



Detaljplan för del av Björnsbyn Del av Lejde 1:1 och del av Björnsbyn 1:12

Luleå kommun Norrbottens län

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Bakgrund

Stadsbyggnadsnämnden beslutade den 29 januari 2015 att ge Stadsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att upprätta en detaljplan för del av Lejde 1:1 och del av Björnsbyn 1:12.

Hur samrådet bedrivits

Detaljplanen handläggs enligt plan- och bygglagens regler för utökat förfarande (se 5 kap. 7 §, plan- och bygglagen (2010:900)).

Det förslag till detaljplan som upprättats har varit ute för samråd under perioden 28 september till 19 oktober 2015. Planhandlingarna har funnits tillgängliga på Luleå kommuns webbplats, på Stadshuset och på Stadsbiblioteket. Underrättelsen har den 28 september 2015 även skickats till kända sakägare, Länsstyrelsen, Lantmäteriet och övriga berörda enligt sändlista (se 5 kap. 20 §, plan- och bygglagen).

Under samrådstiden inkom 8 skrivelser.

Skrivelser utan invändningar har inkommit från:

- Fritidsförvaltningen, Luleå Kommun, 2015-09-29,
- Trafikverket, 2015-09-30,
- Skanova, 2015-10-12.

Skrivelser med synpunkter och/eller frågor har inkommit från:

- Miljö- och byggnadsnämnden, Luleå kommun, 2015-10-16,
- Länsstyrelsen Norrbotten, 2015-10-20,
- Lantmäteriet, 2015-10-19,
- Fastighetsägare, Lejde 1:20 och Lejde 1:21, 2015-10-19,
- Fastighetsägare, Björnsbyn 11:29; Lejde 1:5; Lejde 1:12; Lejde 1:19; Lejde 1:16; Lejde 1:14; Lejde 1:18, Riga 1:1, 2015-10-20.

Synpunkterna sammanfattas och kommenteras nedan.

Inkomna synpunkter med kommentarer

Inkomna synpunkter redovisas här i sammanfattad form. Synpunkterna i sin helhet finns att tillgå på Stadsbyggnadsförvaltningen. Länsstyrelsens synpunkter redovisas i sin helhet. Stadsbyggnadsförvaltningens kommentarer skrivs med kursiv stil.

Myndigheter

Länsstyrelsen

Detaljplan för del av Lejde 1:1 och del av Björby 1:12, Luleå kommun

Samrådshandling daterad 2015-09 för yttrande enligt 5 kap 14 § plan- och bygglagen (PBL 2010:900)

Planförslaget

Luleå kommun har tagit fram ett förslag till detaljplan i Björby. Detaljplanen innebär att sex nya fastigheter för bostadsändamål kan tillskapas. Länsstyrelsen har 2015-05-06 yttrat sig över kommunens ställningstagande om genomförandet av detaljplanen ska antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Synpunkter

Planförslaget har stöd i gällande översiktsplan då den aktuella marken är utpekad som nytt område för bostäder och arbetsplatser. Samtidigt så framkommer det av översiktsplanen att Luleå kommun kommer att arbeta för att odlingsbar jord ska prioriteras så att den fortfarande kan finnas kvar för odling (Program D, sid 20). Eftersom planområdet omfattar odlingsbar jord så bör kommunen även motivera varför man väljer att frångå översiktsplanens intentioner i den frågan.

Enligt de uppgifter som Länsstyrelsen har tillgång till så var jordbruksmarken i bruk så sent som 2014 för vallodling. Länsstyrelsen anser att det är välhävdad jordbruksmark som kommer att exploateras. Jordbruksmark skyddas i miljöbalkens hushållningsbestämmelser (3 kap 4 §) som anger en mycket restriktiv hållning till att upplåta jordbruksmark till bebyggelseändamål. Det bör därför tydligt framgå om exploateringen är av verkligt samhällsintresse och varför det inte är tillfredsställande att ta annan mark i anspråk. Kommunen kan med fördel ta del av Jordbruksverkets rapporter som berör frågan (exempelvis "Kommunens möjlighet att bevara och utveckla jordbruksmarkens värden") som finns att tillgå på Jordbruksverkets hemsida.

