



SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Detaljplan för del av Björkskatan, Björkskatan1:764 och del av 1:3

Luleå kommun Norrbottens län

Bakgrund

Stadsbyggnadsnämnden beslutade 2015-04-29 (§ 60) att ge Stadsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att upprätta en Detaljplan för del av Björkskatan, del av Björkskatan 1:3, del av kv. Vindmätaren.

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 2015-10-07 – 2015-10-27. Planhandlingarna har funnits tillgängliga på Luleå kommuns webbplats och på Stadshuset, våning 5.

Information om samrådet har i detta fall sänts till berörda fastighetsägare och andra enligt sändlista, planhandlingarna har sänts länsstyrelsen, lantmäterimyndigheten.

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

Under samrådstiden inkom 6 skrivelser.

Skrivelser utan invändningar har inkommit från:

- Skanova, 2015-10-23

Skrivelser med synpunkter och/eller frågor har inkommit från:

- Trafikverket, 2015-10-08
- Miljö- och byggnadsnämnden, 2015-10-16

- Lantmäteriet, 2015-10-27
- Länsstyrelsen Norrbotten, 2015-10-30
- Luleå Räddningstjänst, 2015-11-09

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

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning om att detaljplanens genomförande inte kan antas innebära sådan betydande miljöpåverkan att en särskild miljöbedömning med MKB behöver genomföras.

Länsstyrelsen har synpunkter på begriplighet rörande markhöjder, byggnadshöjder och sektioner som skulle förklara planförslaget konsekvenser avseende stadsbilden och omfattningen av markarbeten, och innebörden av planbestämmelsen högsta nockhöjd. Och efterfrågar a av samma skäl komplettera plankartans grundkarta med höjdkurvor och uppgifter om markhöjder.

Kommentarer:

Planbeskrivningen kompletteras med förklaringar och enklare sektioner och plankartan med höjdkurvor.

Trafikverket

Trafikverket har inget att erinra men eftersom planen ligger inom MSA-ytan för Luleå Airport och byggnader 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 lokaliseringbedömning av luftfartsverket. Blankett och mer information hittas hos LFV.

Kommentarer:

Stadsbyggnadsförvaltningen vill informera att Planområdet ligger inom sammanhållen bebyggelse där gränsen för uppförande av byggnader och föremål är 45 m innan hindersfriheten behöver utredas. Det gäller alltså inte i det här fallet då byggrätter inte överskrider +40, 5 över nollplanet.

Lantmäteriet

Den administrativa bestämmelsen om rättighetsområden (a2) tolkas som en fastighetsindelingsbestämmelse och ska således vara förenlig med 3 kap 1 § och 5 kap 4 § Fastighetsbildningslagen (FBL). I och med att bestämmelsen är bindande och underlag för tvångsbeslut ska villkorsprövningen tydligt redovisas i planen.

Om avsikten är att detta ska utgöra en fastighetsindelingsbestämmelse bör detta också tydligare framgå av planen. Båda vad gäller rubriksättning men också rättighetsförhållandet med angivande av härskande och tjänande fastighet.

Även konsekvenserna ur ett fastighetsperspektiv bör framgå tydligare. T.ex. förtydligande kring

vem som ansvarar för ansökan och kostnader för de olika ingående delarna av de fastighetsbildningsåtgärder som föreslås genomföras, bl.a. inrättande av gemensamhetsanläggning, upphävande av ledningsrätt för fjärrvärme, inrättande av servitut för dagvatten och inrättande av ny ledningsrätt. Är det kommunen, exploatören eller ledningshavare? Vad gäller redogörelse för fastighetens utförande och deltagande i gemensamhetsanläggning kan detta också med fördel framgå av handlingarna. Speciellt med tanke på att de bägge deltagande fastigheterna utgör en form av specialverksamheter där både anläggningsbeslut och andelsfördelning kan få ett mer omfattande innehåll än vid upplåtelse gällande två enbostadsfastigheter.

Kommentarer:

Lagrummet PBL 4 kap 18§ som bestämmelsen refererar ger kommunen möjlighet att bestämma markreservat för gemensamhetsanläggning och om så behövs för genomförandet även av markreservat för servitut. Lantmäteriförrättning kommer att beställas för fastighetsbildningen då kommunen säljer marken och servitut är då möjligt att inrättas och villkorsprövning med det. Utformningen av reservatet förmodas vara förenligt med fastighetsbildningslagen och är en direkt förutsättning för genomförandet och motiveringen förtydligas i planbeskrivningen. Avsikten med markreservatet är alltså inte att införa en färdig bindande fastighetsindelningsbestämmelse.

Kommunala förvaltningar och bolag

Miljö- och byggnadsnämnden

Miljö- och byggnadsnämnden efterfrågar att:

Att planavgift ska tas ut i samband med bygglov bör även stå i planbestämmelserna.

Om avfall ska hämtas inne i området, måste en tillräckligt stor vändplan anordnas inom planområdet eller möjlighet att köra runt.

