



	Beslutsdatum	Paragraf	Sida
Kommunfullmäktige	2007-01-29	1	2
Kommunstyrelsen	2007-01-15	44	66
Arbets- och personalutskottet	2006-12-18	268	573

Byggnadsnämnden

06.939

214

jankf13

### Detaljplan för del av Älvnäset, Svartöbrinken, Svartön 18:43 mfl

Bilagor:  
*Separat bilaga*  
Särskilt yttrande

#### UTLÅTANDE

Ett förslag till detaljplan för Svartön 18:43 m fl har varit utställt för granskning under tiden 2006-07-03 tom 2006-08-28. Kungörelse om utställning har varit införd i tidningarna Norrbottens Kuriren och Norrländska Socialdemokraten 2006-07-03.

Utställningen har föregåtts av ett samråd. En samrådshandling ställdes ut under tiden 2006-05-18—2006-06-01 samt skickades till berörda sakägare, myndigheter m fl. Kungörelse om samråd infördes i Norrländska Socialdemokraten och Norrbottens Kuriren 2006-05-18. Resultatet av samrådet redovisas i bifogad samrådsredogörelse upprättad i juni 2006.

Sju skrivelser har kommit in under utställningstiden och en skrivelse efter utställningstiden. Skrivelserna sammanfattas nedan. Länsstyrelsens yttrande bifogas i sin helhet.

Byggnadsnämnden beslutade 2006-09-12 att planförslaget måste kompletteras innan antagande. Byggnadsnämndens beslut bifogas.

Detaljplaneförslaget har 2006-10-20 kompletterats med riskanalys mm utförda av Ångpanneföreningen och ÅF-Ingemansson AB samt reviderats på så sätt att utfartsförbudet förlängts ner till strandområdet. Plannjakontoret har fått en q-beteckning som innebär att byggnaden omfattas av PBL 3:10, 3:12 och 3:13. Genomförandebeskrivningen har kompletterats så att radhusen kan bli möjliga att avstycka. Området betecknat med WB2 (brygga) bör enligt förslaget upplåtas som gemensamhetsanläggning för de boende inom planområdet.



	Beslutsdatum	Paragraf	Sida
Kommunfullmäktige	2007-01-29	1	3
Kommunstyrelsen	2007-01-15	44	67
Arbets- och personalutskottet	2006-12-18	268	574

jankf13b

Utredningarna har skickats för synpunkter senast 2006-10-27 till Sjöfartsverket, Luleå hamn, Miljökontoret, Räddningstjänsten och länsstyrelsen.

Länsstyrelsen har meddelat att man inte har möjlighet att yttra sig inom så kort tid.

Miljökontoret, Luleå hamn och Sjöfartsverket har kommit med synpunkter på inlämnade utredningar. Skrivelserna bifogas.

Inkomna skrivelser *under utställningstiden* sammanfattas nedan tillsammans med stadsbyggnadskontorets kommentarer.

**1. Räddningstjänsten** anser att samtliga risker inte är fullt utredda. Räddningstjänsten rekommenderar en försiktighetsprincip vid nyetablering av bostäder. Det är dock troligt, enligt räddningstjänsten, att en noggrannare riskutredning medger fast boende i området. Räddningstjänsten anser att en sådan utredning bör visa detta innan beslut tas.

**Kommentar:** Den inlämnade riskanalysen visar att närheten till SSAB, vilket räddningstjänsten anför som skäl till försiktighet, inte utgör hinder för nyetablering av bostäder.

**2. Mikael Skogkvist** har efter utställningstiden kommit in med ett förslag till revidering av plankartan. Revideringen innebär att radhusen förskjuts norrut.

**Kommentar:** Stadsbyggnadskontoret och byggnadsnämnden har avstyrkt revideringen bland annat på grund av närheten till den befintliga nerfarten till kajen. Radhusens placering i antagandehandlingen överensstämmer nu med det utställda planförslaget.



	Beslutsdatum	Paragraf	Sida
Kommunfullmäktige	2007-01-29	1	4
Kommunstyrelsen	2007-01-15	44	68
Arbets- och personalutskottet	2006-12-18	268	575

jankf13c

**3. Luleå hamn** motsätter sig förslaget att omvandla området till bostäder. Hamnverksamhet är en miljöfarlig och tillståndspliktig verksamhet som bland annat kan ge upphov till damm, utsläpp, avfall, trafik och buller. Buller från tex fartygsmotorer, underhållsarbeten, pumpar, vinschar, kompressorer, lastning och lossning, biltrafik till och från fartygen, start och landning med helikoptrar. Med hamnverksamhet avses i huvudsak statsisbrytarna, den ökande kryssningstrafiken samt den verksamhet som normalt förekommer runt ett fartyg. Tidvis kan andra typer av fartyg komma att använda kajen.. Dagens verksamhet bedrivs mindre än 200 meter från planerade bostäder. Införs restriktioner för den gamla malmkajen finns risk för att hamnverksamheten måste begränsas eller i sämsta fall upphöra och kanske tvinga statsisbrytarna och kryssningstrafiken att söka annan hamn.