"Ett rikt odlingslandskap" är ett av riksdagens viktigaste miljö kvalitetsmål. Länsstyrelsen vill i det sammanhanget betona kommunens roll för att nå utsatt mål. Kommunen bör därför ta upp frågan i planförslaget.

Kommentarer:

Det bör noteras att översiktsplanen har två motstående mål, dels expansion av bostäder på Hällbacken, dels bevarande av odlingsbar jord. Det senare målet frångås med gällande planförslag. Luleå kommun har som mål att bevara odlingsbar jord så att den fortfarande kan användas för odling vilket framgår i program D (sid 20). I det aktuella planområdet som är en del av exploateringen av Hällbacken har dock kommunen gjort bedömningen att det är ett samhällsintresse att utveckla och förtäta för att tillskapa fler bostäder. Området är utpekad som utvecklingsområde för bostäder och arbetsplatser i översiktsplanen och som område för förtätning i gällande planprogram för Hällbacken från 2007. En fortsatt förtätning är en naturligt följd av exploateringen av Hällbacken och innebär ett effektivare nyttjande av befintlig infra-

struktur och kommunikationer. Jordbruksmarken ligger i en kil mellan befintlig bebyggelse och planerad bebyggelse i norr. Det är tveksamt om det går att bedriva ett rationellt jordbruk i det aktuella området efter att Hällbacken byggts ut enligt gällande detaljplaner.

På vilket sätt miljö kvalitetsmålet om "ett rikt odlingslandskap" påverkas av planförslaget tydliggörs i planbeskrivningen. Synpunkterna föranleder dock inga ändringar av planförslaget.

Av planbeskrivningen framkommer att planerat bostadsområde ligger utanför verksamhetsområdet för kommunalt vatten och spillvatten och att det pågår en utbyggnad av VA-nätet. Kommunen bör till nästa skede tydliggöra om det innebär att verksamhetsområdet ska utvidgas till att även omfatta planområdet eller om VA-frågan ska lösas genom en gemensamhetsanläggning med en kommunal anslutningspunkt eller om VA-frågan ska lösas på annat sätt. Enligt planbeskrivningen framkommer att grundvattennivåerna är höga, vilket försvårar möjligheterna till infiltration.

Kommentarer:

När detaljplanen vinner laga kraft ska verksamhetsområdet för vatten och avlopp utökas så att den planerade bebyggelsen inom detaljplaneförslaget ingår och därmed kan anslutas till kommunalt vatten och spillvatten. Detta tydliggörs i planbeskrivningen. Det regleras även i exploateringsavtal.

Det är bra om kommunen kompletterar grunkartan med uppgifter om markhöjder.

Kommentarer:

Grundkartan kompletteras med markhöjder.

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 hållits med Länsstyrelsen enhet för landsbygd, miljöskydd samt social hållbarhet och samhällsskydd.

Lantmäteriet

Fastighetsbeteckning på åtminstone av planen berörda fastigheter bör framgå av plankartan. Genomförandetiden anges på kartan till 5 år men i planbeskrivningen till 10 år. Genomförandet av planen tycks sakna exploateringsavtal vilket annars, enligt de nya bestämmelserna, skulle ha redovisats i planbeskrivningen. En allmän fundering är hur parternas rättigheter/skyldigheter och andra frågor kring planens genomförande är tänkta att regleras om sådant saknas?

I övrigt inget att erinra.

Kommentarer:

Fastighetsbeteckningar på grundkartan kompletteras och redovisas på plankartan. Genomförandetiden ska vara 5 år, vilket justeras i planbeskrivningen. Ett exploateringsavtal ska upprättas innan planens genomförande. Vilka frågor avtalet berör samt kommunens respektive exploatörens rättigheter och skyldigheter kompletteras och redovisas i planbeskrivning under avsnittet Genomförandefrågor.

