

## Detaljplan för del av Råneå, **Råneå 12:66**

Luleå kommun      Norrbottens län

### GRANSKNINGSUTLÅTANDE

**2018-03-13**

#### **Bakgrund**

Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutade 2017-03-13 § 117 att ge stadsbyggnadsnämnden i uppdrag att upprätta förslag till ny detaljplan för Råneå 12:66.

Detaljplanen har inte föregåtts av något detaljplaneprogram.

#### **Hur granskning bedrivits**

Detaljplanen handläggs enligt plan- och bygglagens regler för så kallat standard förfarande (se 5 kap. 7 §, plan- och bygglagen). Efter samrådet, och innan detaljplanen kan antas, ska därför det bearbetade planförslaget hållas tillgängligt för granskning under minst tre veckor (5 kap. 18 §, 2 st. Plan- och bygglagen).

Det bearbetade planförslaget har visats för granskning under perioden 2 februari - 22 februari 2018. Planhandlingarna har funnits tillgängliga på Luleå kommuns webbplats, i stadshuset och på medbogarkontoret i Råneå.

Information om granskningen har skickats till samtliga ägare av fastigheter angränsande till planområdet samt till myndigheter och övriga berörda enligt sändlista.

Under granskningstiden inkom 5 skrivelser.

#### **Skrivelser utan invändningar har inkommit från:**

- Länsstyrelsen 2018-02-06
- Fritidsförvaltningen 2018-01-31

#### **Skrivelser med synpunkter och/eller frågor har inkommit från:**

- Lantmäteriet 2018-02-12
- Räddningstjänsten 2018-02-05
- Miljö- och byggnadsförvaltningen 2018-02-22

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 yttrande bifogas (bilaga 1).

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

## **Myndigheter**

Länsstyrelsen

### **Förslag till detaljplan för Råneå 12:66 i Luleå kommun**

Handlingar daterade 2018-01-30 för samråd enligt 5 kap plan- och bygglagen (PBL 2010:900)

*Kommunens diarienummer SBF 2017/498*

### **Allmänt**

Luleå kommun ställer ut ett förslag till detaljplan för fastigheten Råneå 12:66 för granskning. Planens syfte är att inom område möjliggöra bebyggelse i form av kategoriboende. Planen möjliggör även för bostäder på fastigheten Råneå 12:66 samtidigt som säkerställer förutsättningar för befintlig fritidsgård att vara kvar på fastigheten.

Länsstyrelsen har yttrat sig över planförslaget den 9 november 2017.

### **Länsstyrelsens samlade bedömning**

Länsstyrelsen har inte några invändningar mot planförslaget som skulle kunna leda till att beslutet att anta detaljplanen behöver prövas enligt 11 kap. 10 § Plan- och bygglagen (2010:900).

### **Länsstyrelsens synpunkter**

Länsstyrelsen har inga synpunkter enligt 5 kap. 22 § PBL.

### **De som deltagit i beslutet**

Beslutet har fattats av Willy Sundling med arkitekt Nelli Flores Nilsson som föredragande.

### **Lantmäteriet**

Lantmäteriet har vi yttrande upplyst om att egenskapsbestämmelse för allmän platsmark angående utfartsförbud ska vara en egenskapsbestämmelse för kvartersmark. Utfartsförbud ska inte läggas i en planområdesgräns. Inom planområdet går en befintlig ledningsrätt. Detta område bör reserveras som ett u-område.

*Kommentar: Plankarta har justerats enligt synpunkter ovan.*

## **Kommunala förvaltningar och bolag**

### **Räddningstjänsten**

Räddningstjänsten meddelar vid sitt granskningsyttrande att de vidhåller tidigare synpunkter ang alternativ utrymningsväg och regler kring uppställning av bärbar stege. Se samrådsredogörelse 2018-01-31. Sedan samrådsyttrandet har regler för uppställning av bärbar stege ändrats. Ytan för stege ska vara minst 3 x 3 meter (tidigare 2 x 2 meter) och lutningen mot fasad ska vara 65-75 % (tidigare 75 %).

