



	Beslutsdatum	Paragraf	Sida
Kommunfullmäktige	2011-03-28	68	128
	2011-11-28	222	257
Kommunstyrelsen	2011-11-14	233	528
Arbets- och personalutskottet	2011-10-17	192	406

marskf26

Dnr 11.183-008

Medborgarförslag om en mera rättvis/enhetlig syn på bestämmelser angående byggytor för fritidshusområden

Ärendebeskrivning

Hans Pålsson anför följande i ett medborgarförslag 2011-03-06.

Dagens stadsnära detalplaner motarbetar kommunens attraktionskraft och begränsar friheten att nyttja våra fritidshus under större del av året.

Dagens olika bestämmelser för respektive fritidsområde angående byggytor medför stor irritation och byråkratiskt krångel och ger utrymme för godtycke som i många fall tolkas som mycket orättvisa och odemokratiska beslutsprocesser. Detaljplanerna anger att fastigheterna för vissa områden får bebyggas med endast 50 kvm (huvudbyggnad) medan andra områden ex får bebyggas med upp till 100 kvm (huvudbyggnad) och därutöver.

I en jämförelse med närliggande kommuner kan man konstatera att Luleå kommun avviker och begränsar friheten för sina medborgare genom att ha infört/tillämpar bestämmelser som begränsar sina medborgares möjligheter att nyttja sina fritidshus större del av året.

Jämförelse:

Haparanda kommun: 120 kvm

Kalix kommun: 120+20 kvm

Skellefteå kommun: 75+75 kvm +15 kvm inglasning

Umeå kommun: 150 kvm bruttoaria

Piteå kommun: Byggrätten får uppgå till 10 % av tomtens yta, dock högst 175 kvm. Byggrätten skall fördelas på 3 byggnader/tomt. Huvudbyggnaden storlek får uppgå till högst 100 kvm.



	Beslutsdatum	Paragraf	Sida
Kommunfullmäktige	2011-03-28	68	129
	2011-11-28	222	258
Kommunstyrelsen	2011-11-14	233	529
Arbets- och personalutskottet	2011-10-17	192	407

marskf26b

Förslag:

- Genomför en detaljplaneförändring/riktlinjeförändring och översyn av byggrätterna för fritidshus inom stadsnära områden.
- Byggrätterna för fritidshus skall vara enhetliga för samtliga områden inom stadsnära områden.
- Byggrätten inom samtliga stadsnära områden får uppgå till 10 % av tomtens yta, dock högst 175 kvm. Byggrätten skall fördelas på minst 3 byggnader per tomt. Huvudbyggnadens storlek högst 2/3 av total byggrätt dock högst 100 kvm.

Anm: Förslaget är identiskt med Piteå kommuns tillämpning riktlinjer/-detaljplaner/byggrätter

Bilagan "Riktlinjer för upprättande och ändring av detaljplaner, fritidshusbebyggelse i Piteå kommun" finns i handlingarna till ärendet.

Kommunfullmäktiges beslut

Kommunfullmäktige beslutar att

- tillåta att medborgarförslaget får ställas
- remittera medborgarförslaget till kommunstyrelsen.

Byggnadsnämndens yttrande

Det är korrekt att byggrätterna inom fritidshusområden varierar. Det är troligen främst av historiska skäl. Under 1940-1950-talen förekom en förhållandevis omfattande utbyggnad med fritidshus. Fritidshusen då var enkla små byggnader vanligtvis uppförda av ägaren själv. De byggnadsplaner som då upprättades hade därmed också en mer begränsad byggrätt, dock aldrig under 60 m² för huvudbyggnad.



	Beslutsdatum	Paragraf	Sida
Kommunfullmäktige	2011-11-28	222	259
Kommunstyrelsen	2011-11-14	233	530
Arbets- och personalutskottet	2011-10-17	192	408

marskf26c

Nuvarande Luleå kommun bestod tidigare av 3 kommuner. Synsättet på byggrätter mm kan därför också ha varierat kommunerna emellan. De flesta ursprungliga fritidshusplaner är fortfarande gällande. Det är väldigt få nya planer för fritidshusbebyggelse som upprättats under senare år. Inga nya planer har tillkommit i Luleå under de senaste 20 åren. Kommunen har alltid endast ägnat sig åt planläggning för fritidshus på kommunens egen mark. Enskilda markägare har själva alltid tagit initiativ till och bekostat planläggningen på den egna marken.