Kommunala förvaltningar och bolag

Miljö- och byggnadsnämnden

Miljö- och byggnadsnämnden påtalar att uppgifterna mellan planbestämmelserna och planbeskrivningen skiljer sig åt. I plankartan står det att högsta byggnadshöjd på garage/uthus får vara 3,5 meter medan det i planbeskrivningen står 3 meter som högsta tillåtna byggnadshöjd för garage samt komplementsbyggnad.

Kommentarer:

Felaktig siffra i planbeskrivningen justeras. Garage/uthus får vara max 3,5 meter.

Geotekniska förhållanden

Miljö- och byggnadsnämnden anser att de geotekniska förhållandena bör vara utredda under planarbetet så planområdet är byggbart när planen vinner laga kraft. Det anses inte skäligt att begära en geoteknisk undersökning av sökanden under bygglovsprövningen med anledning av den lagstiftade begränsningen i handläggningstid på 10 veckor.

Kommentarer:

En geoteknisk utredning utförs och kompletteras planförslaget.

Vatten och avlopp

Miljö- och byggnadsnämnden anser det viktigt att VA är färdigutbyggd till området när planen vinner laga kraft.

Kommentarer:

När detaljplanen vinner laga kraft ska verksamhetsområdet för vatten och avlopp utökas så att den planerade bebyggelsen inom detaljplaneförslaget ingår och därmed kan anslutas till kommunalt vatten och spillvatten. Detta tydliggörs i planbeskrivningen, samt genom exploateringsavtal.

Avfall

Gällande avfall som ska hämtas inne i området anser Miljö- och byggnadsnämnden att en tillräckligt stor vändplan måste anordnas inom planområdet.

Kommentarer:

Ytan för vändplanen är anpassad enligt VGU för den storleksklass som sopbilar tillhör. Radien för vändplanen är 9 meter.

Planekonomi

Gällande planekonomi anser miljö- och byggnadsnämnden att bestämmelsen om att inga planavgifter ska tas ut i samband med bygglov även bör stå i planbestämmelsen. Ordet "byggnämälan" bör tas bort ur meningen eftersom det begreppet inte finns kvar i plan- och bygglagen.

Kommentarer:

Planbeskrivningen justeras där ordet "byggnämälan" stryks. På plankartan kompletteras en upplysning om att planaavgift inte ska tas ut i samband med bygglov.

Påverkan på miljön

Gällande påverkan på miljön finns det en motivering till varför man tar jordbruksmark i anspråk. Miljö- och byggnadsnämnden anser att det behöver utvecklas mer. Förslagsvis med tanke på länsstyrelsens "Bevarandeprogram för odlingslandskap" och miljöbalkens definition om brukningsvärd mark.

Kommentarer:

Se ovan, kommentarer till Länsstyrelsens yttrande.

Övriga

Fastighetsägare, Lejde 1:20 och Lejde 1:21

Vi bestrider förslag till ny detaljplan, förslaget att omvandla planområdet till permanentbostäder.

På platsen finns idag en särskilt skyddsvärd ängsmiljö som är svår att finna på annan plats. Ängsmiljön är att anse som särskilt skyddsvärd enligt Natura 2000 och utgör i princip den enda öppna ängsmark som finns, förutom Hägnan, Gammelstad eller Brändö Hamn. Barn som ska gå på de planerade förskolorna på Hällbacken riskerar att berövas den enda naturliga ängsmark som finns inom rimligt avstånd. Det torde ligga i kommunens intresse att bevara biotoper med stor variation i artrikedom och mångfald. Denna slutsats har Luleå kommun redan tidigare kommit fram till vid ett flertal tidigare tillfällen, något man nu bortsett ifrån. Var har man tänkt sig att barn i framtiden ska studera naturligt djurliv såsom fjärilar, fågelliv eller smådjur? Det finns också en närhet till vatten, något som barnen torde uppskatta. Kommunen har även en vision för 2020, Gröna kilar, som går helt i linje med vårt resonemang.