*Kommentar: Synpunkterna tas med i fortsatt planering och projektering av området.*

## Miljö- och byggnadsförvaltningen

MoB har via yttrande framfört synpunkter ang tillgänglighet, bebyggelse och gestaltning, naturmiljö, markradon, kommunala beslut, snöröjning, värmeförsörjning och ekonomiska frågor.

### Tillgänglighet

Det bör tydligare framgå av planbeskrivningen att tillgänglighetskraven har beaktats. Särskilt i och med att de nya bostäderna och friytorna ska anpassas för målgruppen äldre. Boverkets byggregler gäller och ska tillämpas för en god tillgänglighet.

*Kommentar: I planbeskrivningen har kraven på tillgänglighet förtydligats.*

### Bebyggelse och gestaltning

Av planbeskrivningen framgår att bebyggelsen kring planområdet har ett kulturhistoriskt värde. Detta anses inte ha beaktats i detaljplanen. MoB vidhåller tidigare synpunkt om att arkitekturen/utformningen bör ta hänsyn till den omgivande miljön och bebyggelsen. Vidare anses att kring arkitektur/utformningsfrågor av trygghetsboendet bör samråd ske med miljö- och byggnadsförvaltningen.

*Kommentar: Beskrivningen av den kulturmiljön som finns i området anses vara tillräcklig för att ge ett bra och tydligt underlag för framtida kategoriboende i området. Planen anger bestämmelser för husets utformning i form av höjd på byggnad, markavtryck och placering i förhållande till gatan vilket anses vara tillräckligt för att inte störa den omkringliggande miljön och bebyggelsen. Ett kategoriboende av denna karaktär anses inte utgöra någon negativ påverkan på de kulturmiljövärden som finns i närheten. Synpunkten kommer inte leda till någon ändring.*

### Naturmiljö

MoB anser att den planbestämmelse som reglerar marklov för trädfällning inte tillgodoser tillräckligt skydd mot fällning av träden framöver. Ytterligare skydd av tallarna önskas, möjligtvis genom förbud mot att fälla tallarna i kombination med vite vid olovlig fällning.

*Kommentar: Marklov för trädfällning anses vara tillräckligt skydd för träden. Synpunkten kommer inte leda till någon ändring.*

### Markradon

MoB upplyser om att planområdet ligger inom område med lokala förekomster av högradonmark.

*Kommentar: Upplysningen har lagts till i planbeskrivningen.*

### Förorenad mark

I samband med markundersökning till bygglov föreslås även eventuella förekomster av markföroreningar undersöks.

*Kommentar: Marken bedöms vara tillräckligt undersökt i detaljplaneskedet. Men synpunkten tas med i vidare planering och projektering av området.*

### Kommunala beslut

MoB upplyser om att den 2017-06-19 beslutade Kommunfullmäktige att ändra regelverket för trygghetsboende. Ändringen innebär att ålderskravet har sänkts till 65 år och kriterier för finansiell medverkan har reviderats.

*Kommentar: Synpunkten kommer inte leda till någon ändring men tas med i fortsatt planering och projektering av området.*

## Snöröjning

MoB ifrågasätter var ytor inom planområdet för snöupplag ska anordnas

*Kommentar: Efter kontakt med avdelningen för drift och underhåll kan snön som tidigare lagts på den öppna gräsytan på fastigheten exempelvis läggas i slutet av Lärarvägen ner mot älven.*

### Värmeförsörjning

Eftersom Luleå kommun har som mål att minska energianvändningen och öka sin andel förnybar energi kan det anses än mer effektivt att bygga med innovativa lösningar som exempelvis solceller eller solfångare. Detta kan halvera byggnadens energibehov.

*Kommentar: Synpunkten kommer inte leda till någon ändring men tas med i fortsatt planering och projektering av området.*

## Ekonomiska frågor

Det bör framgå av detaljplanen om planavgift ska tas ut i samband med bygglov.

*Kommentar: Planbeskrivning har justerats i enlighet med synpunkten ovan.*

## Ställningstagande och förändringar

Med anledning av inkomna synpunkter och nya förutsättningar görs följande förändring i detaljplanen:

- U-område har lagts till plankarta.
- Utfartsförbudet har tagits bort.
- Förtydligande kring tillgänglighet har skett.
- Förtydligande kring markradon har skett.
- Förtydligande kring snöupplag har skett.
- Förtydligande gällande planavgift

Därutöver görs även nedanstående förändring

- Redaktionella ändringar i plankarta och planbeskrivningen och miljökonsekvensbeskrivningen.

