



Detaljplan för del av Gammelstad, Stadsön 1:124, **Ingridshem**

Luleå kommun Norrbottens län

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

2019-06-17

Bakgrund

Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutade 2017-04-24 § 144 att ge stadsbyggnadsnämnden i uppdrag att upprätta förslag till ny detaljplan för del av Gammelstad, Stadsön 1:124.

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 11 skrivelser.

Skrivelser utan invändningar har inkommit från:

- Telia/Skanova, 2019-04-08
- Försvarsmakten, 2019-04-08
- Sjöfartsverket, 2019-03-28
- Räddningstjänsten, 2019-03-20

- Trafikverket, 2019-03-15

Skrivelser med synpunkter och/eller frågor har inkommit från:

- Länsstyrelsen, 2019-05-06
- Lantmäteriet, 2019-04-05
- Miljö- och byggnadsförvaltningen, 2019-03-18
- Stadsbyggnadsförvaltningen, 2019-04-29
- Boende 1, 2019-04-08
- Boende 2, 2019-04-24

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 Gammelstad, Stadsön 1:124, Luleå kommun (PBL 2010:900).

Kommunens diarienummer: SBF 2017/745.

Planförslaget

Luleå kommun har tagit fram ett förslag till detaljplan för del av fastigheten Stadsön 1:124. Detaljplanens syfte är att ändra användningen från A, allmänt ändamål där kommun, landsting eller stat måste vara huvudman, till VÅRD för att kunna möjliggöra en försäljning till privat ägande. Syftet är även att utöka kvartersmarken med strandnära mark som idag är planlagd som allmän plats. 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 detta 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 behövt ur allmän synpunkt.

Det framgår inte tydligt huruvida kommunen bedömer att plan förslaget är förenligt med gällande översiktsplan. Detta behöver särskilt motiveras då detaljplanen avses handläggas enligt plan- och bygglagens standardförfarande.

Kommentar: I planbeskrivning har kapitel om tidigare ställningstaganden utvecklats för att motivera planförslagets förenlighet med gällande översiktsplan.

Länsstyrelsen ser inte att det särskilda skälet, punkt 6, för att upphäva strandskyddet är tillämp-

ligt. Detta skäl är till för extraordinära situationer; ett mycket angeläget intresse innebär mycket speciella omständigheter som är mer eller mindre unika till sin karaktär (Naturvårdsverket, Handbok 2009: 4 Utgåva 2, s. 85).

Kommentar: Planhandlingar justeras och motiverar bedömning av att upphäva strandskyddet till miljöbalken 7 kap 18c §, punkt 1 och 3.

Länsstyrelsen vill även påpeka att det strandområde där kvartersmarken föreslås utökas ner mot vattnet är i dagsläget planlagt som allmän plats, inte kvartersmark med användningen A.

Kommentar: Planhandlingar justeras och tydliggör beskrivningen av markens användning.

Undersökning av risk för betydande miljöpåverkan

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att detaljplanens genomförande inte bör innebära risk för betydande miljöpåverkan.

Lantmäteriet

Lantmäteriet har synpunkter på utformningen av planen. Där de frågar varför delar av fastighet Stadsön 1:124 utelämnats från detaljplaneområdet.

Kommentarer: Stadsbyggnadsförvaltningen anser att frågan gällande valet att utelämnna delar av fastighet Stadsön 1:124 som tillhör detaljplan A309 från detaljplaneområdet bör hanteras i ett större sammanhang tillsammans med kommunens framtida planering av Stadsön.

Syftet med den valda utformningen att medvetet utelämnna delar av fastighet Stadsön 1:124 som tillhör detaljplan A309 från detaljplaneområdet har gjorts med hänsyn till ledningsstråket som idag löper genom fastigheten. För att säkra tillgängligheten för framtida underhåll av ledningarna måste dessa ligga på allmän platsmark.

