



	Beslutsdatum	Paragraf	Sida
Kommunfullmäktige			
Kommunstyrelsen	2007-02-12	65	126
Plan- och tillväxtutskottet	2007-01-22	6	8

Byggnadsnämnden

07.37

214
febks24

Detaljplan för del av Måttsund, Måttsund 10:16

Bilagor:
Kartor

Tomas Lejon, Sörsundet 69 (Måttsund), 975 95 Luleå, har ansökt om att få upprätta en detaljplan för fritidsbebyggelse i Måttsund – projekt "Solvyhöjden". Förslaget redovisar 13 tomter varav två har en storlek på 3000 m² och är delningsbara, övriga är ca 1 500 m². Önskad byggrätt är 100 m² byggnadsyta för huvudbyggnad och 40 m² för uthus och garage. Huvudbyggnaden är tänkt att få uppföras i 1,5 plan.

Tomas Lejon framför att planläggningen av "Solvyhöjden" i alla avseenden är i linje med kommunens nya normer i fritidshusutredningen. Tomas Lejon har uppgett att avsikten är att tillfartsvägen till området ska vara en gemensamhetsanläggning. Den ska vara av enklare standard dvs. utan asfalt och belysning och inte självklart plogas vintertid.

Bakgrund

Tomas Lejon har tidigare ansökt om att få upprätta en detaljplan för friliggande småhus på samma fastighet – projekt "Lingonhöjden", 200 m från nu aktuellt område. Förslaget redovisade 10 tomter för en- eller tvåfamiljshus. Den ansökan har tills vidare muntligen dragits tillbaka bland annat på grund av tydliga krav från Vägverket att exploatören måste anlägga en separat GC-väg till skolan i Måttsund.

Stadsbyggnadskontoret har tagit del av projekt "Solvyhöjden" och konstaterar att detaljplanekrav gäller. Från "Solvyhöjden" till Måttsunds skola är det ca 2,3 km och avståndet till stranden är närmare 500 meter. Av kommunens översiktsplan framgår även att området kan utgöra högriskområde för radon, något som bör undersökas vidare om innan exploatering kommer till stånd.



	Beslutsdatum	Paragraf	Sida
Kommunfullmäktige			
Kommunstyrelsen	2007-02-12	65	127
Plan- och tillväxtutskottet	2007-01-22	6	9

febks24b

Den yttre gränsen för den fördjupade översiktsplanen för Måttsund skär rakt igenom fastigheten Måttsund 10:16. Rekommendationerna för markanvändningen i översiktsplanen anger skogsbruk.

Det aktuella området ligger utanför den fördjupade översiktsplanen för Luleå tätortsområde. Enligt kommunens översiktsplan är rekommendationen för fritidshusområden, där intresset för permanentbosättning saknas, att byggnadsytan vid detaljplaneläggning får vara högst 100 m² för huvudbyggnad och högst 40 m² för garage och komplementbyggnader.

Stadsbyggnadskontorets synpunkter

Sedan översiktsplanen antogs har utvecklingen rörande permanentbosättning i fritidshusområden accelererat. Resavståndet till tätorten och övrig service har fått begränsad betydelse om andra kvaliteter, framför allt strandnära läge, finns.

Aktuellt objekt bedöms vara av begränsat intresse för fritidsändamål. Avståndet till närmaste strand, en låglänt och sumpig strand vid en igenväxande vik, är närmare 500 m, ett unikt långt mått när det gäller placering av ett fritidshusområde.

Beteckningen fritidsplan bedöms ha som syfte att främst hålla ner kraven på den infrastruktur som blir exploatörens åtaganden. För en sådan tolkning talar också närheten till Lejons tidigare föreslagna område.

Den fritidshusutredning som Lejon refererar till behandlar endast redan befintliga, planlagda områden inom Luleå tätortsområde.

Fritidshusutredningen anger att med en utökad byggrätt i befintliga fritidsområden med permanentbostadsstryck följer att samma krav på infrastrukturen bör ställas som inom permanentbostadsområden.

Standardhöjning av infrastrukturen i efterhand av bebyggda områden blir mycket kostnadskrävande och tekniskt komplicerat.

En grupp husägare som väljer att bosätta sig permanent i planområdet kan också förväntas ställa krav på ökad kommunal service. Skolan i Måttsund kan ta emot i storleksordningen 10 ytterligare barn innan en utbyggnad krävs. Skolskjutsar kommer också att bli aktuellt från området.



	Beslutsdatum	Paragraf	Sida
Kommunfullmäktige			
Kommunstyrelsen	2007-02-12	65	128
Plan- och tillväxtutskottet	2007-01-22	6	10

febks24c

I nya sådana områden där permanent bosättning kan bli aktuell måste därför planläggning och utbyggnad utföras med en standard som håller måttet för permanentbebyggelse.

Stadsbyggnadschefen är ytterst tveksam till planläggning av rubricerat område enligt ansökan.

Skall denna planläggning få ske förutsätts därför att utförandet av vägar, vatten och avlopp mm ges samma standard som övriga planlagda permanentbostadsområden. Kostnaderna för exploateringen belastar exploitören. Detta förutsätter även ställande av säkerhet för utförande av infrastrukturen.

Som permanentbostadsområde blir gruppen "utslängd" på ett mindre lämpligt sätt i förhållande till byns övriga bebyggelse. Skall exploateringen komma till utförande måste inte minst kopplingen till övriga byn därför ordnas via en gc-väg, helst belyst, för att tillgodose såväl trafiksäkerhetsaspekter som övriga trygghetsaspekter.

Tekniska förvaltningen har uppgett att det finns tillräcklig kapacitet i kommunens vattenledningsnät för en anslutning. Om nuvarande kapacitetsproblem i det kommunala avloppsnätet inte har byggts bort så måste exploateringen avvakta tills avloppsnätet har rustats upp. Exploateringen kräver också pumpstation.

Förslag

Stadsbyggnadschefen föreslår mot bakgrund av det ovan framförda byggnadsnämnden rekommendera att:

- Plan- och tillväxtutskottet avslår begäran om planering för fritidsändamål av rubricerat område
- om planläggning av "Solvyhöjden" trots allt ska ske, skall krav i huvudsak överensstämmelse med synpunkterna ovan, motsvarande permanentbebyggelse ställas på exploateringen så att kommunen inte i efterhand tvingas gå in och bekosta upprustning av områdets infrastruktur.



	Beslutsdatum	Paragraf	Sida
Kommunfullmäktige			
Kommunstyrelsen	2007-02-12	65	129
Plan- och tillväxtutskottet	2007-01-22	6	11

febks24d

Byggnadsnämnden föreslår kommunstyrelsen besluta att

- bifalla ansökan om att få upprätta detaljplan för fritidsbebyggelse på Måttsund 10:16.

Yvonne Stålnacke yrkar att ärendet förs vidare till partigrupperna.

Plan- och tillväxtutskottet beslutar att

- remittera ärendet till partigrupperna.

Kommunstyrelsen beslutar att

- bifalla ansökan om att få upprätta detaljplan för fritidsbebyggelse på Måttsund 10:16
- exploatören ansvarar för områdets infrastruktur i form av vatten, avlopp och kommunikationer.