*Kommentar:* Se stadsbyggnadskontorets sammanfattning

**4. Sjöfartsverket** framför att det sedan 2003 är fyra statsisbrytare som är förlagda till Gamla malmkajen som ligger 150-200 meter från planerad bebyggelse. I detaljplaneförslaget har angetts att det kan förekomma buller från främst isbrytarnas och kryssningsfartygens ankomst och avgång. Sjöfartsverket påpekar att betydligt större bullernivåer är aktuella eftersom det bedrivs fartygsunderhåll på isbrytarna tex i form av blästring och rostknackning. Enligt Sjöfartsverket bör en ny bullermätning utföras med hänsyn till den verksamhet som idag bedrivs i området. Luleå kommun har aktivt verkat för att statsisbrytarna skulle förläggas i Luleå. En begränsning i isbrytarnas verksamhet skulle som yttersta konsekvens innebära att statsisbrytarna tvingas lämna Luleå.

*Kommentar:* Se stadsbyggnadskontorets sammanfattning



	Beslutsdatum	Paragraf	Sida
Kommunfullmäktige	2007-01-29	1	5
Kommunstyrelsen	2007-01-15	44	69
Arbets- och personalutskottet	2006-12-18	268	576

jankf13d

5. *Daniel Josefsson, Svartön 18:44, och Charlotta Johansson, Svartön 18:45* framför att området mellan Plannjakontoret och de nyuppförda bostäderna har tillförts ett stort antal träd som inte finns idag. Det är lovpliktigt att ta bort träd. Det är viktigt att planen korrigeras. Vattenutsikten från 18:44 och 18:45 kommer att kraftigt begränsas om träden planteras. Tillstyrker även Mikael Skogkvist förslag att förlägga garage till källarplanet på Plannjahuaset. Då bör i första hand carportar i öster tas bort för att förbättra utsikten för närliggande fastigheter.

*Kommentar:* Den redovisade illustrationen visar ett antal träd som idag inte finns. Planen anger att befintliga träd inte får fällas. Däremot finns inget förbud att plantera ytterligare träd. Detta är inte heller lovpliktigt. Den kommande bostadsrättsföreningen kommer säkert att ha synpunkter på hur utemiljön ska gestaltas. Planen reglerar var carportar och garage kan uppföras och var träd inte får fällas. Föreslagen detaljplan omöjliggör inte att garage förläggs i bottenvåningen på Plannjahuaset. Stadsbyggnadskontorets bedömning är emellertid att så inte kommer att ske. Några sådana förslag har inte heller presenterats för stadsbyggnadskontoret. Lokalytorna i kontorsbyggnaden bedöms vara alltför attraktiva för att omvandlas till garage.

6. *Miljönämnden* har 2006-08-17 beslutat avstyrka förslaget till detaljplan för Svartön 18:43 innan det närmare klargjorts både dagens och morgondagens anspråk och störningsrisker från industri- och hamnverksamhet inklusive kryssningsfartyg samt att det kan visas att dessa inte kommer att innebära några miljö- eller hälsorisker för boendet. Enligt miljönämnden bedöms verksamheterna i området kunna ge upphov till störningar i boendemiljön som senare kan komma att föranleda krav på begränsningar eller skyddsåtgärder för industri- och hamnverksamheten. Miljönämndens beslut bifogas.

*Kommentar* Se stadsbyggnadskontorets sammanfattning



	Beslutsdatum	Paragraf	Sida
Kommunfullmäktige	2007-01-29	1	6
Kommunstyrelsen	2007-01-15	44	70
Arbets- och personalutskottet	2006-12-18	268	577

jankf13e

7. *Länsstyrelsen* konstaterar att samtliga tidigare invändningar kvarstår. Det utställda planförslaget har fortfarande brister när det gäller att beskriva inverkan av och inverkan på närliggande industrier och verksamheter (isbrytare, bentonitfabrik, bangårdar och SSAB). Länsstyrelsen anser vidare att radhusen inte är lämpliga och att det finns fog för varsamhetsbestämmelse. Kommunen har uppgett att parkeringen kommer att flyttas till ca 19 meter från fastighetsgräns. Länsstyrelsen anser att detta inte visas på ett övertygande sätt eftersom det saknas bestämmelser om att parkering inte får ske och illustrationen visar körytor 11 meter från fastighetsgräns. I samrådsredogörelsen anges att radhusen projekteras med frisläpp mellan husen. Vad som menas med detta framgår inte och planförslaget innehåller inte heller någon motsvarande bestämmelse.