## Kvarstående synpunkter

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

- Reglering av bebyggelse och gestaltning?

*Motivering: Beskrivningen av den kulturmiljön som finns i området anses vara tillräcklig för att ge ett bra och tydligt underlag för framtida kategoriboende i området. Planen anger bestämmelser för husets utformning i form av höjd på byggnad, markavtryck och placering i förhållande till gatan vilket anses vara tillräckligt för att inte störa den omkringliggande miljön och bebyggelsen. Ett kategoriboende av denna karaktär anses inte utgöra någon negativ påverkan på de kulturmiljövärden som finns i närheten. Synpunkten kommer inte leda till någon ändring.*

- Ytterligare skydd av tallar?

*Motivering: Marklov för trädfällning anses vara tillräckligt skydd för träden. Synpunkten kommer inte leda till någon ändring.*

Stadsbyggnadsförvaltningen  
Avdelning stadsplanering 2018-03-13

AnneLie Granljung  
Planchef

Anton Snell Erlandsson  
Planarkitekt

Frida Lindberg  
Planarkitekt

Bilaga 1 Länsstyrelsens synpunkter  
Bilaga 2 Samrådsredogörelse 2018-01-31  
Bilaga 3 Länsstyrelsens samrådsyttrande

Datum  
2018-02-06

Diarienummer  
402-1298-2018

Stadsbyggnadsförvaltning@lulea.se

## **Förslag till detaljplan för Råneå 12:66 i Luleå kommun**

Handlingar daterade 2018-01-30 för samråd enligt 5 kap plan- och bygglagen (PBL 2010:900)

*Kommunens diarienummer SBF 2017/498*

### **Allmänt**

Luleå kommun ställer ut ett förslag till detaljplan för fastigheten Råneå 12:66 för granskning. Planens syfte är att inom område möjliggöra bebyggelse i form av kategoriboende. Planen möjliggör även för bostäder på fastigheten Råneå 12:66 samtidigt som säkerställer förutsättningar för befintlig fritidsgård att vara kvar på fastigheten.

Länstyrelsen har yttrat sig över planförslaget den 9 november 2017.

### **Länstyrelsens samlade bedömning**

Länstyrelsen har inte några invändningar mot planförslaget som skulle kunna leda till att beslutet att anta detaljplanen behöver prövas enligt 11 kap. 10 § Plan- och bygglagen (2010:900).

### **Länstyrelsens synpunkter**

Länstyrelsen har inga synpunkter enligt 5 kap. 22 § PBL.

### **De som deltagit i beslutet**

Beslutet har fattats av Willy Sundling med arkitekt Nelli Flores Nilsson som föredragande.

# Detaljplan för del av Råneå Råneå 12:66

Luleå kommun

Norrbottens län

## SAMRÅDSREDOGÖRELSE

2018-01-31

### Bakgrund

Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutade 2017-03-13 § 117 att ge stadsbyggnadsnämnden i uppdrag att upprätta förslag till ny detaljplan för del av Råneå, Råneå 12:66.

Detaljplanen har varit utställd för samråd under 3:e kvartalet 2017. 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 visats för samråd under perioden 2017-10-26 t o m 2017-11-26. Planhandlingarna har funnits tillgängliga på Luleå kommuns hemsida och i Stadshuset.

Information om samrådet har skickats till samtliga ägare av fastigheter angränsande till planområdet samt till myndigheter och övriga berörda enligt sändlista.

Under samrådstiden inkom 4 skrivelser.

### Skrivelser utan invändningar har inkommit från:

- Länsstyrelsen 2017-11-09

## Skrivelser med synpunkter och/eller frågor har inkommit från:

- Luleå Räddningstjänst 2017-11-12
- Miljö- och byggnadsnämnden 2017-11-16
- Fritidsförvaltningen 2017-11-20

Synpunkterna sammanfattas och kommenteras nedan.