Stadsbyggnadsförvaltningen anser inte att det finns skäl att reglera planen enligt Lantmäteriets önskemål att planlägga en så liten del av planen som allmän platsmark. Stadsbyggnadsförvaltningen anser att en lämpligare helhets utformning av området kan uppnås genom att låta den aktuella delen av A309 fortsätta gälla fram till att kommunen i framtiden genomför förändringar av angränsande detaljplan NL036. Framtida planändring av NL036 bör möjliggöra att planområdet utökas för att inkludera den utelämnade delen av A309 som sedan kan regleras som allmän platsmark. Detta bedöms ge bättre planeringsförutsättningar för kommunen att i framtiden hantera gatan på allmän platsmark i området i ett större sammanhang vilket bedöms vara ett lämpligare alternativ än att låta mindre delar av gata som allmän platsmark gälla i flera mindre planer.

Lantmäteriet hade även en fråga gällande markägoförhållanden för vattenområdet Gammelstadsfjärden. Vattnet är registrerat hos Lantmäteriet som outrett. Lantmäteriet frågar därför om vattnet utanför fastighet är enskilt eller samfällt? Om vattenområdet är samfällt så finns det ytterligare fastigheter som berörs av planen.

Kommentarer: Vattnet är registrerat som enskilt och ägs av Luleå Kommuns fastighet Stadsön 1:857. Planhandlingar justeras och tydliggör beskrivningen av markägoförhållanden gällande vattenområdet.

Lantmäteriet uppmärksammade att planbestämmelse (p₂) sakans i listan med planbestämmelser.

Kommentarer: Planhandlingar justeras genom att ta bort planbestämmelse p₂ från planhandlingarna. Denna bestämmelse har tillkommit plankartan av misstag och har ej något syfte att reglera något i pla-

nen.

Lantmäteriet hade även en synpunkt på att ledningsrätt (akt 2580-16/43.1) för fjärrvärme bör planläggas med ett u-område.

Kommentarer: Fjärrvärmeledning med aktnummer 2580-16/43.1 är en servisledning till fastighet Stadsön 1:124. Fjärrvärmeledningar som är servisledningar till fastighet kräver inget u-området eftersom dessa ledningar inte utgör något allmänt intresse. Synpunkt innebär att inga justeringar i plankartan.

Lantmäteriet hade även en synpunkt att lokaliseringen av servitutet för Stadsön 1:424 inte redovisas tydligt och vill därför att planbeskrivningen kompletteras med en kartbild som visar var in- och utfartsväg finns.

Kommentarer: Servitutet för Stadsön 1:424 gäller till kommunens fastighet Stadsön 1:857. Planbeskrivning kompletteras med kartbild.

Lantmäteriet hade även en synpunkt gällande fastighetsbildningen då de påpekar att det i planbeskrivningen bör anges vem som ska bekosta lantmåteriförrättningar för genomförande av planen.

Kommentarer: Luleå Kommun ansvarar att bekost lantmåteriförrättningen. Planbeskrivning justeras enl synpunkt.

Lantmäteriet hade även en fråga gällande vilka skäl till att avregistrera Stadsön 1:124 och bilda en ny fastighet för kvartersmarken vid fastighetsbildningen?

Kommentarer: Skäl till avstyckning av Stadsön 1:124 finns beskrivet i köpekontraktet mellan Luleå kommun och Hemsö Norrbottenfastigheter Kommanditbolag.

Lantmäteriet har en synpunkt på planens utnyttjandegrad. De anser att planen bör precisera om utnyttjandegraden gäller per fastighet eller inom hela kvarteret.

Kommentarer: Planhandlingar justeras enl. synpunkt.

Kommunala förvaltningar och bolag

Miljö- och byggnadsförvaltningen (MoB)

Avdelning miljö och bygg har tagit del av planhandlingarna och har följande synpunkter på detaljplanen:

Beteckningen [e₁] på plankartan är inte tydlig, det finns en annan bokstav ihop med den.