Länsstyrelsen ska enligt 12 kap 1 § PBL pröva kommunens beslut att anta en detaljplan bland annat om det kan befaras att ett riksintresse enligt 3 eller 4 kap. miljöbalken inte tillgodoses eller att en bebyggelse blir olämplig med hänsyn till de boendes och övrigas hälsa. Då det fortfarande saknas en närmare samlad redovisning av de omgivande verksamheternas påverkan på boendet, främst vad gäller risker och buller kan det inte uteslutas att länsstyrelsen kan komma att pröva ett beslut att anta planen. Länsstyrelsens yttrande bifogas.

**Kommentar:** Korsmarkerade områden på plankartan visar var garage och carportar får uppföras. Det handlar om drygt 20 meter till närmaste bostadshus. För övrigt finns inga områden där inte parkering får ske på tomten. Utfartsförbud och bestämmelsen att träd inte får fällas torde vara begränsande för att anordna parkeringsplatser alldeles intill närliggande fastigheter. Redovisat antal parkeringsplatser på illustrationen till planen uppfyller kommunens parkeringstal, 2 p-platser per radhus och 1,5 p-platser per lägenhet, om kontoret byggs om till 22 lägenheter. I samrådshandlingen förutsattes att radhusen skulle bli radhus i bostadsrättsform. Under samrådet har presenterats radhus som till hälften har varit i en våning och till hälften i två våningar. Detta har skapat de så kallade frisläppen mellan husen. Antagandehandlingen möjliggör nu avstyckning av radhusen.



	Beslutsdatum	Paragraf	Sida
Kommunfullmäktige	2007-01-29	1	7
Kommunstyrelsen	2007-01-15	44	71
Arbets- och personalutskottet	2006-12-18	268	578

jankf13f

Plankartan medger också att radhusen i sin helhet kan uppföras i två våningar. Om radhusen friköps bedömer stadsbyggnadskontoret att radhusen förr eller senare kommer att utgöra en radhuslänga i sin helhet i två våningar. I övrigt se stadsbyggnadskontorets kommentarer nedan.

**8. Tekniska förvaltningen** efterlyser en tydligare beskrivning av ansvar kopplat till användning, säkerhet, drift och underhåll av redovisad flytbrygga. Andra än boende kommer att använda bryggan eftersom den ligger i anslutning till parkmark. Det finns också risk för biltrafik längs gångstråket.

**Kommentar:** Vattenområdet är kommunens. Tekniska förvaltningen är i grunden tveksam till en flytbrygga nedanför bostäderna. Tekniska förvaltningen genomför för närvarande en sanering av bryggor, pirlar mm som leder till att kommen får ett ansvar för människornas säkerhet mm.

Tekniska förvaltningen bedömer också att bryggan kommer att leda till biltrafik på GC-vägen och att bryggan kan försvåra för båtar att angöra kajen norr om planområdet. Boende bör förslagsvis hänvisas till den gemensamma hamn som finns i intilliggande bostadsområde på Svartöbrinken. I avvaktan på att läget för en eventuell brygga ytterligare studerats bör WB2-området undantas från detaljplanen. Upplåtelsen av vattenområdet är ytterst också en fråga för kommunen som ägare till marken och vattnet.

**9. Fritidsförvaltningen** har inget att erinra. Skrivelsen har inkommit efter utställningstiden.

**10. Mikael Skogskvist** har den 17 augusti 2006 inkommit med en skrivelse där han bemött miljökontorets skrivelse till miljönämnden. Till skrivelsen har även bilagts en bullermätning utförd av Ingemanssons. Utredningen redovisar att ljudnivån från SSAB understiger 38 dBA och ljudnivån från LKAB uppgår till 45 dBA. Ljudet kan inte adderas eftersom det inte är medvind från båda hållen samtidigt. Resultatet av undersökningen är att ljudet från bentonitanläggningen måste dämpas minst 5 dBA. De åtgärder som krävs betecknas som okomplicerade.



