



§ 37

Granskningsyttrande över detaljplan för del av Råneå

12:66, SBF 2017/498

Ärendenr M-2018-186

Miljö- och byggnadsnämndens beslut

Miljö- och byggnadsförvaltningens synpunkter och bedömning är nämndens synpunkter och bedömning.

Sammanfattning av ärendet

Stadsbyggnadsförvaltningen har aviserat att de har ett granskningsunderlag, detaljplan för del av Råneå 12:66 som visas för information och synpunkter mellan 2018-01-31 och 2018-02-22. Miljö- och byggnadsnämnden har därmed tillfälle att komma in med synpunkter på detaljplanen.

Detaljplanens huvudsakliga syfte är att pröva lämpligheten att möjliggöra för bebyggelse i form av kategoriboende för äldre på fastigheten Råneå 12:66. I syfte ingår även att skapa möjlighet för att befintlig fritidsgård på fastigheten kan finnas kvar samt möjliggöra för bostäder.

Miljö- och byggnadsförvaltningen föreslår miljö- och byggnadsnämnden besluta att förvaltningens synpunkter och bedömning är nämndens synpunkter och bedömning.

Arbetsutskottet har 2018-02-13 föreslagit miljö- och byggnadsnämnden besluta i enlighet med miljö- och byggnadsförvaltningens förslag.

Beslutsgång

Ordföranden ställer arbetsutskottets förslag under proposition och finner att miljö- och byggnadsnämnden bifaller förslaget.

Miljö- och byggnadsförvaltningens synpunkter och bedömning

Miljö- och byggnadsförvaltningen har tagit del av planhandlingarna och har följande synpunkter på dem.

Tillgänglighet

Även om tillgänglighetskraven inte regleras i detaljplanebestämmelserna utan i bygglovsskedet bör det tydligare framgå av planbeskrivningen att tillgänglighet har beaktats i tillräcklig omfattning i detaljplanen. Särskilt i och



med att de nya bostäderna i planområdet avses som kategoribostäder för äldre personer. Miljö- och byggnadsförvaltningen vidhåller tidigare synpunkt om att det är viktigt att de nya bostäderna och friytor ska byggas tillgängliga och anpassade för målgruppen äldre från första början. Boverkets regler (BBR) gäller för att säkerställa att en god tillgänglighet uppnås, både för omgivande mark och inom byggnad. Nuvarande kriterier i regelverket för trygghetsboenden inom Luleå kommun ställer krav på förhöjd tillgänglighet i utformning av trygghetsbostäder om särskilt bidrag ska utgå.

Bebyggelse och gestaltning

Av planbeskrivningen framgår att bebyggelsen omkring planområdet har ett kulturhistoriskt värde. Däremot anges det ingenting om att detta har beaktats i detaljplanen. Miljö- och byggnadsförvaltningen vidhåller tidigare synpunkt om att arkitekturen/utformningen av trygghetsboendet bör ta hänsyn till den omgivande miljön och bebyggelsen. Vidare anses att kring arkitektur/utformningsfrågor av trygghetsboendet bör samråd ske med miljö- och byggnadsförvaltningen.

Markradon

I planbeskrivningen anges att planområdet ligger inom normalriskområde för förekomst av markradon vilket inte framgår av den översiktliga radonriskkartan för Luleå kommun. Enligt denna karta ligger detaljplaneområdet inom områden med lokala förekomster av högradonmark.

Förorenad mark

Enligt planbeskrivningen krävs kompletterande geotekniska utredningar inför byggnation. I samband med detta kan det även vara lämpligt att undersöka eventuell förekomst av föroreningar i marken.

I meningen "Eventuella påträffade markföroreningar ska anmälas till miljökontoret...", ändra miljökontoret till miljö- och byggnadsförvaltningen.

Kommunala beslut

Miljö- och byggnadsförvaltningen upplyser att den 2017-06-19 beslutade Kommunfullmäktige om ändring i det fastställda kommunala regelverket för trygghetsboenden. Ändringen i det kommunala regelverket innebär att ålderskravet har sänkts till 65 år och att kriterier för finansiell medverkan har reviderats.

***Snöröjning***

I planbeskrivningen anges att vid ett genomförande av detaljplanen kommer ytor för upplag av snö att minska i området. Var avser man att anordna ytor för snöupplag i fortsättning?

Värmeförsörjning

Att ansluta de nya bostäderna i planområdet till fjärrvärmenätet anses som en fördelaktig energilösning. Eftersom Luleå kommun har som mål att minska sin energianvändning och öka sin andel förnybar energi kan det vara ännu mer fördelaktigt om det nya trygghetsboendet byggs med innovativa lösningar som t.ex. inbyggda solceller för produktion av el eller solfångare för produktion av värme och varmvatten. Detta kan halvera byggnadens energibehov då hela sommarhalvårets energibehov tillgodoses med hjälp av solenergi.

Ekonomiska frågor

Det framgår inte av det som anges i planbeskrivningen om planavgift ska tas ut i samband med bygglov. Om planavgift inte ska tas ut i samband med bygglov bör detta anges i plankartan.

Beslutsunderlag

- Granskningshandlingar för detaljplan för del av Råneå 12:66; plankarta med planbestämmelser, planbeskrivning och samrådsredogörelse.

Alla planhandlingar finns att se på kommunens hemsida;
www.lulea.se/planer

Beslutet skickas till

Stadsbyggnadsförvaltningen, Avdelningen stadsplanering