



LULEÅ KOMMUN
Stadsbyggnadskontoret

Dnr: SBK 2012/169

Detaljplan för del av Svartön

Del av Svartöstaden 13:36

Luleå kommun Norrbottens län

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Hur samrådet har bedrivits

Plan- och tillväxtutskottet beslutade 2012-05-21 § 45 att ge stadsbyggnadskontoret i uppdrag att ta fram en detaljplan för del av Svartöstaden 13:36.

Förslaget till detaljplan har visats för samråd under tiden 2012-09-11 till och med 2012-09-24. Handlingarna har funnits tillgängliga på Luleå kommuns hemsida, på Stadshuset och på Stadsbiblioteket, Kulturens hus. Information om samrådet skickades enligt preliminär fastighetsförteckning och sändlista. Annons om samrådet infördes i lokaltidningarna Norrbottenskuriren (NK) och Norrländska socialdemokraten (NSD) den 8 sep 2012. Under planarbetet har samråd skett med Länsstyrelsen, Trafikverket, Försvarsmakten samt med berörda kommunala förvaltningar och bolag.

Följande yttranden har inkommit från:

- Länsstyrelsen, inkom 2012-10-11
- Lantmäteriet, inkom 2012-09-17
- Sjöfartsverket, inkom 2012-09-21
- Skanova, inkom 2012-09-20
- Miljökontoret, inkom 2012-09-24
- Tekniska förvaltningen, inkom 2012-09-
- Räddningstjänst, inkom 2012-10-01
- Luleå Hamn, inkom 2012-10-03

Yttranden och kommentarer

Inkomna yttranden redovisas nedan i sammanfattad och förkortad form.

Yttrandena i sin helhet finns att tillgå på kommunen. Länsstyrelsens yttrande redovisas i sin helhet.

Länsstyrelsen

Riksintressen

Länsstyrelsen kan konstatera att en betydande del av planområdet ligger inom riksintresse för kommunikationer 3 kap 8 § miljöbalken, Norrbotniabanan, det östra alternativet. I planbeskrivningen saknas en redogörelse för hur planförslaget påverkar riksintresset. Länsstyrelsen har efter samråd med Trafikverket konstaterat att planförslaget såsom det är utformat kan innebära en påtaglig skada på riksintresset. Kommunen behöver inför utställningsskedet klargöra planförslaget påverkan på riksintresset och revidera förslaget så att det är förenligt med riksintresset för Norrbotniabanans korridor.

Kommunen bör även redovisa förutsättningarna och möjligheterna att i framtiden lokalisera isbrytarverksamheten längs kajen i anslutning till det aktuella planområdet.

I planbeskrivningen bör även nämnas att riksintresset för kulturmiljön Svartöastaden angränsar till planområdet. Det behöver även redogöras för om planens genomförande kommer att påverka riksintresset för kulturmiljön.

Hälsa och säkerhet

Länsstyrelsen anser att den riskbedömning som LKAB har tagit fram bör anpassas till en eventuellt reviderad planutformning och att riskanalysen bör förhålla sig till Norrbotniabanekorridorens utsträckning. Kommunen måste även beakta Länsstyrelsens rekommendationer avseende skyddsavstånd till transportleder för farligt gods, 2012-04-26, dnr 451-4503-12.

Landskapsbild

Det är positivt att miljökonsekvensbeskrivningen redovisar konsekvenserna av planens genomförande avseende landskapsbilden. Länsstyrelsen konstaterar att det skulle vara en fördel ur landskapsbildsynpunkt om EBF, EDR byggnaderna placerades längre in mot land för att få en bättre anpassning landskapsbilden där anläggningen skulle kunna bättra sammankopplas med det omgivande industrilandskapet.

Övrigt

Kommunen bör i planförslaget redogöra för och ta ställning till det gång- och cykelstråk som går från Svartöastaden ut mot Uddebo.

Länsstyrelsen anser att kommunen bör överväga att förtydliga planbestämmelsen avseende byggnadshöjden för experimentanläggningarna så att det tydligare framgår vad detaljplanen egentligen medger avseende byggnadshöjden. Det är alltför stor skillnad mellan den tillåtna högsta totalhöjden och den uppskattade högsta byggnadshöjden. Länsstyrelsens uppfattning är planbestämmelsen skall avse den högsta totalhöjden.