	Beslutsdatum	Paragraf	Sida
Kommunfullmäktige	2007-01-29	1	8
Kommunstyrelsen	2007-01-15	44	72
Arbets- och personalutskottet	2006-12-18	268	579

jankf13g

*Kommentar:* Se stadsbyggnadskontorets sammanfattning

**11. Mikael Skogkvist, Egendomsbörsern** har i en skrivelse till byggnadsnämnden den 28 augusti 2006 bemött länsstyrelsens och miljönämndens synpunkter. Mikael Skogkvist framför att varken SSAB eller LKAB motsätter sig en bostadsbebyggelse. Inte heller Sjöfartsverket har något emot bebyggelsen. Den exploatering som redan skett på Svartöbrinken innebär att isbrytarna omfattas av miljöbalkens regler. De kryssningisfartyg som angör Luleå 1-3 gången per år måste anses som en ringa störning. Övrigt buller beskrivs i rapporten från Ingemanssons. Påpekas bör att ljudnivåer i centrala Luleå är tre gånger så hög som på Svartön.

*Kommentar:* Se stadsbyggnadskontorets sammanfattning

**Stadsbyggnadskontorets sammanfattning.**

Stadsbyggnadskontoret konstaterar att illustrationen och planförslaget fortfarande i vissa avseenden inte överensstämmer. Det är dock plankartan som är det juridiskt bindande dokumentet när frågor uppstår om vad som egentligen gäller. Körytor på illustrationen är belägna på mark där träd inte får fällas. De redovisade radhusen har tidigare presenteras som radhus med "frisläpp" mellan husen. Planen medger att radhusen i sin helhet byggs i två våningar. Boende i området måste därför utgå från att radhusen förr eller senare kommer att utformas som en radhuslänga i två våningar. Öppna parkeringsplatser kan teoretiskt anläggas inom hela tomten eftersom bestämmelse om parkeringsförbud saknas. Stadsbyggnadskontorets bedömning är dock att parkeringsplatser i flerbostadshusområden samlas för att minimera skötsel och skapa möjligheter till samlade friytor för lek och utevistelse.

Frågan om vad som kan hända med intilliggande verksamheter när ytterligare bostadsbebyggelse kommer till stånd har varit en central fråga under planarbetet.





	Beslutsdatum	Paragraf	Sida
Kommunfullmäktige	2007-01-29	1	9
Kommunstyrelsen	2007-01-15	44	73
Arbets- och personalutskottet	2006-12-18	268	580

jankf13h

SSAB har inte yttrat sig över planförslaget. SSAB Tunnpå AB, genom VD Anders Werme, har 2005-11-29 till Egendomsbörser AB översänt en skrivelse i samband med förvärvet av Plannjakontoret. I skrivelsen anges "Som ägare till angränsande fast egendom, bl a industrifastigheten Luleå Svartöstad 13:36, kommer vi inte att motsätta oss exploatering av Luleå Svartön 18:43 för bostadsändamål inklusive tillbyggnad med en våning". Mikael Skogkvist har 2006-10-31 överlämnat en kopia av skrivelsen till stadsbyggnadskontoret.

LKAB har inte heller yttrat sig, varken under samrådsskedet eller utställningsskedet. LKAB:s fastighetschef Lennart Thelin har efter påringning muntligen framfört att LKAB planerar att avveckla bentonit-hantering i området. Alternativ placering utreds och senast inom fem år beräknas verksamheten ha upphört.

Sjöfartsverket har 2006-11-06 skriftligen meddelat att normalt underhållsarbete på isbrytarna pågår sommartid vid kaj. Blästring (vatten) förekommer under sommarperioderna när isbrytarna ligger stilla i två perioder, 15 maj till ca 24 juni samt början/mitten av augusti till september månads utgång. Det kan även förekomma arbeten med tryckluftshammare under dagtid kl 08-17. Isbrytarna är målade med ett tvåkomponentsystem så större arbeten görs vart femte år på varv. När vädret så tillåter kan även målningsarbeten pågå kvällstid sommartid.

Helikopterverksamhet kan förekomma i början och slutet av säsongen enligt rederichef Mats Andersson på sjöfartsverket. Dessutom förekommer normalt maskinunderhåll.

Sammanfattningsvis har kommunen i olika sammanhang påtalat vikten av att isbrytarna är stationerade i Luleå. Isbrytarna medför bland annat sysselsättning vid verkstäder mm i Luleå och är även ett positivt inslag i stadsbilden. Samma gäller kryssningstrafiken.