## Inkomna synpunkter med kommentarer

Inkomna synpunkter redovisas här i delvis sammanfattad och förkortad form. Så långt det varit möjligt har yttrandena tagits med i oavkortad form. Synpunkterna i sin helhet finns att tillgå på stadsbyggnadsförvaltningen.

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

## Kommunala förvaltningar och bolag

### Luleå Räddningstjänst

- Räddningstjänsten kan med hjälp av utskjutsstege utgöra alternativ utrymningsväg från trygghetsboendet om avståndet från mark till balkongräcke eller underkant fönster är högst elva meter. Om utskjutsstege ska användas ska ytan där stegen ska ställas upp vara plan och minst 2x2 meter stor. Kanten på ytan placeras en meter horisontellt ut från angreppspunkt på fasad (fönsterkarm/balkongräcke). Stegens lutning mot fasad är 75% (vid max längd elva meter kommer stegen hamna tre meter horisontellt ut från fasad). Vid sidan av den plana ytan behövs fyra meter för att kunna resa stegen. Stegen ska kunna resas till avsedd angreppspunkt utan att hindras av utskjutande byggnadsdelar/träd.

- I minnesanteckningarna skrivs under synpunkt från räddningstjänsten:

*”Med alternativ utrymningsväg tillåts högst 3 våningar. 4 våningar kräver TR2-utformning av trapphus.”* Räddningstjänsten kan utgöra alternativ utrymningsväg med utskjutsstege upp till 4 våningar förutsatt att det är högst elva meter till balkongräcke/underkant fönster som nämnts ovan.

- Om räddningstjänsten inte ska utgöra alternativ utrymningsväg ska det framgå av planen.

- I samrådshandlingen anges att räddningstjänsten höjdfordon beroende på utformningen av kvartersmark inte kan utgöra alternativ utrymningsväg. Dock beror det på att det inte finns något höjdfordon på räddningstjänstens deltidsstation i Råneå.

- Markbrandposter ska placeras i området med högst 150 meters mellanrum och ha en kapacitet på minst 1200 liter/min om annan verksamhet än flerbostadshus placeras i markplanet.

### *Kommentar*

*Synpunkterna tas med vidare i planering av trygghetsboendet.*



## Miljö- och byggnadsnämnden

### *Tillgänglighet*

Miljö- och byggnadsförvaltningen anser att tillgänglighet är mycket viktigt med tanke på att detta avses att bli ett trygghetsboende. Tillgängligheten är lika viktig inomhus som utomhus. Det är viktigt att bostäder för målgruppen äldre byggs tillgängliga och är anpassade från första början. Om bostäderna inte är tillgänglighetsanpassade från början ökar behovet av bostadsanpassningsbidrag i ett senare skede från kommunen.

### *Avfall*

Miljö- och byggnadsförvaltningen anser att det är viktigt att det är bra tillgänglighet till avfalls-sorteringsutrymmena för de boende och inte för långt. Det ska även vara säkert och det ska finnas tillräckligt med utrymme för renhållningsens fordon.

### *Klimatanpassning*

Enligt Luleå kommuns riktlinjer för klimatanpassning ska trygghetsboenden, omsorgsboenden, etc förses med anordningar för att undvika höga temperaturer inomhus. Det är också viktigt att kunna erbjuda utomhusmiljöer med skugga och svalka.

### *Parkeringar*

Parkeringsplatserna som visas i illustrationen, är de tänkta för både trygghetsboendet och fritidsgården samt besökare till dem?

### *Kulturmiljö*

Råneå har mycket kulturhistoriskt intressanta miljöer och byggnader. Därmed bör arkitekturen/ utformningen av trygghetsboendet ta hänsyn till den omgivande miljön och bebyggelsen.

### *Dagvatten*

Dagvatten avses så långt som det är rimligt att omhändertas och fördröjas inom kvartersmark enligt planbeskrivningen. Det står ingenting om att det finns dagvattenbrunnar i gatan som kan ta emot det vatten som inte kan omhändertas inom kvartersmark. Råne älvens vattenkvalitet är påverkad och får inte ytterligare försämrats.

