



	Beslutsdatum	Paragraf	Sida
Kommunfullmäktige			
Kommunstyrelsen	2007-12-03	239	564
Plan- och tillväxtutskottet	2007-11-19	116	225

deckf29

07.746

214

### Detaljplan för del av Kallax, del av Kallax 12:67

Bilagor:

Granskningsyttrande

Planbeskrivning

Genomförandebeskrivning

Samrådsredogörelse

Kartor

### Ärendebeskrivning

#### UTLÅTANDE

Byggnadsnämnden beslutade 2007-02-06 att rekommendera plan- och tillväxtutskottet att uppdra åt stadsbyggnadskontoret att upprätta ett ramavtal och därefter ett förslag till detaljplaneprogram för del av Kallax 12:1 (numera Kallax 12:67). Plan- och tillväxtutskottet tog samma beslut om uppdraget i ärendet 2007-02-19.

Byggnadsnämnden beslutade 2007-06-12 att rekommendera kommunstyrelsen att godkänna detaljplaneprogrammet för del av Kallax 12:1 som underlag för fortsatt detaljplanearbete. Kommunstyrelsen godkände programmet som underlag för fortsatt detaljplanearbete 2007-08-13.

Ett detaljplaneförslag har varit utställt för samråd under tiden 2007-05-16 tom 2007-05-31. Inkomna synpunkter, länsstyrelsens samrådsyttrande och kommentarer till dessa har redovisats i den samrådsredogörelse som ingår i detaljplanehandlingarna, *se bilaga*.

Detaljplanen har därefter varit utställd för granskning under tiden 6 juli till och med den 24 augusti 2007. Under utställsetiden har 7 skrivelser inkommit.



	Beslutsdatum	Paragraf	Sida
Kommunfullmäktige			
Kommunstyrelsen	2007-12-03	239	565
Plan- och tillväxtutskottet	2007-11-19	116	226

deckf29b

Skrivelserna sammanfattas nedan.

#### *Räddningstjänsten*

På grund av områdets geografiska placering kan en räddningsinsats tidigast påbörjas efter mer än 10 minuter. Räddningstjänsten föreslår därför att området upplåtes endast för bebyggelse där utrymning vid brand alltid kan ske utan hjälp av Räddningstjänsten.

#### *Tekniska Förvaltningen*

VA-avdelningen har några tillägg till texten i planbeskrivningen och genomförandebeskrivningen. Avdelningarna Gata och trafik samt Vatten och avlopp har inget att erinra mot förslaget.

#### *Fritidsförvaltningen*

Fritidsförvaltningen har inget att erinra mot förslaget.

#### *Ingemar Sandström och Sonja Sandström för Kallax 12:5 samt Henry Johansson och Maj-Britt Johansson Kallax 12:3.*

Våra fastigheter ligger i direkt anslutning till den bäck som också berör planområdet. I programhandlingarna för planen berörs denna bäck ett flertal gånger. Författaren till programmet har ställt krav på ett flertal frågor som skall klarläggas och redovisas i detaljplanen: behövs en skyddszon kring bäcken, hur hög kan vattennivån bli, kan den användas som utlopp för dagvatten och kan den dämmas till en vattenspegel? Det har också ställts krav på redovisning av hur ytvatten ska omhändertas så att föroreningar inte når fram till Edviken.

Har exploatören Nordkalott fastigheter redovisat hur man tänkt behandla dessa frågor?

Eftersom bäcken ligger i närheten av våra fastigheter, hyser vi en stark oro över hur dessa frågor kommer att lösas.



	Beslutsdatum	Paragraf	Sida
Kommunfullmäktige			
Kommunstyrelsen	2007-12-03	239	566
Plan- och tillväxtutskottet	2007-11-19	116	227

deckf29c

I planen redovisas inte heller var pumpstationen, som ligger nära bäcken, skall brädda sitt avlopp, var snöupplag skall ske eller var miljöstation skall uppföras. Vi är oroliga för att våra färskvattenbrunnar kan komma att påverkas negativt om frågorna inte löses på ett bra sätt.

Om bäcken blir förorenad påverkas våra fastigheter på ett negativt sätt. Även strandområdet påverkas, bland annat genom att en snabbare uppgrävning kommer att ske.

- Vi kräver att reservkraft till pumpstationen måste installeras så att den kan fungera även om elnätet för planområdet "slås ut".
- Dagvatten från planområdet får inte ledas till bäcken.
- Om, mot förmodan, bäcken kommer att användas enligt våra farhågor ovan, anser vi att den ska ledas om i ett läge mellan fritidshusområdet och planområdet.

