



	Beslutsdatum	Paragraf	Sida
Kommunfullmäktige	2006-11-27	222	503
Kommunstyrelsen	2006-11-13	235	563
Plan- och tillväxtutskottet	2006-10-23	94	176

Byggnadsnämnden

06.734

214
novkf26

Detaljplan för del av Björkskatan, Pistolen 1

Bilagor:

Samrådsredogörelse

Detaljplan

Illustrationskarta

Planbestämmelser

Planbeskrivning

Genomförandebeskrivning

UTLÅTANDE

Ett förslag till ändring av detaljplan för Pistolen 1 m fl har varit utställt under tiden 26 juni - 21 augusti 2006 på Stadsbyggnadskontoret, Stadsbiblioteket, Björkskatans bibliotek och Luleå kommuns hemsida.

Synpunkter framförda under samrådsskedet finns sammanställda och kommenterade i "SAMRÅDSREDOGÖRELSE – Del 1 – Synpunkter inkomna under samrådstiden".

Se Bilaga 1.

Under utställningstiden har 6 skrivelser inkommit:

1. Miljökontoret
2. Länsstyrelsen
3. Agneta Wrisén, Pistolen 2
4. Agneta Eberhardsson, Stefan Kostet
5. Anna Rosendahl, John Rosendahl, Stormyrvägen 20
6. Leif Widmark, Carin Forsberg, Knektgränd 11



	Beslutsdatum	Paragraf	Sida
Kommunfullmäktige	2006-11-27	222	504
Kommunstyrelsen	2006-11-13	235	564
Plan- och tillväxtutskottet	2006-10-23	94	177

novkf26b

Nedan redovisas skrivelserna i sammanfattning med planförfattarens kommentar:

1. Miljökontoret har ingen erinran mot planförslaget.
2. Länsstyrelsen anser att planförslaget utvecklats positivt med bättre anpassning till omgivande bebyggelse även om man anser att det ur allmän synpunkt hade varit önskvärt att området hade utvecklats som parkmark. Man menar att Lulsundet har brist på friytor för lek och park och att området hade varit en tillgång för stadsdelens utveckling. Hög exploateringsgrad på relativt smala tomter kräver stor omsorg i placering av byggnader för att åstadkomma bra lösningar för nya fastighetsägare och grannar. Man påpekar att högsta tillåtna byggnadsyta angivits olika i planbestämmelser och planbeskrivning. Man påpekar också att bestämmelser om byggnaders placering och utformning är formulerade på ett oklart sätt.

Kommentar:

Den lämpligaste markanvändningen för ett område kan alltid diskuteras. Det har dock inte varit aktuellt med att utveckla Kaserntorget som allmän plats. Kommunen har inte heller utnyttjat sin förköpsrätt när den tidigare affärsfastigheten skulle säljas. Tomterna är, ytmässigt, inte exceptionellt små, men smala. Det ställer, som länsstyrelsen påpekar, stora krav på hur husen placeras för att helheten skall bli bra. I planförslaget har placeringen styrts med hjälp av prickad mark (mark som inte får bebyggas) och bestämmelser om avstånd till tomtgräns. Förhållandet mellan den nya bebyggelsen och befintlig bebyggelse har varit en huvudfråga i planarbetet.

Den felaktigt angivna högsta tillåtna byggnadsytan hade rättats till 200 m² innan förslaget ställdes ut.

Bestämmelserna om byggnaders placering och utformning har reviderats för att åstadkomma större tydlighet.

3. Agneta Wrisén, fastighetsägare Pistolen 2 anser att ett "längre" avstånd mellan tilltänkt garage och befintlig bebyggelse på Pistolen 2 inte har tillgodosetts. Detta menar hon har utlovats både skriftligt och muntligt. Hon ser fram emot en ändring av detta på plankartan.



	Beslutsdatum	Paragraf	Sida
Kommunfullmäktige	2006-11-27	222	505
Kommunstyrelsen	2006-11-13	235	565
Plan- och tillväxtutskottet	2006-10-23	94	178

novkf26c

Kommentar:

Förhållandet mellan den nya bebyggelsen och befintlig bebyggelse har varit en huvudfråga i planarbetet. Två möten med omkringboende har hållits där bl.a. denna fråga diskuterats. Resultatet av diskussionerna har efteråt redovisats i brev till de närboende.

Att man ändå framför att planförslaget inte överstämmer med vad som "utlovas" kan möjligen bero på att diskussionerna då främst uppehöll sig kring placeringen av huvudbyggnaderna på de nya tomterna och inte i lika hög grad kring placeringen av garage- och uthusbyggnader.