I kommunens översiktsplan finns rekommendationer om storleken på fritidshus inom detaljplanelagda områden. Inom Luleå tätortsområde rekommenderas 60 + 20 m² (huvudbyggnad resp uthus), utanför tätortsområdet 100 + 40 m². Tanken då var att inom tätortsområdet begränsa storleken på bebyggelsen på grund av bristande eller oklara VA-lösningar.

Ett resultat av översiktsplanen är att ett antal samfällighetsföreningar ansökt om att få utöka byggrätterna i sina fritidsplaner i enlighet med översiktsplanens rekommendationer. Kommunen har tillstyrkt detta i samtliga fall.

Den fråga som alltid diskuteras är vilka krav kommunen ska ställa på vatten och avloppslösningar. När kommunen antar en detaljplan tar också kommunen på sig ett ansvar att området ska fungera.

För att få ett bättre beslutsunderlag för dessa ställningstaganden pågår för närvarande en särskild utredning. Arbetet beräknas slutföras innevarande år och kan då även utgöra underlag för förslag till nya rekommendationer i det pågående översiktsplanarbetet. Ett annat sådant underlag är "utvecklingsplan för tätortsnära fritidshusområden" som godkändes av kommunfullmäktige 2006.

Utöver detta har kommunen arbetat med att begränsa utbyggnadsmöjligheterna för fritidshus och begränsat storleken på fritidshusen. Detta har skett inom det område som är bullerstört från flygplatsen och som påverkas av det tillstånd som senare är givet för verksamheten på flygplatsen. Kallax flygplats är av riksintresse för både totalförsvaret och kommunikationer.



	Beslutsdatum	Paragraf	Sida
Kommunfullmäktige	2011-11-28	222	260
Kommunstyrelsen	2011-11-14	233	531
Arbets- och personalutskottet	2011-10-17	192	409

marskf26d

Kommunen har i 3 fall upphävt detaljplaner och ersatt dessa med områdesbestämmelser som reglerar fritidshusens största storlek och tomternas minsta storlek. Icke utnyttjade byggrätter har därmed också upphävts. Vissa av dessa områden är mycket bullerutsatta. Någon möjlighet till nyetableringar av fritidshus finns inte.

På Sandöns västra sida har också områdesbestämmelser upprättats. I just detta område får huvudbyggnad endast uppta 50 m². Syftet har varit att i princip "frysa" området såsom det är.

Åtgärderna med områdesbestämmelser söder om Lule älv och i anslutning till flygplatsen är vidtagna i syfte att långsiktigt värna den civila och militära verksamheten på flygplatsen samt att undvika att kommunen i en framtid tvingas bullerisolera bebyggelse. I dessa fall har verksamheten på Kallax flygplats vägt tyngre än möjligheten för de enskilda att kunna bygga ut sina fritidshus.

Av redovisningen ovan framgår att någon enhetlig syn på byggrätterna inom det stadsnära området inte är möjlig. I så fall skulle detta bli en mycket begränsad byggrätt.

Byggnadsnämnden beslutar att

- avslå medborgarförslaget om en rättvis/enhetligare syn på bestämmelserna om byggytor för Luleå kommuns fritidshusområden.

Arbets- och personalutskottets förslag

Kommunstyrelsens arbets- och personalutskott föreslår kommunstyrelsen rekommendera kommunfullmäktige besluta att

- avslå medborgarförslaget i enlighet med byggnadsnämndens förslag.



	Beslutsdatum	Paragraf	Sida
Kommunfullmäktige	2011-11-28	222	261
Kommunstyrelsen	2011-11-14	233	531b

Arbets- och personalutskottet

marskf26e

Kommunstyrelsens förslag

Kommunstyrelsen beslutar i enlighet med arbets- och personalutskottets förslag.

Kommunfullmäktiges beslut

Kommunfullmäktige beslutar att

- avslå medborgarförslaget i enlighet med byggnadsnämndens förslag.

Beslutsexpediering

Hans Pahlsson, Byggnadsnämnden