### *Plankartan*

Miljö- och byggnadsförvaltningen anser att de stora träden på fastigheten bör skyddas med en sanktionsavgift. Prickmark räcker inte för att skydda dessa träd. Allén med björkar är skyddad av biotopsskydd, vilket bör nämnas. Dispens för att ta ner träd i en allé krävs av länsstyrelsen. Det är viktigt med en trevlig och ombonad miljö för dem som flyttar in här. Äldre är mycket hemma i sin bostad eller ute på gården och därmed bör den vara trivsamt. Stora träd lockar också till sig mycket fåglar och andra djur vilket bidrar både till trivsel och miljö. Beteckningen a<sub>1</sub> är svår att se och skulle behöva vara lika stor som de övriga beteckningarna.

### *Kommentar*

*Parkering för både trygghetsboende och fritidsgården är tänkt fungera på platsen som visas i illustrationen. I plankarta har administrativ bestämning som reglerar område för gemensamhetsanläggning lagts till. Kompletterad beskrivning om att björkallén är skyddad är tillagd. En marklovsbestämning för trädvuxen är tillagd och innebär att marklov krävs vid trädfällning. Fastigheten är idag inte inkopplad till dagvattensystemet och bedöms inte behöva kopplas på efter en exploatering heller utan dagvattnet tas omhand inom kvartersmark. Djupare utredning i frågan sker i ett senare skede av exploateringen. Resterande synpunkter tas med i fortsatt utveckling av området.*

## Fritidsförvaltningen

Fritidsförvaltningen vill framföra att verksamheten vid fritidsgården kan medföra en hel del störningar ljudmässigt. Att det byggs ett trygghetsboende får inte medföra begränsningar för verksamheten. Mot fritidsgården bör ett staket och vegetation uppföras för bra och tydlig avgränsning.

### *Kommentar*

*Synpunkterna tas med vidare i planering av trygghetsboendet. Text ang avgränsande vegetation mellan fritidsgården och trygghetsboendet har lagts till planbeskrivningen.*

## Ställningstagande och förändringar

Med anledning av inkomna synpunkter görs följande förändringar i förslaget till detaljplane-program:

- Användningen har justerats i område för fritidsgård från kategoriboende till bostäder.
- En tydligare beskrivning om biotopskyddet av björkallén har lagts till planbeskrivningen. Placeringsbestämmelsen har tagits bort från plankarta pga konflikt med björkallén.
- Planbestämmelse gällande marklov för trädfällning av tallarna i västra delen av området har lagts till plankartan.
- Symbolerna i plankartan har setts över och förtydligats.

Stadsbyggnadsförvaltningen

Avdelning stadsplanering 2018-01-31

AnneLie Granljung  
Planchef

Anton Snell Erlandsson  
Planarkitekt

Frida Lindberg  
Planarkitekt



Länstyrelsen  
Norrbotten

YTTRANDE

1 (1)

Datum  
2017-11-09

Diarienummer  
402-14832-2017

Luleå kommun

971 85 Luleå

### **Förslag till detaljplan för Råneå 12:66 i Luleå kommun**

Handlingar daterade 2017-10-26 för samråd enligt 5 kap 11 § plan- och bygglagen (PBL 2010:900)

#### **Länstyrelsens samlade bedömning**

Förslaget till rubricerad detaljplan strider inte mot de intressen länstyrelsen har att bevaka enligt 11 kap. 10 § plan- och bygglagen (2010:900).

Länstyrelsen delar kommunens uppfattning att det inte rör sig om betydande miljöpåverkan.

#### **Prövningsgrunder enligt PBL 11 kap. 10§**

##### *Riksintresse*

Detaljplanen ligger inom riksintresseområdet för naturvård, Råneälven, men planområdet är beläget i centrala delarna av Råneå. Platsen har även tidigare varit bebyggd, med skolbyggnad som revs 2009.

##### *Hälsa och säkerhet, risk för olyckor, översvämning och erosion*

Detaljplanen ligger inom område som karterats av MSB med avseende på behovsbedömning av stabilitetskartering. Detaljplaneområdet ligger dock utanför det område där stabilitetskartering bör utföras.

##### **Övrigt**

Detaljplanen strider inte mot intentionerna i översiktsplanen.

#### **De som deltagit i beslutet**

Beslutet har fattats av enhetschef Willy Sundling med planhandläggare Thomas Steinwall som föredragande.