



Detaljplan för del av Storheden 2:4 och 2:14, del av Storhedens industriområde

Luleå kommun

Norrbottnens län

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

2019-06-17

Bakgrund

Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutade 2017-03-27 § 100 att ge stadsbyggnadsnämnden i uppdrag att upprätta förslag till ny detaljplan för del av fastigheten Storheden 2:4 och 2:14.

Detaljplanen har varit utställd för samråd under 1:a kvartalet 2019. Resultatet av samrådet visas i denna samrådsredogörelse. Detaljplanen har inte föregåtts av något detaljplaneprogram.

Hur samrådet bedrivits

Detaljplanen handläggs enligt plan- och bygglagens regler för så kallat standardförfarande (se 5 kap. plan- och bygglagen). För att få fram ett så bra beslutsunderlag som möjligt och för att ge möjlighet till insyn och påverkan ska samråd ske med myndigheter, sakägare och övriga berörda enligt 5 kap. 11 §, plan- och bygglagen.

Ett förslag till detaljplan har därför visats för samråd under perioden 2019-03-14 till och med 2019-04-08. Planhandlingarna har funnits tillgängliga på Luleå kommuns webbplats, på Stads- huset. Planhandlingarna och information om samrådet har i detta fall sänts till länsstyrelsen, lantmäterimyndigheten och berörda fastighetsägare (+ ev. andra) (se sändlista).

Samråd har under arbetet med planförslaget även skett kontinuerligt med berörda kommunala förvaltningar och bolag.

Under samrådstiden inkom 7 skrivelser.

Skrivelser utan invändningar har inkommit från:

- Försvarsmakten, 2019-04-05
- Telia/Skanova, 2019-04-08
- Trafikverket, 2019-03-15

Skrivelser med synpunkter och/eller frågor har inkommit från:

- Länsstyrelsen, 2019-04-08,
- Lantmäteriet, 2019-04-04
- Miljö- och byggnadsförvaltningen, 2019-03-18
- Räddningstjänsten, 2019-03-19

Synpunkterna sammanfattas och kommenteras nedan.

Inkomna synpunkter med kommentarer

Inkomna synpunkter redovisas här i sammanfattad och förkortad form. Synpunkterna i sin helhet finns att tillgå på stadsbyggnadsförvaltningen. Länsstyrelsens synpunkter redovisas i sin helhet.

Stadsbyggnadsförvaltningens kommentarer skrivs med kursiv stil för att tydligt skilja dem från inkomna synpunkter.

Myndigheter

Länsstyrelsen i Norrbotten (i sin helhet, ej förkortat)

Förslag till detaljplan för del av Storheden 2:4 & 2:14, Storhedens verksamhetsområde, Luleå kommun (PBL 2010:900). Kommunens diarienummer: SBF 2017/606.

Planförslaget

Luleå kommun har tagit fram ett förslag till detaljplan för del av fastigheten Storheden 2:4 samt fastigheten 2:14. Detaljplanens syfte är att möjliggöra att befintlig industritomt utökas med mark som i dagsläget är planlagd som allmän plats - natur.

Planområdet ligger inom Storhedens industri-, verksamhets- och externhandelsområde.

Kommunen bedömer planförslaget som förenligt med översiktsplanen och handlägger det med standardförfarande enligt plan- och bygglagen (2010:900).

Kommunen bedömer att detaljplanens genomförande inte bedöms innebära risk för betydande miljöpåverkan.

Länsstyrelsens samlade bedömning

Länsstyrelsen har, vid dette skede, inte några invändningar mot planförslaget som skulle kunna leda till att beslutet att anta detaljplanen behöver prövas enligt bestämmelserna i 11 kap. 10 § plan- och bygglagen (PBL 2010:900).

Råd enligt 2 kap. PBL

Enligt plan- och bygglagen ska länsstyrelsen i samband med samråd ge råd om tillämpningen av 2 kap i PBL samt övriga PBL bestämmelser, om det anses behövligt ur allmän synpunkt.

