



# Detaljplan för del av Gammelstad, del av Stadsön 1:857 m.fl, Kyråkra verksamhetsområde

Luleå kommun

Norrbottens län

## GRANSKNINGSUTLÅTANDE

### Bakgrund

Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutade 2014-11-17 § 98 att ge stadsbyggnadsnämnden i uppdrag att upprätta förslag till ny detaljplan för del av Stadsön 1:857 mfl, Kyråkra verksamhetsområde.

Detaljplanen har inte föregåtts av något detaljplaneprogram.

### Hur granskning bedrivits

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

Efter samrådet, och innan detaljplanen kan antas, ska därför det bearbetade planförslaget hållas tillgängligt för granskning under minst tre veckor (5 kap. 18 §, 2 st. Plan- och bygglagen).

Det bearbetade planförslaget har visats för granskning under perioden 11 april - 3 maj 2018. Planhandlingarna har funnits tillgängliga på Luleå kommuns webbplats och i stadshuset. Underrättelsen om planförslaget och granskningen har dels anslagits på kommunens anslagstavla och den 10 april 2018 även skickats till kända sakägare, länsstyrelsen, lantmäterimyndigheten och övriga berörda enligt sändlista.

Under granskningstiden inkom sju (7) skrivelser. Länsstyrelsen har haft dialog med kommunen om att lämna in deras yttrande 2018-05-21. Skanova inkom också med yttrande efter granskningstiden, men yttrandet tas ändå i beaktning.

### Skrivelser utan invändningar har inkommit från:

- Trafikverket, 2018-04-13
- Luleå Lokaltrafik, 2018-04-20
- Miljö- och byggnadsnämnden, 2018-04-24
- Lantmäteriet, 2018-04-30
- Räddningstjänsten, 2018-05-02
- Skanova 2018-05-24

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

- Länsstyrelsen, 2018-05-21

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**

Planbeskrivningen innehåller inte något genomförandeavsnitt. Efter telefonsamtal med kommunens handläggare fick Länsstyrelsens kännedom om att avtal om genomförande där närmare gestaltungs krav ska ingå kan komma att tillämpas. I planbeskrivningen framgår att kommunen eftersträvar ett unikt industriområde med avseende på världsarvet av riksintresse samt platsens betydelse som entré till Luleå. Planförslaget avser endast att reglera färgsättningen på fasaden. Länsstyrelsen ser inte att nuvarande reglering tillsammans med genomförandeavtal långsiktigt säkerställer områdets gestaltning. Sådana avtal kan normalt endast gälla en tom tomts första bebyggelse och endast med första ägaren. Med tiden riskerar områdets sammanhållna gestaltning att förvanskas med renoveringar och tillägg som planen i sig inte kan styra. Reglering av takens färg och utformning skulle exempelvis kunna minska ovanstående risk. Ett annat exempel är oönskade stora skyltar samt byggnaders volymer. Väl genomarbetade och motiverade utformningsbestämmelser, där en avvägning ändå görs mot möjligheten till viss flexibilitet, bör vara möjligt för det aktuella området.

*Kommentarer: Stadsbyggnadsförvaltningen noterar detta och plankartan har kompletterats med bestämmelse om svart takfärg. Plankartan har även kompletterats med upplysning om att stora skyltar och ljusskyltar bör undvikas inom området. Detta som stöd i handläggningen vid prövning av bygglov för skyltar. Stadsbyggnadsförvaltningen vidhåller att planområdet inte är synlig från Bodenvägen eller världsarvsområdet och att ytterligare reglering inte bedöms som rimliga i detta sena skede av planprocessen. Dessutom är planförslaget en förbättring gestaltungs mässigt i förhållande till nu gällande detaljplan. Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer därför att angivna utformningsbestämmelser är tillräckliga för att till viss del tillgodose länsstyrelsens synpunkter avseende påverkan på världsarvet.*

Länsstyrelsen har inte några invändningar mot planförslaget som skulle kunna leda till att beslutet att anta detaljplanen behöver prövas enligt 11 kap. 10 § Plan- och bygglagen (2010:900).

*Kommentarer: Stadsbyggnadsförvaltningen noterar detta.*

#### Trafikverket

Trafikverket har inget att erinra mot planförslaget.