Kommentarer:

Stadsbyggnadsförvaltningen vill förtydliga att planområdet inte är utpekad Natura 2000. För övrigt, se kommentarer till Länsstyrelsens yttrande angående avvägning mellan exploatering och bevarandet av odlingslandskap.

Då vi skrev på våra köpekontrakt, meddelades vi översiktligt om att det i någon framtid skulle kunna bli tal om någon typ av ny bebyggelse på den nu aktuella platsen. En fullständig rovdrift och exploatering av den lantliga miljön i området överensstämmer inte alls med de uppgifter vi ursprungligen förespeglats. Om planerna drivs igenom, blir området väldigt likt Hällbacken, något vi som bor här inte alls är intresserade av. Om vi hade velat bo på Hällbacken, hade vi köpt billigare tomter på Hällbacken. Vi hyser också farhågor för att en kraftigt förtätad bebyggelse ska sänka värdet på vår mark. Exploateringsgraden blir så total att det inte kan anses bli något livsrum kvar på området. Vi kan således inte finna något skäl att frångå vår gällande hållning i sakfrågan.

Vidare motsätter vi oss utformningen av planerad bebyggelse, som inte stämmer överens med nuvarande bebyggelse som har en charmig och lantlig prägel som byggdes under 1940-1960-talen, och i den tidens kulturhistoriska värderingar togs betydande hänsyn till att det skulle finnas plats för barn att leka fritt ute.

Kommentarer:

Stadsbyggnadsförvaltningen kan inte avgöra vad som påtalades vid köp av fastigheter, det är en uppgörelse mellan markägare och köpare. Gällande detaljplan för Lejde möjliggör en anslutning till aktuellt planområde.

De planerade tomterna är relativt väl tilltagna jämfört med de tomter som erbjuds på Hällbacken. De planerade tomternas storlek är anpassade utifrån närliggande bebyggelsekaraktär. En glesare tomtfördelning är eftersträvanvärd i detta område. Exploateringsgraden är reglerad till högst 25 % av fastighetsarean, dock högst 300 kvadratmeter byggnadsarea. Befintlig bebyggelse i närområdet är reglerad till samma andel av fastighetsarean men har ingen reglering av maximal byggnadsarea.

Angående den planerade snötippet är vi kraftigt oroad av vilken slags föroreningar som döljer sig i snömassorna. Snö som tippas utgör en direkt hälso- och miljörisk, då upplastad snö är att jämföra med varor som faller under avfallsdirektivet. En lång rad regler omgärdar hanteringen av snö. Avfallsdirektivet utgör således ett absolut oantastligt och indispositivt hinder mot anläggande av en snötipp här, oavsett storlek och volym. Vidare anser vi att mark som ligger länge under kompakta snömassor tenderar att med tiden bli ofruktbar till sin natur och då sjunker markens värde.

Kommentarer:

Planerad snöupplagsyta är avsedd enbart för den snö som berör aktuellt planområde, och inte snö från andra områden utanför planområdet. Bestämmelsen bedöms onödig då denna möjlighet ändå finns inom PARK och plockas därför bort.

Gällande planerade vägsträckningar anser vi att alternativa analyser över planerade vägsträckningar borde ha utretts. Man väljer att leda trafik från Lejdevägen in på det nya området, till synes helt utan att utreda alternativa lösningar eller gatusträckningar. Vi anser att det finns bättre alternativ för tänkbara vägsträckningar än att bygga en ny väg mellan Lejdevägen 14A och Lejdevägen 14B. Konsekvenserna av en ny tillfartsväg blir att den redan idag hårt trafikerade Lejdevägen blir än mer trafikerad. Med ökad trafikintensitet ökar risktalen och med detta ökad risk för olyckor. Lejdevägen kan inte anses hålla adekvat gatustandard, då det saknas trottoarer, övergångsställen eller andra trafiksäkerhetshöjande åtgärder. Vi hemställer om den utredning som vi utgår ifrån att den har gjorts, beträffande trafikbelastning på gatan. Om det inte gjorts någon, hemställer vi att kommunen snarast gör en, och begär inhibition i detaljplanarbetet tills utredningen är klar.