Fastigheten ligger inom den sekundära skyddszonen för Gäddviks vattentäkt. Det anges att restriktioner finns framtagna vilket särskilt behöver beaktas samt att dessa restriktioner tydligt ska redovisas i planbeskrivningen. En kommentar till detta är att genom att möjliggöra för mer industriverksamhet inom vattenskyddsområdet ökar det risken för påverkan på vattentäkten.

Kommentarer: I planbeskrivning har kapitel om konsekvenser utvecklats för att beskriva risker och conse-

konvenser med industriverksamhet inom vattenskyddsområdet.

Länsstyrelsen vill tillägga att stads- och landskapsbilden troligen kommer att påverkas negativt då den gröna kil som medvetet lagts ut för att minska områdets miljöpåverkan decimeras. Den gröna kilen har ett tydligt värde ur det mänskliga perspektivet samt potential för biologiska/ ekologiska värden om den upprätthålls. Vidare ser Länsstyrelsen stora risker med en prejudice- rande verkan i kommande liknande förfrågningar.

Kommentarer: I planbeskrivning har kapitel om landskap och landskapsbild samt konsekvenser utvecklats för att beskriva hur naturmarken påverkas.

Det bör även framgå vilka särskilda motiv som föreligger för att planlägga i syfte att sälja allmän platsmark, i synnerhet grönområden, där det allmänna intresset enligt 2 kap PBL har prioriterats. Länsstyrelsen anser att det i detta fall behöver motiveras varför det enskilda intresset anses väga tyngre än allmänna intressen. Kommunen konstaterar att den allmänna platsmarken för natur är redan ianspråktagen. Länsstyrelsen ser en stor risk att planläggning och försäljning av aktuellt markområde, av allmänheten, kan tolkas som att ett ianspråkstagande av allmän platsmark skulle vara oproblemiskt.

Kommentarer: Enligt de inventeringar och underlag som kommunen har tillgång till har inte någon särskild värdefull vegetation, eller potentiell värdefull vegetation identifierats i området som tas i anspråk. Planområdets läge mellan Storsandsvägen och E4 skapar två barriärer mellan planområdet och omkringliggande naturområden. Detta bedöms i dagsläget försvåra tillgängligheten för allmänheten att röra sig till naturmarken inom planområdet eller till andra omkringliggande naturområden. Delar av naturmarken kring Storheden kommer fortsatt finnas kvar, vilket är utpekade i förslag till översiktsplanen 2019 som fortsatt Naturmark. Detta innebär att besökare och boende i närheten av Storheden fortfarande har goda förutsättningar med närhet till rekreationsområden både i Karlsvoik öster om planområdet samt naturområdet kring Storsand som ligger väster om planområdet och som båda anses ha höga natur- och rekreationsvärden.

Boverket rekommenderar att utfartsförbud inte läggs direkt mot plangräns.

Kommentarer: Planhandlingar justeras enl. synpunkt. Planområdet utökas för att inkludera en del av allmän platsmark som regleras som gata för att uppfylla utfromningskraven för utfartsförbud.

Lantmäteriet

Lantmäteriet upplyser om att utfartsförbud endast får planläggas mot allmänna platser.

Kommentarer: Planhandlingar justeras enl. synpunkt. Planområdet utökas för att inkludera en del av allmän platsmark som regleras som gata för att uppfylla utfromningskraven för utfartsförbud.

Lantmäteriet har synpunkter på att båda fastighetsbetäckningarna som omfattas av planförslaget även ska anges i avsnitt för fastighetsrättsliga frågor.

Kommentarer: Planbeskrivning justeras enl synpunkt.

Lantmäteriet frågar om vem som ansvarar för att ansöka om och bekosta förrättning hos Lantmäteriet.

Kommentarer: Planhandlingar justeras enl. synpunkt. Luleå kommun kommer vid ansökan om lantmäteriförrättning ta ställning till om kommunen eller exploitören ansvarar för att bekosta lantmäteriförrättning.