Planförslaget har reviderats för att om möjligt tillgodose denna synpunkt

4. Malin Eberhardsson, Stefan Kostet motsätter sig att det byggs närmare tomtgränsen än 4,5 meter på Pistolen 1 mot Pistolen 2.

Kommentar:

Den framförda synpunkten sammanfaller med vad som framförs i flera andra skrivelser. De som skrivit är dock inte formellt sakägare i planärendet. (För närvarande boende på Östermalm)

5. Anna Rosendahl, John Rosendahl bor på Pistolen 13 och känner att en eventuell garagebyggnad 1 meter från tomtgränsen skulle begränsa kvällssolen betydligt. Man anser att byggnad inte ska kunna placeras närmare tomtgränsen än 4,5 meter.

Kommentar:

Planförslaget har reviderats för att om möjligt tillgodose denna synpunkt.

6. Leif Widmark, Carin Forsberg motsätter sig detaljplanen med följande motiv:
- Kommunens parkmark på Björkskatan 7:25 skall inte exploateras för bostäder. Man vill inte att denna yta skall exploateras eftersom Lulsundet saknar öppna ytor för vistelse och rekreation. Bef parkmark borde istället iordningställas med tex en park och bouleplan för de äldre på området och äldreboendet, en lekplats för små barn, streetbasketplan, tennisplan, beachvolleyplan och skateramper för ungdomen på området etc.



	Beslutsdatum	Paragraf	Sida
Kommunfullmäktige	2006-11-27	222	506
Kommunstyrelsen	2006-11-13	235	566
Plan- och tillväxtutskottet	2006-10-23	94	179

novkf26d

- Exploateringsgraden är för hög med byggnadsytor på 200 m², vilket kan jämföras med intilliggande som har en byggnadsyta som är 1/5 av tomtytan.
- Bostadshusen bör anpassas till de intilliggande husen och tillåtas vara endast i ett plan utan inredningsbar vind och lägre taklutning.
- Bostadshus och garage skall placeras 4,5 meter från tomtgräns istället för 4,0 respektive 1,0 meter från tomtgräns. Avstånd från bostadshus och garage till gata skall vara minst 6,0 meter.
Man kan acceptera en bebyggelse inom befintlig tomtmark på fastigheten Pistolen 1 om den anpassas mot den intilliggande bebyggelsen, dvs byggnadsytan utgör 1/5 av tomtytan, byggnaderna placeras innanför prickmark (minst 4,5 meter från tomtgräns respektive 6 meter från gatan) och är i 1 plan.
Parkmarken på Björkskatan 7:25 (Kaserntorget) exploateras inte utan förblir i kommunens ägo.

Kommentar:

Den lämpligaste markanvändningen för ett område kan alltid diskuteras. Det har dock inte varit aktuellt med att utveckla Kaserntorget som allmän plats. Kommunen har inte heller utnyttjat sin förköpsrätt när den tidigare affärsfastigheten skulle säljas. Även om exploateringsgraden är något högre än på intilliggande tomter är den inte extremt hög utan i paritet med tomter i nyare detaljplaner.

Att tillåta hus i 1½ plan är en skillnad gentemot intilliggande tomter men liknande hus finns i omedelbar närhet.

Beträffande avstånd till tomtgräns och gata följer förslaget det som idag är gängse praxis, dessutom har speciell hänsyn tagits till de närmast liggande tomterna genom att "pricka bort" mark som inte får byggas i högre grad än vad som brukar vara vanligt i normala fall.

Efter utställningstidens utgång har, (2006-08-30), en skrivelse inkommit från Fritidsförvaltningen. Fritidsförvaltningen har inte något att erinra mot förslaget till detaljplan.



	Beslutsdatum	Paragraf	Sida
Kommunfullmäktige	2006-11-27	222	507
Kommunstyrelsen	2006-11-13	235	567
Plan- och tillväxtutskottet	2006-10-23	94	180

novkf26e

Stadsbyggnadskontoret föreslår att byggnadsnämnden beslutar att godkänna förslaget till ny detaljplan för PISTOLEN 1 med de ändringar som redovisats ovan, och rekommenderar kommunfullmäktige att anta detaljplanen.

Byggnadsnämnden föreslår kommunfullmäktige besluta att

- anta förslaget till detaljplan för del av Björkskatan, Pistolen 1.

Plan- och tillväxtutskottet beslutar enligt byggnadsnämndens förslag.

Kommunstyrelsen beslutar i enlighet med plan- och tillväxtutskottets förslag.

Kommunfullmäktige beslutar att

- **anta förslaget till detaljplan för del av Björkskatan, Pistolen 1.**