*Kommentarer: Stadsbyggnadsförvaltningen noterar detta.*

#### Lantmäteriet

Lantmäteriet har tagit del av planförslagets granskningshandlingar och har inget att erinra.

*Kommentarer: Stadsbyggnadsförvaltningen noterar detta.*

### **Kommunala förvaltningar och bolag**

#### Luleå Lokaltrafik

Luleå Lokaltrafik har tagit del av förslaget till Stadsön 1:857, till aktuella området är det gångavstånd till hållplatsen Stadsö Centrum där det finns 3 linjer som trafikeras till/från Luleå Centrum med god kollektivtrafikförsörjning. Linje 1 och 2 går från aktuellt område till Luleå Centrum via Bodenvägen, Linje 9 går till centrum via Storheden och Mjölkudden.

*Kommentarer: Stadsbyggnadsförvaltningen noterar detta.*

#### Miljö- och byggnadsförvaltningen

Miljö- och byggnadsförvaltningen har tagit del av planhandlingarna och har inga ytterligare synpunkter på dem.

*Kommentarer: Stadsbyggnadsförvaltningen noterar detta.*

#### Räddningstjänsten

Räddningstjänsten har inga synpunkter på granskningshandling och samrådsredogörelse.

*Kommentarer: Stadsbyggnadsförvaltningen noterar detta.*

#### Skanova

Skanova har en teleanläggning på fastigheten och en eventuell ombyggnad av denna bekostas av exploatören.

*Kommentarer: Stadsbyggnadsförvaltningen noterar detta och planbeskrivningen har kompletterats med följande information: Vid en eventuell ombyggnation av Skanovas teleanläggning bekostar exploatören ombyggnationen.*

## Ställningstagande och förändringar

Förutom några mindre justeringar i planbeskrivningen avseende dispositionen, görs följande ändringar i detaljplanen utifrån inkomna synpunkter:

- Plankartan kompletteras med bestämmelse om takfärg,  $f_2$
- Plankartan kompletteras med upplysningar om utformning av skyltar
- Planbeskrivningen har kompletterats med information om att exploatören bekostar eventuell ombyggnation av Skanovas teleanläggning

*Motivering: För att till viss del tillmötesgå Länsstyrelsens synpunkter avseende påverkan på kulturmiljön i världsarvet har plankartan kompletterats med bestämmelse om takfärg och upplysning om utformning av skyltar. Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer då att regleringen är tillräcklig för att tillgodose en anpassning av bebyggelse inom planområdet med hänsyn till kulturmiljön.*

### Kvarstående synpunkter

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

- Upprättande av en dagvattenutredning

*Motivering: Det finns ett befintligt kommunalt dagvattennät, vilket de nya verksamheterna kommer anslutas till. Bedömningen görs därmed att man inte riskerar att påverka vattenskyddsområdet.*

- Påverkan på vattenskyddsområdet vid ett utökat verksamhetsområde

*Motivering: Ökningen av verksamhetsområdet bedöms bli marginell med exploatering enligt planförslaget jämfört med vad gällande detaljplans exploatering medger. Området ligger inom befintligt verksamhetsområde för vatten och avlopp och kapacitet finns för påkoppling av de nya verksamheterna.*

- Bullerutredning för att säkerställa att riktvärde för buller avseende kontor uppfylls.

*Motivering: Ökningen av fordonstrafik på omkringliggande vägar bedöms bli marginell med exploatering enligt planförslaget jämfört med vad gällande detaljplans exploatering medger.*

- Ändring av egenskapsgränser till administrativa gränser för egenskapsbestämmelserna g, l och t

*Motivering: Detaljplanens bestämmelser är utformade enligt praxis för 2014. Enligt dessa regleras g, l och t som egenskapsbestämmelser för kvartersmark och inte som administrativa bestämmelser, varför inte administrativa gränser har tillämpats för planen.*

- Förtydliga grundkarta och grundkartans teckenförklaring

*Motivering: Grundkarta och teckenförklaring bibehålls enligt mallar som tillämpas på Stadsbyggnadsförvaltningen.*

Stadsbyggnadsförvaltningen

Avdelning stadsplanering 2018-06-04

AnneLie Granljung  
Planchef

Johanna Lundmark  
Planarkitekt

Bilaga 1 Länsstyrelsen synpunkter