Lantmäteriet frågar om exploateringsavtal ska tecknas?

Kommentarer: I planbeskrivning har rukrik för kapitel om planekonomi och exploateringsavtal ändrats. Detta med anledning att överskommelse av avtal regleras endast enligt ett köpeavtal mellan Luleå kommun och Öhrlunds åkeri AB. Detta innebär att inget exploateringsavtal är tecknat.

Lantmäteriet har synpunkter på att u-område saknas för fjärrvärmeledningar, aktnummer 2580-08/107.1, till förmån för Luleå Energi AB.

Kommentarer: Fjärrvärmeledning med aktnummer 2580-08/107.1 är en servisledning till fastighet Storheden 2:14. Fjärrvärmeledningar som är servisledningar till fastighet och kräver inget u-området eftersom dessa inte utgör något allmänt intresse.

Lantmäteriet har synpunkter på formulering i planbeskrivning. " Ansvarsfördelning och huvudmannaskap" att planen endast omfattar kvartersmark. Det finns även ett område med allmän plats i planen som ej finns beskrivet. Lantmäteriet vill att denna mening omformuleras.

Kommentarer: Planhandlingar justeras enl. synpunkt.

Kommunala förvaltningar och bolag

Räddningstjänsten

Räddningstjänsten meddelar att de har följande synpunkter:

- Räddningstjänstens framkomlighet i området ska säkerställas. Det ska finnas två vägar in till området om den ena tillträdesvägen skulle bli blockerad av tex en brand.

Kommentarer: Synpunkter gällande framkomligheten till planområdet har kompletterats i plankarta genom att möjliggöra förutsättningar för ytterligare en in-/utfart till området.

Miljö- och byggnadsnämnden

Miljö- och byggnadsförvaltningen har tagit del av planhandlingarna och har följande synpunkter:

Miljö- och byggnadsförvaltningen (MoB) anser att det är synd att man tar i anspråk och bebygger grönstråket i området eftersom syftet med dessa är tänkta att fungera som en grönkorrridor för växt och djurlivet. Börjar man nagga i dem så är risken stor att fler vill göra likadant.

Kommentarer: Synpunkt beskrivs i planbeskrivning och tas med i vidare planering.

MoB anser även att det är viktigt att fortsätta med den påbörjade dagvattenutredningen för Storheden för att få ett helhetsgrepp inom området.

Kommentarer: Synpunkt beskrivs i planbeskrivning och tas med i vidare planering.

MoB anser även att det är viktigt att verksamheter inom området ska följa de gällande vattenskyddsföreskrifterna.

Kommentarer: Synpunkt beskrivs redan i planbeskrivning och tas med i vidare planering.

MoB hade även synpunkter på plankartan där de uppmärksammat att planbestämmelsen (m₁) saknas i kartan samt att skalstocken är i felskala.

Kommentarer: Planhandlingar justeras enl. synpunkt.

Ställningstagande och förändringar (revideringar vid GU)

Med anledning av inkomna synpunkter görs följande förändring /-ar i programmet:

- Plankarta: Utformning av utfartsförbud justeras för att möjliggöra ny in- utfart för Räddningstjänsten
- Plankarta: Planområdet utökas för att ta med del av allmän platsmark som regleras som gata för att möjliggöra in- och utfart till området.
- I övrigt har redaktionella ändringar gjorts i plankarta och planbeskrivning.

Kvarstående synpunkter

Följande skriftliga synpunkter har inte blivit tillgodosedda, dvs. har inte föranlett någon ändring i detaljplanen. Stadsbyggnadsförvaltningens motivering skrivs med kursiv stil.

- Länsstyrelsens råd gällande negativ inverkan på stads- och landskapsbilden
- Länsstyrelsens råd gällande motivet till att sälja allmän platsmark

Stadsbyggnadsförvaltningen

Avdelning stadsplanering 2019-06-17

AnneLie Granljung
Planchef

Henric Nilsson
Planarkitekt