Prövning enligt 11 kap. 10 § Plan- och bygglagen

Länsstyrelsen skall överpröva kommunens beslut om att anta en detaljplan, om beslutet kan antas innebära ett riksintresse enligt 3 eller 4 kap miljöbalken inte tillgodoses. Länsstyrelsen har den 8 oktober 2012 deltagit i ett samrådsmöte med kommunen, Trafikverket och LKAB där alternativa lösningar har diskuterats för att kunna anpassa planförslaget till riksintresset för kommunikationer. Länsstyrelsen förutsätter i detta läge att kommunen anpassar planförslaget till riksintresset inför granskningsskedet. Länsstyrelsen anser vidare att skall finnas en överenskommelse mellan Trafikverket, LKAB och kommunen om hur lösningen för en eventuell påverkan riksintresset skall hanteras innan detaljplanen antas. I annat fall kan Länsstyrelsen komma att överpröva kommunens kommande beslut att anta detaljplanen.

Samråd

Samråd har hållits med Länsstyrelsen enheter för naturvård, kulturmiljö, tillväxt och kommunikationer, miljöskydd och krishantering.

Kommentar:

En planbestämmelse som förutom industriändamål även möjliggör för trafik har införts för området som berör Norrbotniabanans korridor. Enbart förråd, lagerlokaler och liknande får byggas. Ett antagande av detaljplanen förutsätter att ett avtal mellan Trafikverket och exploatören har undertecknats. Avtalet ska bl a hantera hur en avveckling av byggnaderna ska genomföras i de fall Norrbotniabanans förverkligas. En illustration har infogats i planhandlingen som redovisar planförslaget påverkan på Norrbotniabanans korridor.

Planhandlingen kompletteras avseende isbrytarnas lokalisering i framtiden och påverkan på kulturmiljön.

Risikanalyser kompletteras med beräkningar som även förhåller sig till Norrbotniabankorridorens utsträckning. Resultatet och slutsatsen återges i planhandlingen. Vad gäller skyddsavstånd till transportleder för farligt gods så ingår det i det här fallet i korridoren, då korridorens sträckning här är bred och ligger utom stadsmiljö..

Placeringen av experimentanläggningarna (EBF, EDR) är gjord med hänsyn till huvudledning för VA som angränsar till planområdets norra del. Planförslaget möjliggör dock att experimentanläggningarna kan flyttas ett fyrtiotal meter mot nordost, jämfört med hur de redovisas på illustrationen.

Det gång- och cykelstråk som Länsstyrelsen hänvisar till kommer även efter ett plangenomförande att kunna nyttjas av allmänheten. Instängslingen av centrumet kommer inte att omfatta stråket. Marken som gång- och cykelstråket berör ägs inte av kommunen och det finns inga planer från kommunens sida att anlägga en allmän gc-väg med kommunen som huvudman.

Plankartan har justerats med avseende på högsta tillåtna totalhöjd genom att ytterligare en planbestämmelse om högsta tillåtna totalhöjd har införts för området kring experimentanläggningarna.

Lantmäteriet

Plankartan bör förtydligas vad gäller utgående användnings- och egenskapsgränser. U-område saknas för befintlig ledningsrätt. Tveksamt om väsentlighets- och båtnadsvillkoret är uppfyllt för stamfastigheten med hänvisning till den föreslagna gemensamhetsanläggningen.

Kommentar:

Plankartan justeras i överensstämmelse med framförda synpunkter avseende utgående gränser och u-område för befintlig ledningsrätt. Kommunen väljer att låta planbestämmelsen om gemensamhetsanläggning, "g", finnas kvar på plankartan. Även om detaljplanen anger att en gemensamhetsanläggning ska bildas är det inte säkert att så sker då prövning ska ske enligt anläggningslagen. Beteckningen ger således ett planstöd för inrättande av sådan anläggning och innebär ingen planstridighet om den inte införs.

Sjöfartsverket

Den släckta ensfyren Svartö har nedklassats till fritidsbåtsled och fyller inte någon nautisk funktion och torde enligt ägaren Luleå hamns avsikt kunna rivas.

De två högre byggnaderna (EBF och EDF) kan utgöra ett landmärke för sjöfarande och bör återges i sjökort. När byggnation färdigställs ska dess koordinater geodetiskt bestämmas och rapporteras. Även andra förändringar av information som anges i sjökort ska positionsbestämmas eller sjömätas enligt sjömätningstandard.