Kommentarer:

Planerad infartsväg är lämplig ur flera aspekter, särskilt de sociala. Stadsbyggnadsförvaltningen vill gärna se det aktuella planförslaget som en fortsatt utveckling av bostadsområdet på Hällbacken. När detaljplanen för omgivande bebyggelse upprättades och antogs 2013-10-28 har en öppning sparats för att ansluta till nytt område, dvs aktuellt planförslag. En alternativ infart som inte kräver att trafiken leds genom befintligt bostadsområde är via Bensbyvägen. Det skulle skapa en bebyggelsestruktur som inte knyter an till befintligt bostadsområde. Bensbyvägen är dessutom hårt trafikerad varför ett restriktivt förhållningssätt bör hållas för ytterligare infartsvägar av risk- och säkerhetsskäl. Det är dock riktigt att infarten kommer att generera mer trafik längs Lejdevägen med fler bostäder, men bedöms ha mindre negativa konsekvenser än en alternativ infart längs Bensbyvägen.

Kommunen har en vision för 2020, Liv mellan Husen. Är denna vision inget annat än en vision, eller har den även ett verkligt värde, utöver pappret den skrivits på? Skogen norr om området är nu ca 70 år gammal och har ett relativt ringa värde, till skillnad mot den ängsmark som avses att skövlas.

Kommentarer:

Visionen om Liv mellan husen handlar bland annat om att utveckla, bevara och förstärka gröna kilar liksom viktiga ekologiska och sociala stråk och platser. Det handlar också om att agera för att långsiktigt skydda värdefulla naturområden. Planförslaget omfattar sex nya bostadstomter, en förhållandevis liten exploatering. Det ligger i linje med planprogrammet för utveckling av Hällbacken samt översiktsplanens rekommendationer för området. I planarbetet har det varit viktigt att bibehålla gröna stråk och att till viss del förstärka dessa. Ett grönområde planeras norr om bostadsområdet. Förbättringsåtgärder på befintlig GC-väg ökar tillgängligheten till parkområden, strandområdet och skogen. Se vidare kommentarer till Länsstyrelsens yttrande angående avvägning mellan exploatering och bevarandet av odlingslandskap.

Vi föreslår att man, snarare än att låta bebygga marken, ser till att bevara den i dess nuvarande form. En grön oas i den stadsnära miljön, en plats för stillhet och kontemplation, där själen kan få ro. Framtida kommuninvånare lär tacka kommunen för dess progressivitet och framsynthet om så blir fallet.

Kommentarer: Se kommentarer till Länsstyrelsens yttrande angående avvägning mellan exploatering och bevarandet av odlingslandskap.

Fastighetsägare, Björnsbyn 11:29, Lejde 1:5; Lejde 1:12, Lejde 1:19; Lejde 1:16, Lejde 1:14; Lejde 1:18, Riga 1:1

Vi bestrider förslaget på att omvandla planområdet till permanentbostäder.

Vi anser att området har en unik karaktär där ängen är en del av ett levande kulturlandskap. Ängen har varit i bruk och använts av slätter av bonden Anders Sundström, Björnsbyn, fram till hösten 2014 (när markägare inte tillät fortsatt bruk längre). Vi anser att man ska bevara den lantliga miljön i ett stadsnära område. Ett öppet landskap som exempelvis via aktiv slätter, gynnar biodiversiteten på ängen och i landskapet.

Kommentarer:

Se kommentarer till Länsstyrelsens yttrande avseende bevarandet av odlingsbar jord.