Kommentarer: Planhandlingar justeras enl. synpunkt.

Avdelning miljö och bygg vill få in en text i planbeskrivningen om att man i primära skyddszonerna dvs inom Natur på planområdet, inte får lägga upp snö från yttre skydds-zoner, till exempel från intilliggande gator eller kvartersmarkens parkering och i övrigt följa vattenskydds-föreskrifterna.

Kommentarer: Planhandlingar justeras enl. synpunkt.

MoB frågar om planavgift ska tas ut i samband med bygglov.

Kommentarer: Planavgift ska tas ut i och med bygglov. Handlingarna har kompletterats med informationen.

Stadsbyggnadsförvaltningen (SBF)

Avdelning stadsbyggnadsförvaltningen sektion vatten och avlopp har tagit del av planhandlingarna och har följande synpunkter på detaljplanen:

SBF vill att texten gällande pumpstationen ska ändras. Det finns ingen befintlig pumpstation däremot finns en slamavskiljare. Text som beskriver ändringar av pumpstationens funktion och framtida utbyggnad är felaktig och ska tas bort från planbeskrivning. SBF vill även tillägga att befintlig slamavskiljare kommer att rivras när VA-ledningsnätet är ombyggt fullt ut.

Kommentarer: Texten i planbeskrivningen justeras samt storleken på E-området i plankarta. E-områdets storlek justeras eftersom behovet av dess storlek minskar eftersom det bara har behov av att innefatta den mindre eltransformatorn eftersom slamavskiljaren kommer att rivras i samband med ombyggnationen i VA-ledningsnätet.

Övriga

Boende 1

Yttrande framför synpunkter för utformningen av naturområdet. Yttrande anser att naturområdet kräver regelbunden slyröjning samt omvandla markens vegetation till gräsmattor med inslag av låg växtlighet. Yttrande framför även synpunkter om att kommunen måste säkerställa att dumpning av trädgårdsavfall ej är tillåtet inom området samt att området behöver hundlättriner.

Kommentarer: Se sammanställning kommentarer s 6-8

Boende 2

Yttrande framför synpunkter för utformningen av naturområdet. Yttrande anser att naturområdet kräver regelbunden slyröjning och klippning eller att stora delar av markvegetationen ersätts med gräsmatta för att hålla området öppet och fritt från växande sly- och tätvegetation. Yttrande har även synpunkt på det naturområde med promenadstråk som löper mellan Ingridshem och Snickarham behöver rustas upp och slyröjas. Yttrande hade även en fråga gällande vad som kommer att hända med den gamla fårhagen och jordsgubbslanden inne på området. Yttrande hade även en synpunkt angående snöröjning av gångvägar inom området där de anser att det finns ett behov att detta genomförs för att säkerställa tillgängligheten till området. Yttrande hade även en synpunkt på att spillvatten anläggningen inom området behöver ses över då den orskar lukt och det finns sprickor på de betongblock som täcker brunnarna. Yttrande hade även synpunkter på att området behöver utrustas med sopkorg för hundbajspåsar. Yttrande hade även synpunkt på att de döda träd som finns inom området behöver plockas bort för att inte utgöra någon säkerhetsrisk. Yttrande hade även synpunkt på den bryggan som finns ute på udden är i dåligt skick och skulle behöva en upprustning.

Yttrande hade även några synpunkter på hur området skulle kunna utvecklas. Yttrande hade

förslaget att anlägga en grillplats med utebord. Yttrande hade även förslaget om att omvandla den gamla personalparkeringen på södra sidan av Ingridshem intill Strandvägen omvandlas till gästparkering för besökare som ska ner till älven/isen. Yttrande hade även ett förslag på att området skulle behöva en lekplats.

Kommentarer: Se sammanställning kommentarer s 6-8

Sammanställning av stadsbyggnadsförvaltningens kommentar på yttranden från boende i området 1-2.