Kommentar:

Kommunen har för avsikt att avveckla ensfyren. Planbeskrivningen kompletteras med Sjöfartsverkets information avseende koordinatsättning av experimentanläggningarna samt att förändringar som kan påverka sjökortet ska inrapporteras.

Skanova

Skanova har inget att erinra mot detaljplanen.

Miljökontoret

På fastigheten finns förorenad mark. Ytterligare undersökningar kommer att utföras. Utifrån vad de undersökningarna kommer att visa och vilka åtgärder som kommer att vidtas kommer miljökontoret göra en bedömning om åtgärderna är tillräckliga.

Kommentar:

En kompletterande undersökning har tagits fram. I den görs bedömningen att det inte föreligger några hinder avseende föreslagen markanvändning med undantag för uppförande av byggnader inom det område där förhöjda halter av petroleumväten påvisats.

Tekniska förvaltningen

För att säkerställa skyddet för huvudledningen till Uddebo ska fastighetsgräns läggas 30 meter från ledningsmitt. Upplag som idag ligger ovanpå ledningsstråket bör tas bort. Byggnadernas fasadkulör och textur bör övervägas för att smälta in i landskapet. Rejåla läplanteringar runt tomten

och planteringsöar inne i området kan dämpa blåst och fånga dammpartiklar från omgivande industriområde. På sikt kan vegetationen bli skogsridåer som balanserar höjdskalan från områdets plana mark till byggnadernas avsevärda höjd. Det är önskvärt om markägaren och genomföraren tar hänsyn till behovet av ett genomgående gång- och cykelstråk. Det bör även finnas en gen väg från LLT:s busshållsplatser i Svartöstadens till anläggningen. Planillustrationen och plankartan stämmer inte riktigt överens.

Kommentar:

Planförslaget innebär att marken sett från huvudledningarna och 30 meter sydväst därom inte får bebyggas genom planbestämmelsen prickad mark. Det säkerställer att huvudledningarna är åtkomliga för drift och underhåll. I de fall plangränsen förskjuts mot sydväst, i enlighet med yttrandet, innebär det att en remsa med mark för hamnändamål ligger kvar, liksom en byggrätt. Den nya fastighetens omfattning regleras i samband med kommande lantmäteriförrättning. Gränsen för fastigheten behöver inte nödvändigtvis innebära att den ansluter till planområdets gräns.

Planhandlingen kompletteras med information om olämpligheten att bilda upplag på marken ovan befintliga ledningar, byggnadernas påverkan på landskapsbilden avhängigt val av fasadkulör och textur samt betydelsen av vegetation på området, samt ett resonemang om gång- och cykelstråk och tillgängligheten till LLT:s busshållsplats.

Illustrationen justeras i överensstämmelse med plankartan.

Räddningstjänsten

Inom anläggningen kommer brandfarlig vara att hanteras och ingå som en del i själva processen. Riskreducerande åtgärder för okontrollerat läckage och utflöde av brandfarlig vätska, samt omhändertagande av eventuellt förorenat släckvatten bör beaktas i det fortsatta planarbetet. Vidare ska brandvattenförsörjning anordnas i området med erforderligt vattenflöde och antal brandposter.

Kommentar:

Planbeskrivningen kompletteras med framförda synpunkter.

Luleå Hamn

Luleå Hamn har inga synpunkter i ärendet. Det finns en fyr i närområdet som ej är i drift och vid behov tar Luleå Hamn kontakt med fastighetsägaren.

Ställningstagande

Med anledning av inkomna yttranden föreslås följande ändringar i detaljplanen:

- En planbestämmelse för trafikändamål kombineras med industriändamål avseende marken som berör Norrbotniabanans korridor. Endast förråd, lagerbyggnader och liknande får byggas.
- Ytterligare en planbestämmelse om högsta tillåtna totalhöjd införs som reglerar området för experimentanläggningarna.

- Tillfarten till industriområdet justeras och anpassas till befintlig väg och befintliga underjordiska ledningar.
- Planbestämmelsen "u" som i samrådsförslaget reglerade området parallellt med befintligt u-området, vid planområdesgränsen i sydost, har utgått. Motivet till detta är att markreservatet för underjordiska ledningar blir såsom samrådsförslaget är utformat omotiverat brett.

Utöver dessa har planområdet förlängts mot norr så att den ansluter till allmän gatumark samt ändringar och kompletteringar av redaktionell och informativ karaktär genomförts.

Stadsbyggnadskontoret 2012-10

Gunilla Selin
Planchef

Agneta Laitila
Planarkitekt