Vi anser även att Lejde har kulturhistoriskt värde, att det är en del av en kulturhistorisk miljö, ett tidstypiskt fritidshusområde, från 40-60-talet som bör vara oexploaterat i nuvarande skick.

En viss förtätning av området hade stöd i detaljplan för del av Björnsbyn Lejde mfl. Vår åsikt är att en förtätning redan har ägt rum i och med nybyggnad och omvandling från fritidshus och fastboende: Lejde 1:20, Lejde 1:21 samt Lejde 1:18. Detta har skett innan det aktuella planförslaget. Som en effekt av den genomförda förtätningen har vi upplevt en markant ökning av trafik och detta upplevs som en ökad fara för barn och boende i området.

Kommentarer:

Se kommentarer till fastighetsägare Lejde 1:20 och Lejde 1:21 avseende planerad infartsväg.

En annan viktig synpunkt är exploateringsgraden. Vi anser att den är väldigt hög i förslaget. Vi tycker inte att man ska tvinga in en exploatering med små och trånga nyanläggningar av bostäder i ett glesbyggt bostadsområde av äldre karaktär när Hällbacken finns. Lejde skulle vara orört och inte påverkas av Hällbacken. Detta också med stöd av kommunens egen utredning då beslut om gällande detaljplan för Hällbacken skulle området Lejde vara orört men med möjlighet för viss förtätning, se ovan. Med nuvarande förslag anser vi nu att det blir det totala förtätning utan skyddande skärmområde närmast befintlig bebyggelse som alla andra detaljplaner runt Hällbacken. Vi boende på Lejdevägen har valt att bo här för den lantliga miljön som med den nya detaljplaner inte kommer att existera längre. Den största faktorn är den öppna yta och mångfald som ängen innebär både i djur- och växtliv.

Vi boende på Lejde har förlikat oss med Hällbacken och viss förtätning samt står ut med den ständiga förändringen, byggbuller, byggtrafik mm. på markområdet, för att vi skulle få bevara vår lantliga miljö. Vi har inget emot att Luleå kommun vill bygga men av ovanstående skäl är vi helt emot planförslaget med ytterligare sex tomter på ängen. Sparande av grönområden sker allt längre från befintlig bebyggelse så vi måste söka oss till nyplanerade områden där det aktivt planeras i närområdet.

Då exploateringsgraden enligt planförslaget är hög och ingen anpassning till befintlig bebyggelse har tagits, vilket är praxis, så vill vi låta ängen användas för jordbruk som tidigare.

Detta är förenligt med kommunens vision 2020, Liv mellan Husen. Att inte bebygga ängen skulle bidra till bättre miljö och minimera risken för förorening i fjärden.

Kommentarer:

De planerade tomterna är relativt väl tilltagna jämfört med de tomter som erbjuds på Hällbacken. De planerade tomternas storlek är anpassade utifrån närliggande bebyggelsekaraktär. En glesare tomtfördelning är eftersträvansvärt i detta område. Exploateringsgraden är reglerad till högst 25 % av fastighetsarean, dock högst 300 kvadratmeter byggnadsarea. Närliggande område är reglerad till samma andel av fastighetsarean men saknar reglering av maximal byggnadsarea.

Avseende synpunkterna om ökning av trafik och risk för ökad olycksrisk, se kommentarer till fastighetsägare, Lejde 1:20 och Lejde 1:21.

Godtas inte vårt bestridande så är vårt förslag att se över planförslaget med följande:

- Minska exploateringsgraden och ta hänsyn till befintlig bebyggelse.
- Byt plats på planerade tomter i söder och planerat parkområde i norr. Anslut väg mot norr och Hällbacken så blir övergången mer naturlig mellan områden än om man skulle ansluta enligt planförslaget, då dessa byggnadstyper är mer likartade.
- In- och utfart anläggs norrut utan tillträde till Lejdevägen. Man slipper dra en ny väg från den redan belastade Lejdevägen.