	Beslutsdatum	Paragraf	Sida
Kommunfullmäktige	2007-01-29	1	10
Kommunstyrelsen	2007-01-15	44	74
Arbets- och personalutskottet	2006-12-18	268	581

jankf13i

Stadsbyggnadskontorets bedömning är att det kan komma att bli klagomål från inflyttare på Svartöbrinken på intilliggande verksamheter; ljud av olika slag från arbeten, trafik mm, skymd utsikt etc. Den sammantagna bedömningen är dock att den verksamhet som idag är överblickbar är sådan verksamhet som boende på Svartöbrinken i vissa avseenden får anses tåla, bland annat på grund av det stadsnära läge som området har där vissa störningar måste påräknas. Bentonithantering ska enligt LKAB flyttas bort. Blir den kvar för länge kan LKAB riskera få inskränkningar i verksamheten. Det är i så fall en risk som LKAB får ta med hänsyn till de uppgifter företaget lämnat om den framtida verksamheten.

Underhållsarbetet vid isbrytarna sker dagtid. Om klagomålen trots detta kommer att bli sådana att Sjöfartsverket självmant söker en annan plats för isbrytarna är svårt att i dagsläget sia om. Det är en risk som kommunen i så fall tar vid ett antagande av planen. Klagomål på verksamheter från närboende handläggs och prövas av miljökontoret enligt miljöbalkens regler och beslutas av miljönämnden. Det kan inte uteslutas att krav inte kommer att ställas på verksamheten. Underlag som noggrannare beskriver den verksamhet som bedrivs vid kajen och vilken omgivningspåverkan verksamheten får saknas i det inlämnade materialet.

Vid ett antagande av planen föreslås att området WB2 (brygga) undantas från antagande.

Byggnadsnämnden föreslår kommunfullmäktige besluta att:

- anta detaljplanen för del av Älvnäset, Svartöbrinken, Svartön 18:43 m fl.
- området WB2 (brygga) undantas från antagande.

Vid byggnadsnämndens sammanträde yrkar Ann-Sofie Wänstedt och Annika Eriksson återremiss av ärendet. Ann-Sofie Wänstedt och Annika Eriksson reserverar sig mot beslutet. Skriftlig reservation bifogas.

Ylva Strutz, Margaretha Lindbäck och Maria Salmgren yrkar bifall till byggnadsnämndens förslag.



	Beslutsdatum	Paragraf	Sida
Kommunfullmäktige	2007-01-29	1	11
Kommunstyrelsen	2007-01-15	44	75
Arbets- och personalutskottet	2006-12-18	268	581b

jankf13j

Kommunstyrelsens arbets- och personalutskott föreslår kommunstyrelsen rekommendera kommunfullmäktige besluta att

- anta detaljplanen för del av Älvnäset, Svartöbrinken, Svartön 18:43 m fl.
- området WB2 (brygga) undantas från antagande.

Börje Lööw, Karl Petersen, Ylva Strutz och Mattias Karlsson yrkar bifall till arbets- och personalutskottets förslag.

Camilla Hansen och Annika Eriksson yrkar återremiss med hänvisning till dels centerpartiets bifogade yttrande, dels miljönämndens yttrande.

Kommunstyrelsen beslutar i enlighet med arbets- och personalutskottets förslag.

Camilla Hansen och Annika Eriksson reserverar sig mot beslutet.

Särskilt yttrande från Erika Josbrandt bifogas.

Karl Petersen, Mattias Karlsson, Börje Lööw, Ylva Strutz, Erika Josbrandt, Kaj Hedstig och Yvonne Stålnacke yrkar bifall till kommunstyrelsens förslag.

Annika Eriksson, Camilla Hansen, Roger Malmberg och Carola Lidén yrkar i 1:a hand återremiss med hänvisning till dels centerpartiets bifogade yttrande, dels miljönämndens yttrande och i 2:a hand avslag.

Dan Ankarholm och Jonas Brännberg yrkar återremiss med hänvisning till dels centerpartiets bifogade yttrande, dels miljönämndens yttrande.

Ordföranden ställer först proposition på återremissyrkandet och finner att detta avslås. Votering begärs. Följande voteringsproposition fastställs.



Kommunfullmäktige

Beslutsdatum

2007-01-29

Paragraf

1

Sida

11b

Kommunstyrelsen

Arbets- och personalutskottet

jankf13k

Den som avslår återremissyrkandet röstar ja och den som bifaller detsamma röstar nej. Vid omröstningen som sker genom upprop avges 51 ja-röster och 10 nej-röster enligt bifogad voteringslista.

Kommunfullmäktige har således avlagit yrkandet om återremiss.

Därefter ställer ordföranden proposition på kommunstyrelsens förslag och yrkandet om avslag på detsamma.

**Kommunfullmäktige beslutar att**

- anta detaljplanen för del av Älvnäset, Svartöbrinken, Svartön 18:43 m fl
- området WB2 (brygga) undantas från antagande.

Centerpartiets, miljöpartiets och rättvisepartiet socialisternas ledamöter reserverar sig mot beslutet.