Potentiellt värdefull naturmark och rekreation

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. Boende och besökare på Stadsön ska kunna använda naturområdet för rekreation.

Synpunkter gällande naturområdets skötsel och utformning:

Synpunkter gällande skötsel, åtgärder och utformning av naturmark kommer ej åtgärdas eller regleras med detaljplanen. Synpunkter gällande markbeläggning, röjning av vegetation och träd samt utrustning inom området behandlas enligt kommunens gällande riktlinjer och servicedeklaration för naturmark (Riktlinjer för skötsel av skogsområden på detaljplanelagd naturmark) samt (Servicedeklaration: Skogsområden på naturmark) som enligt en bedömning av naturområdet avgör vilka åtgärder för skötsel och utformning som kan genomföras. Läs vidare s 7- 8.

Synpunkter angående snöröjning i området så gäller följande:

- Enligt tidigare synpunkt från MoB kommer planhandlingar att kompletteras med information om att snöupplag inom den primära skyddszonen ej är tillåtet*
- Snöröjning inom kvartersmark ansvaras av fastighetsägare*
- Snöröjning och underhåll av den befintliga grusstigen på naturmark (allmän platsmark) kan ej regleras enligt detaljplan. Åtgärder för snöröjning bedöms individuellt enligt (Riktlinjer för skötsel av skogsområden på detaljplanelagd naturmark) samt (Servicedeklaration: Skogsområden på naturmark). Tidigare snöröjning som gjorts av stigen har ej haft något kommunalt ansvar utan har istället genomförts i privata åtaganden.*

Synpunkter på spillvattenanläggning/pumpstation:

Spillvattenanläggningen/pumpstationen som ligger inom området kommer att rivas vid framtida byte och omplacering av VA-huvudstråk. Den befintliga el-transformatorstationen kommer att finnas kvar. Behov av gräsklippning av mark kring transformatorn bedöms enligt Riktlinjer för skötsel av skogsområden på detaljplanelagd naturmark) samt (Servicedeklaration: Skogsområden på naturmark).

Nedan följer utdrag från (Riktlinjer för skötsel av skogsområden på kommunal detaljplanelagd naturmark) samt (Servicedeklaration för skogsområden på naturmark)

Riktlinjer för skötsel av skogsområden på kommunal detaljplanlagd naturmark, innebär följande:

Begreppet naturmark används för grön- och skogsområden inom detaljplan som inte är anlagda. Oftast handlar det om mindre grönområden eller skogsdungar. Det kan också vara gröna stråk mellan bebyggda områden

Skogsområden på den kommunala naturmarken utgör en stor del av den tätortsnära naturen. Den är viktig för människors behov av upplevelser, rörelse eller stillhet. Där finns också naturvärden och värdefulla kulturmiljöer. Med de naturgivna förutsättningarna samt rätt avvägningar gällande naturvärden och sociala värden kan vi skapa en rekreativ miljö som är anpassad efter människors behov, men där vi också värnar andra värden på naturmarken.

Stadsbyggnadsförvaltningen arbetar med en dokumenterad plan för åtgärder på naturmarken. Planen beskriver vilka områden som är aktuella för åtgärd. Planen förnyas varje år. Avvägningar och beslut om eventuella åtgärder görs med stöd av befintliga beslutsunderlag.

Naturmarkens bedömda sociala värde skall ligga till grund för beslut som görs avseende inriktningen för skötseln.

Ett områdes sociala värde är kopplat till användningen. Används området av många människor och detta erbjuder olika typer av upplevelser då bedöms området också ha ett högt socialt värde.

Servicedeklarationen för skogsområden på naturmark, innebär följande:

Skogsområden

Upplevelsevärden, naturvärden och kulturmiljöer avgör inriktningen för skötseln. Skogens karaktär samt de naturgivna förutsättningarna avgör vilka skötselåtgärder som är nödvändiga. Intervallet kan variera mycket. I normalfallet kan riktmärket vara en skötselinsats var femte år.