I övrigt anser vi att exploatören Nordkalott fastigheter skall stå för kostnad för mätutrustning av vibrationer om sprängningar kommer att utföras nära fritidshusområdet.

#### *Länsstyrelsen*

Av planbeskrivningen framgår att planområdet berör en bäck som måste flyttas. Det är en brist i planprocessen att det förhållandet inte uppmärksammas i samrådsversionen och att konsekvenserna av detta inte heller är belyst i den utställda versionen. *Länsstyrelsens yttrande bilägges.*

*Tomas Lundström, Kallax 14:1, Fiskehamnsvägen 84, 975 95 Luleå.*

Det har avsatts för lite mark för lek och rekreation i planen, det medför en onormalt hög förslitning av min skogs- och odlingsmark.



	Beslutsdatum	Paragraf	Sida
Kommunfullmäktige			
Kommunstyrelsen	2007-12-03	239	567
Plan- och tillväxtutskottet	2007-11-19	116	228

deckf29d

Jag kräver en buffertzona mellan tomtmarken och mitt skogsområde på minst 8-10 meter. Av erfarenhet vet jag att tomtägare inte vill ha båtar, båtvagnar, husvagnar, byggnadsvirke, ved mm på sin tomt utan strax utanför. Den lilla zonen och min skogsmark kommer istället bli uppställningsplats för dessa. Dessutom kommer det att promeneras och köras med skoter runt tomtmarken. Min skogsmark ligger i söder så träden kommer att skugga tomterna.

Inget område för miljöstation är medtaget, den nuvarande ligger inom hamnområdet i Kallax by. Det innebär att man måste passera byn två gånger om man ska besöka den miljöstationen. Inga områden har planerats för busshållplatser, vändplats för bussar, eller för uppläggning av snö mm. Jag kommer inte att upplåta någon mark nu eller senare varför allt måste inrymmas inom planområdet.

Hur kommer dagvattnet att renas, det kommer att rinna ned till Edviken och Avans våtmarker med dess rika fågelliv. Hur ska bräddavloppet från pumpstationen dras?

Det är märkligt att strandskyddet upphävs utan att en miljöprovning görs.

#### *Miljönämnden*

I de två första avsnitten sammanfattas planprocessen fram till det utställda planförslaget.

Beträffande fjärrvärme framförs att det är viktigt att, då kommunen planerar nya bostadsområden, tänka på hur energifrågorna ska lösas på ett långsiktigt hållbart sätt. I detta fall kommer varje fastighet att lösa frågan på egen hand då krav inte ställs på exploatören att ta ett samlat grepp om energifrågan. Då möjlighet inte finns till fjärrvärme bör man hitta hållbara lösningar på annat sätt, till exempel genom en värmepanna för hela området. Det är viktigt att dessa frågor belyses inom planarbetet och att en dialog med exploatören sker.



	Beslutsdatum	Paragraf	Sida
Kommunfullmäktige			
Kommunstyrelsen	2007-12-03	239	568
Plan- och tillväxtutskottet	2007-11-19	116	229

deckf29e

Strandskyddet inom hela planområdet föreslås upphävas på grund av att en tomt i den södra delen av planen berörs. Miljökontoret anser att då bara en tomt berörs borde den utgå ur planen istället för att det generella strandskyddet för hela planområdet upphävs. Miljökontoret anser att kommunen bör inneha en restriktiv hållning till upphävande av strandskydd.

Miljönämnden beslutar att tillstyrka planförslaget under förutsättning att:

- ett samlat grepp för att lösa energifrågan på ett miljömässigt hållbart sätt i området tas med exploatören.
- upphävandet av strandskyddet och den berörda tomten utgår ur planen.

*Stadsbyggnadskontorets kommentarer:*

I planen föreslagna bebyggelse, villor i högst två våningar, är förenligt med Räddningstjänstens förslag.

Plan- och genomförandebeskrivningarna kompletteras med de tillägg tekniska förvaltningen föreslår.

Enligt uppgift från exploatören är "bäcken" ett mindre dike som vuxit igen under senare år. Om det blir aktuellt att "flytta" den utanför föreslagna tomter måste antingen en anmälan till länsstyrelsen göras eller tillstånd från Miljödomstolen inhämtas. I samband med detta måste uppgifter om "bäcken", medelvattenföring mm, klarläggas.