Med dessa enkla åtgärder kan man uppnå mycket för att bevara den lantliga miljön, områdets karaktär samt biologiska mångfalden. Man minskar störningar på området som ovan nämnt. Ängen kan brukas som fria ytor och plats för lek och rekreation. Att bevara planområdet borde vara i linje med gröna kilar som kommunen har i sin vision 2020.

Kommentarer:

Se kommentarer till fastighetsägare Lejde 1:20, Lejde 1:21 avseende alternativa infartsvägar. Gällande detaljplan för närliggande bostadsområde tillåts samma exploateringsgrad, dock utan en högsta tillåtna byggnadsarea i kvadratmeter. Det är inte lämpligt att placera bostäder i norra delen av planområdet då det finns en vattentäkt i direkt anslutning. En park planeras mellan det nya bebyggelseområdet i söder och skogsområdet i norr. Det finns också tillgång till ytterligare ett nyetablerat parkområde i väster och anslutande strandområde i norr. Synpunkterna föranleder inga ändringar i planförslaget.

Ställningstagande och förändringar

Med anledning av inkomna synpunkter görs följande förändringar i plankartan

- Grundkartan kompletteras med markhöjder.
- En upplysning om att planavgift inte ska tas ut i samband med bygglov kompletteras.
- Fastighetsbeteckningar på grundkartan ska kompletteras och redovisas på plankartan.
- Snöupplag tas bort.

Med anledning av inkomna synpunkter görs följande förändringar planbeskrivningen:

- Ett tydliggörande kring VA, att området avses att anslutas till kommunalt VA samt att utbyggnad av detta regleras via exploateringsavtal.
- Felaktig information om gällande genomförandetid justeras i planbeskrivningen.
- I avsnittet Genomförandefrågor justeras tidigare formulering om vad som gäller för planavgifter där ordet "byggnämnan" stryks. Ny formulering, enligt: "Inga planavgifter tas ut i samband med bygglov".
- Komplettering av vilka frågor som berörs i exploateringsavtal mellan kommunen och exploitören läggs till i planbeskrivningen.

- Ett tydliggörande varför avsteg görs från översiktsplanens intentioner att bevara jordbruksmark.
- Ett tydliggörande på vilket sätt miljö kvalitetsmålet om "ett rikt odlingslandskap" påverkas av planförslaget.
- Geoteknisk utredning kompletteras planarbetet och redovisas tillsammans med övriga planhandlingar.

Därutöver görs även nedanstående förändringar.

- Utfartsförbud tas bort på plankartan. då denna reglering anses nödvändig.
- Planområdet har utökats för att säkerställa användning bostäder inom del av Lejde 1:21., detta för att plangränserna ska överrensstämma med fastighetsgränser.

Kvarstående synpunkter

Följande skriftliga synpunkter har inte blivit tillgodosedda, dvs. har inte föranlett någon ändring i detaljplanen. Motivering till att dessa inte blivit tillgodosedda redovisas under respektive yttrande.

- Planförslaget motverkar bevarande av grönområde, skyddsvärd ängsmiljö samt bevarande av odlingsbar jord. (Länsstyrelsen, fastighetsägare Lejde 1:20 och Lejde 1:21)
- Utformning av föreslagen bebyggelse avseende exploateringsgrad och att det inte stämmer överens med befintlig bebyggelsekaraktär. (Fastighetsägare Lejde 1:20 och Lejde 1:21, Björnsbyn 11:29, Lejde 1:5, Lejde 1:12, Lejde 1:19, Lejde 1:16, Lejde 1:14, Lejde 1:18, Riga 1:1)
- Trafiklösning avseende läget för ny infartsväg via Lejdevägen. (Fastighetsägare Lejde 1:20 och Lejde 1:21, Björnsbyn 11:29, Lejde 1:5, Lejde 1:12, Lejde 1:19, Lejde 1:16, Lejde 1:14, Lejde 1:18, Riga 1:1)