Kommentarer:

Uppgifter om planavgift anges aldrig i planbestämmelser. Det kan anges under upplysningar efter planbestämmelser men endast om det inte följer gängse praxis vilken är att planavgift tas ut i anslutning till bygglov. I detta fall följer uttaget av avgift praxis och preciseras därför inte.

Detaljplanen reglerar inte placering av avfall inom fastigheten varför en slutgiltig lösning för vändrörelse måste tas om hand i bygglovskedet.

Exploatören har dock tittade på ett flertal alternativ på hur det skulle kunna gå att få in en vändplan i anslutning till avfallsbyggnaden. De har dock med av vald layout och tomtens storlek svårighet med utrymme för en vändplan. Därför föreslår de att kortare backningsrörelse kunde anses som en godtagbar lösning. Ett alternativ med rundkörning in på gården förbi husen har diskuterats, och är möjlig men anses vara ett sämre alternativ för platsen.

Luleå Räddningstjänst

Det är viktigt att redan i planskedet beakta framkomlighet för räddningstjänstens fordon om alternativ utrymningsväg är tänkt att ske med hjälp av räddningstjänsten.

Om räddningstjänsten inte kan vara alternativ utrymningsväg ska detta tas med i planen där det ska framgå att en förutsättning för planen är att räddningstjänsten ej utgör alternativ utrymningsväg.

Kommentarer:

Enligt uppgifter från exploatör och enligt lagstiftning är möjlighet till utrymning omhändertaget i projekteringen samt genom samråd Räddningstjänsten inför bygglov. Utrymning är mot entré sidan och bedöms därmed klaras med räddningstjänsten stegbilar.

Ställningstagande och förändringar

Med anledning av inkomna synpunkter görs följande förändring /-ar i programmet:

- Planbeskrivningen kompletteras med förklaringar och enklare sektioner och plankartan med höjdkurvor för att beskriva höjdförhållande och påverkan.
- Motiveringen för markreservat för servitut för dagvattenledning förtydligas i planbeskrivningen.

Därutöver görs även nedanstående förändringar:

- Precisering av gemensamhetsanläggningens ändamål till infart/entrégata.
- Plankartan presenteras i skala 1:500 för att öka läsbarheten.

Stadsbyggnadsförvaltningen
Avdelning stadsplanering 2016-02-24

AnneLie Granljung
Planchef

Anna Karin Lidén
Planarkitekt

Bilaga1 Länsstyrelsens synpunkter



Länstyrelsen
Norrbotten

Datum
2015-10-27

Diarienummer
402-12022-2015

LULEÅ KOMMUN STADSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN ANKOM	
5 2015 -10- 3 0	
Diarienummer 2015/125	Hid 2015,4631

.214

Luleå kommun
Stadsbyggnadsförvaltningen
Avdelningen stadsplanering, sektion plan
971 85 Luleå

Detaljplan för del av Björkskatan, Björkskatan 1:764 och del av 1:3, Luleå kommun

Samrådshandlingar daterade 2015-04-07 och 2015-10-05 avseende behovsbedömning för yttrande enligt 6 § förordningen (1998:905) om miljökonsekvensbeskrivningar, samt för synpunkter enligt 5 kap 14 § plan- och bygglagen (PBL 2010:900)

Bakgrund

Luleå kommun ställer under tiden 7 oktober till och med 27 oktober 2015 ut ett förslag till detaljplan för Björkskatan 1:764 och del av 1:3. Huvudsyftet med detaljplanen är att möjliggöra för bostadsbebyggelse som medger en högre byggnadshöjd än vad nu gällande detaljplan medger, samt möjliggöra för nybyggnad av ett parkeringsdäck.

Luleå kommun bedömer att ett genomförande av detaljplanen inte innebär sådan betydande miljöpåverkan att en särskild miljöbedömning med miljökonsekvensbeskrivning (MKB) måste genomföras.

Länstyrelsens synpunkter

Med utgångspunkt från det underlag som Länstyrelsen tagit del av så delar Länstyrelsen kommunens bedömning om att detaljplanens genomförande inte kan antas innebära sådan betydande miljöpåverkan att en särskild miljöbedömning med MKB behöver genomföras.

Det är bra om kommunen kompletterar planförslaget med en enklare illustration som redovisar planförslaget som sektion med uppgifter om markhöjder över angivet nollplan då det skulle tydliggöra, dels planförslagets konsekvenser avseende stadsbilden och omfattningen av markarbeten, dels innebörden av planbestämmelsen högsta nockhöjd. Kommunen bör av samma skäl komplettera plankartans grundkarta med höjdkurvor och uppgifter om markhöjder.



Länsstyrelsen
Norrbotten

SAMRÅDSYTTRANDE

2 (2)

Datum
2015-10-27

Diarienummer
402-12022-2015

Prövningsgrunderna i 11 kap. 10 § PBL

Länsstyrelsen har 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.


Inger Krekula
planarkitekt


Agneta Laitila
planarkitekt