Som tidigare nämnts, i samrådsredogörelserna för detaljplanen, finns erfarenhet sen tidigare hur ytvatten ska omhändertas och eventuell bräddning utföras på ett bra sätt. För detta projekt är det inte helt klarlagt om ytvatten skall ledas till bäcken eller om det blir någon annan lösning. Då havet, med de vattenrörelser som förekommer där, är en stor recipient bedömer kommunen att de små mängder föroreningar som kan förväntas från detta område inte har någon nämnvärd påverkan på vattenkvalitén.

Kommunen har vanligtvis inte reservkraftanläggningar för så här små pumpstationer.



	Beslutsdatum	Paragraf	Sida
Kommunfullmäktige			
Kommunstyrelsen	2007-12-03	239	569
Plan- och tillväxtutskottet	2007-11-19	116	230

deckf29f

Provtagningar av vattenkvaliteten i aktuella brunnar kommer att utföras före och efter utbyggnad av området.

Mätning av vibrationer kommer att övervägas, beroende på vilken sprängningsteknik som ska användas.

Uppläggning av snö, om det kommer att behövas, kan ske inom gatuområdet, i anslutning till vändplan och på markområdet norr om planområdet.

Det hade varit bra om det hade framgått tydligare i samrådshandlingen i vilken mån bäcken kunde komma att påverkas. Om bäcken kommer att "flyttas" måste, som nämnts ovan, en anmälan till länsstyrelsen göras eller tillstånd från miljödomstolen inhämtas. I samband med detta bör eventuella konsekvenser belysas.

En buffertzona på två meter mot omgivande fastigheter har avsatts i planen. Det finns inte, som framförts i samrådsredogörelsen, någon norm som anger exakta avstånd till omgivande mark. Det är en självklarhet att fastighetsägare inte får använda andras mark som upplagsplats utan tillstånd. Skulle dessutom tomtmarken minskas med 8-10 meter innebär det att tomterna blir mindre och det därigenom skulle kunna uppstå ett behov av mer markområden. Tomterna föreslås bli större än vad som är vanligt inom kommunen, 1100 – 1600 m<sup>2</sup>. Det finns då möjlighet att anordna upplag och lekytor på den egna tomtmarken.

Den befintliga återvinningsstationen har dimensionerats för 1500 hushåll. Det innebär att man också måste räkna med det antal resor som motsvarande mängd hushåll alstrar.

Strandskyddet upphävs av länsstyrelsen efter ansökan från Luleå kommun.

Då Tomas Lundström har avgivit likartade synpunkter i samrådsskedet har dessa också besvarats i samrådsredogörelse för det utställda planförslaget. Se också kommentarerna ovan.



	Beslutsdatum	Paragraf	Sida
Kommunfullmäktige			
Kommunstyrelsen	2007-12-03	239	570
Plan- och tillväxtutskottet	2007-11-19	116	231

deckf29g

Exploatören har undersökt möjligheterna till uppvärmning via en värme-panna för hela området. Det bedömdes som orealistiskt på grund av de höga kostnaderna (1,14 kr/kw). Det troliga är att de flesta av fastigheterna kommer att utnyttja bergvärme för uppvärmning.

Det generella strandskyddet berör enbart en mindre del av en tomt i planens södra del. Ett beslut att upphäva strandskyddet i den delen berör inte planområdet i övrigt. Länsstyrelsen framför att ett upphävande av strandskyddet inom planområdet inte nämnvärt begränsar förutsättningarna för allmänhetens friluftsliv eller påverkar livsvillkoren för växt- och djurlivet och att det aktuella strandområdet därmed saknar betydelse för att tillgodose strandskyddets syften.

#### *Sammanfattning*

Stadsbyggnadskontoret föreslår att texten i plan- och genomförande-beskrivningarna kompletteras med de tillägg som tekniska förvaltningen framför.

Avloppspumpstationen föreslås flyttas cirka 20 meter norrut för att inte komma för nära fastigheten Kallax 12:64.

#### **Byggnadsnämndens yttrande**

Byggnadsnämnden beslutar att godkänna detaljplanen för del av Kallax, del av Kallax 12:67 samt rekommendera kommunfullmäktige att anta förslaget.

#### **Plan- och tillväxtutskottets förslag**

Plan- och tillväxtutskottet föreslår kommunstyrelsen rekommendera kommunfullmäktige besluta att

- anta förslaget till detaljplan för del av Kallax, del av Kallax 12:67.



Kommunfullmäktige

Beslutsdatum

Paragraf

Sida

Kommunstyrelsen

2007-12-03

239

571

Plan- och tillväxtutskottet

deckf29h

### Kommunstyrelsens förslag

Kommunstyrelsen beslutar i enlighet med plan- och tillväxtutskottets förslag.

Justerandes signatur/Beslutandes underskrift

Utdragsbestyrkande