Stadsbyggnadsförvaltningen
Avdelning stadsplanering 2016-02

AnneLie Granljung
Planchef

Daniel Rova
Planhandläggare

Bilaga 1 Länsstyrelsens synpunkter



Länsstyrelsen
Norrbotten

Datum
2015-10-20

Diarienummer
402-11558-2015

LULEÅ KOMMUN STADSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN ANKOM	
8 2015-10-21	
Diarienumr. 2015/29 .214	Hid 2015,4342

Luleå kommun
Stadsbyggnadsförvaltningen
Avdelningen stadsplanering, sektion plan
971 85 Luleå

Detaljplan för del av Lejde 1:1 och del av Björby 1:12, Luleå kommun

Samrådshandling daterad 2015-09 för yttrande enligt 5 kap 14 § plan- och bygglagen (PBL 2010:900)

Planförslaget

Luleå kommun har tagit fram ett förslag till detaljplan i Björby. Detaljplanen innebär att sex nya fastigheter för bostadsändamål kan tillskapas. Länsstyrelsen har 2015-05-06 yttrat sig över kommunens ställningstagande om genomförandet av detaljplanen ska antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Länsstyrelsens synpunkter

Planförslaget har stöd i gällande översiktsplan då den aktuella marken är utpekad som nytt område för bostäder och arbetsplatser. Samtidigt så framkommer det av översiktsplanen att Luleå kommun kommer att arbeta för att odlingsbar jord ska prioriteras så att den fortfarande kan finnas kvar för odling (Program D, sid 20). Eftersom planområdet omfattar odlingsbar jord så bör kommunen även motivera varför man väljer att frånga översiktsplanens intentioner i den frågan.

Enligt de uppgifter som Länsstyrelsen har tillgång till så var jordbruksmarken i bruk så sent som 2014 för vallodling. Länsstyrelsen anser att det är välhävdat jordbruksmark som kommer att exploateras. Jordbruksmark skyddas i miljöbalkens hushållningsbestämmelser (3 kap 4 §) som anger en mycket restriktiv hållning till att upplåta jordbruksmark till bebyggelseändamål. Det bör därför tydligt framgå om exploateringen är av verkligt samhällsintresse och varför det inte är tillfredställande att ta annan mark i anspråk. Kommunen kan med fördel ta del av Jordbruksverkets rapporter som berör frågan (exempelvis "Kommunens möjlighet att bevara och utveckla jordbruksmarkens värden") som finns att tillgå på Jordbruksverkets hemsida.

"Ett rikt odlingslandskap" är ett av riksdagens viktigaste miljö kvalitetsmål. Länsstyrelsen vill i det sammanhanget betona kommunens roll för att nå utsatt mål. Kommunen bör därför ta upp frågan i planförslaget.



Länsstyrelsen
Norrbotten

SAMRÅDSYTTRANDE

2 (2)

Datum
2015-10-20

Diarienummer
402-11558-2015

Av planbeskrivningen framkommer att planerat bostadsområde ligger utanför verksamhetsområdet för kommunalt vatten och spillvatten och att det pågår en utbyggnad av VA-nätet. Kommunen bör till nästa skede tydliggöra om det innebär att verksamhetsområdet ska utvidgas till att även omfatta planområdet eller om VA-frågan ska lösas genom en gemensamhetsanläggning med en kommunal anslutningspunkt eller om VA-frågan ska lösas på annat sätt. Enligt planbeskrivningen framkommer att grundvattennivåerna är höga, vilket försvårar möjligheterna till infiltration.

Det är bra om kommunen kompletterar grundkartan med uppgifter om markhöjder.

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 hållits med Länsstyrelsen enhet för landsbygd, miljöskydd samt social hållbarhet och samhällsskydd.

Patrik Wallgren
Enhetschef

Agneta Laitila
Planarkitekt