Önskemål om utsikt

Vi arbetar med lucka/dungeprincipen vilken innebär att siktlinjer mellan dungar av vegetation hålls öppna och erbjuder utsikt. Detta innebär att det inte kommer att kunna vara fri sikt från varje godtycklig plats.

Ris

Vi samlar ihop röjt ris och fällda träd på prioriterade delar av åtgärdade områden; exempelvis längs stigar, nära gång- och cykelvägar eller i anslutning till bostäder. Ris och naturligt döda träd i andra områden kommer i stor grad att lämnas kvar till nytta för skogens alla växter och djur.

Gällande de direkta åtgärder som kan göras vid felanmälan inom naturmark beskrivs i Servicedeklarationen på följande sätt:

- *Döda träd som innebär risk sk Riskträd tar kommunen bort så snart det är möjligt.*
- *Träd eller grenar från träd på som hänger in över annans fastighet åtgärdar kommunen så snart det är möjligt.*
- *Om ett träds rötter växer in på annans fastighet och utgör ett påtagligt problem tar kommunen bort trädet som orsakar problemet så snart det är möjligt.*

Exempel på önskemål som i normalfallet inte leder till åtgärd:

- Träd som orsakar nedskräpning med löv och barr som hamnar på altan, hängrännor eller gräsmatta.
- Träd som skymmer parabolantenn.
- Träd som orsakar skugga.
- Träd som skymmer utsikt.

Ställningstagande och förändringar (revideringar vid GU)

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

- Den befintliga slamavskiljaren inom E-området kommer i samband med omplacering av VA- huvudstråk att rivas och ej ersättas av någon ny. Detta innebär att behovet av E-områdets [E] storlek kommer att minska för att enbart innefatta el-transformator. Delar som tidigare avsåg att planläggas som E-område kommer istället regleras av allmän platsmark naturmark. Förändring innebär förbättrad tillgänglighet till naturområde för allmänheten. Justeringar görs i plankarta och planbeskrivning.
- 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.

- Boende i området förslag & synpunkter gällande:
 - behov av lekplats, grillplats & sopkorgar

Motivering: Dessa synpunkter tas vidare till det fortsatta kommunala planeringsarbetet för utveckling av kommunens natur- och grönområden. En individuell bedömning enligt (*Riktlinjer för skötsel av skogsområden på kommunal detaljplanelagd naturmark*) samt (*Servicedeklaration för skogsområden på naturmark*) av respektive grön- och naturområde avgör vilket behov av skötsel, åtgärder och utfromning som området kräver.

- naturområdets sammankoppling till Snickarhamnsområdet

Motivering: Naturområdet mellan Ingridshem och Snickarhamn ligger ej inom planområdet och kommer därmed ej behandlas av detaljplanen. Synpunkter att utveckla området tas vidare till det fortsatta kommunala planeringsarbetet för utveckling av kommunens natur- och grönområden som behandlas enligt (*Riktlinjer för skötsel av skogsområden på detaljplanelagd naturmark*) samt (*Servicedeklaration: Skogsområden på naturmark*).

- gästparkering

Motivering: För att inte påverka bostäderna i närområdet negativt med risk för ökade trafikmängder, trafikbuller samt försämrad säkerhet bedömer Stadsbyggnadsförvaltningen att det ej är lämpligt att planlägga för en gästparkering för rekreativ ändamål inom området. Detta

eftersom det då finns risk för att det skulle ge upphov till att trafikmängderna på bostadsgatorna kommer att öka vilket ur säkerhets-, trivsel och hälso synpunkt skulle ge en negativ påverkan på de boende i området.

Stadsbyggnadsförvaltningen
Avdelning stadsplanering 2019-06-17

AnneLie Granljung
Planchef

Henric Nilsson
Planarkitekt