom en eventuell tilläggsisolering, kan vara att värna den hantverksmässigt utformade takavvattningen med falsade, skarpa vinklar i stället för modernt formdragna böjar.



Länsstyrelsen
Norrbotten

Datum
2018-01-24

Diarienummer
402-17529-2017

Miljömål

Detaljplanen saknar en redogörelse av planinnehållets förhållande till miljömålen. Miljömål "God bebyggd miljö" med precisering "god vardagsmiljö" bör särskilt redogöras för.

Barnperspektiv

Detaljplanen, som det är utformad, begränsar bostädernas tillgång till kvalitativa friytor. Utrymme för att tillgodose barnens behov av lämpliga utevistelseytor i närområdet ska säkerställas i en detaljplan. Länsstyrelsen anser att möjligheten att bygga ett till gårdshus behöver ses över. Om ett nytt gårdshus tillåts bör en alternativ placering övervägas.

Parkeringsplatser för bil och cykel, angörings- och vändytor ska inte ingå i beräkning av friytor.

Behovsbedömning

Utifrån nu kända förhållande bedömer kommunen att planförslaget inte innebär betydande påverkan på miljön. Länsstyrelsen delar kommunens åsikt.

Samråd

Samråd har hållits med länsstyrelsens enheter för samhällsskydd, miljöskydd och kulturmiljö

De som deltagit i beslutet

Beslutet har fattats av enhetschef Willy Sundling med arkitekt Nelli Flores Nilsson som föredragande.