

Detaljplan för del av Gammelstad, del av Stadsön 1:857 m.fl, Kyråkra verksamhetsområde

Luleå kommun

Norrbottens län

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Bakgrund

Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutade 2014-11-17 § 98 att ge stadsbyggnadsnämnden i uppdrag att upprätta förslag till ny detaljplan för del av Stadsön 1:857 mfl, Kyråkra verksamhetsområde.

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 2017-12-18 till och med 2018-01-11. Planhandlingarna har funnits tillgängliga på Luleå kommuns webbplats och i Stadshuset. Planhandlingarna och information om samrådet har i detta fall sänts till länsstyrelsen, lantmäterimyndigheten och berörda fastighetsägare (se sändlista).

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

Under samrådstiden inkom sex skrivelser.

Skrivelser utan invändningar har inkommit från:

- Skanova, 2017-12-19

Skrivelser med synpunkter och/eller frågor har inkommit från:

- Trafikverket, 2017-12-20
- Lantmäteriet, 2018-01-04
- Räddningstjänsten, 2018-01-09
- Miljö- och byggnadsnämnden, 2018-01-15
- Länsstyrelsen, 2018-01-16

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

Riksintresse

Riksväg 97 och stambanan säkerställdes med användningsbestämmelser i gällande detaljplan för området. Förslag till ny detaljplan ändrar inte på rådande förutsättningar. Länsstyrelsens bedömning är att förändringar som föreslås i planförslaget inte är inte sådana att ett negativ påverkan på riksintressen för kommunikationer kan befaras.

Kommentarer: Stadsbyggnadsförvaltningen noterar detta.

Länsstyrelsen bedömning, med hänsyn till närheten av och mötet med världsarvet Gammelstad, är att området bör planeras efter försiktighetsprincipen, med en strävan efter att hålla ned höjderna mer än förslaget anger. Det visuella mötet med höga byggnader eller höga träd ger radikalt olika upplevelser och bebyggelse är i normalfallet mer permanent. De konsekvenser som behandlas i planförslaget handlar framförallt om siktlinjer mot världsarvet. Men siktlinjerna från världsarvet och mötet – övergången – mellan två väsensskilda miljöer är kanske ännu viktigare.

I planbeskrivningen anges att ytor som i gällande plan regleras som "plantering" kan avverkas och bebyggas den enda konsekvens som nämns är att sikten mot Kyrkbyn kan öka. De små planteringsytorna i området närmast Stadsövägen samt den tallbevuxna skogen inom planområdets nordvästra del blir i huvudsak kvar som "natur". Den yta som avses måste därför vara området som är planlagt för skydd av befintlig vegetation "Skyddsområde för vegetation". Det framgår inte varför området idag inte har de värden som motiverar att det sparas, trots att planen anger att en landskapsanalys gjorts 2009. Att skymta kyrkstaden mellan den nya bebyggelsen uppväger knappast den påverkan planen kan innebära i sikten från kyrkstaden och den effekt naturområdet skulle kunna ha, om det i stället för att avverkas tillvaratogs i områdets utveckling. Järnvägens utbyggnad med dubbelspår riskerar tunna ut vegetationen mellan Järnvägen och världsarvet som bidrar till att mildra kollision mellan industrimiljön och kyrkstaden. En trädridå på Företagsvägens västra sida bör övervägas.

Kommentarer: Länsstyrelsens synpunkter beaktas och en kompletterande analys görs för området. Även bestämmelsen för högst tillåtna byggnadshöjder ses över.

Den sammantagna bedömningen är att utifrån presenterat planförslag kan påtaglig skada på riksintresset och världsarvet Gammelstad inte uteslutas. Planhandlingar behöver kompletteras med en kulturmiljö- och landskapsanalys som tydliggör planförslagets inverkan på kulturmiljön. Utformningsbestämmelser som reglerar tillkommande bebyggelsens gestaltning

bör övervägas.

Kommentarer: Länsstyrelsens synpunkter beaktas och en kompletterande kulturmiljö- och landskapsanalys görs för området i planbeskrivningen.

I planbeskrivningen anges att planområde ligger i nära anslutning till Gäddviks vattenskyddsområde och att planförslagets genomförande kan medföra förändringar på dagvattenskvalité. För att minimera risken föreslås att dagvattenhantering sker genom fördröjning av dagvatten inom naturmark. Länsstyrelsen anser att förutsättningar för lokalt omhändertagande av dagvatten behöver redovisas och säkerställas i planförslaget.

Kommentarer: Detaljplanens genomförande innebär att hårdgjorda ytor tillkommer. Dagvattnet som uppkommer inom kvartermarken ska så långt som möjligt omhändertas och fördröjas inom fastigheterna. Det dagvatten som inte kan infiltreras ska avvattnas till anvisad anslutningspunkt till det kommunala dagvattensystemet. Någon särskild dagvattenutredning har inte bedömts som nödvändig.

Olägenheter för människors hälsa och miljön

Kommunen har i planförslaget valt att inte precisera användningen småindustri. Av planhandlingar framgår inte vad som ingår i användningsbestämmelsen eller vilka förutsättningar gällt för bestämmelsens utformning. Bestämmelsens innebörd och konsekvenser av dess genomförande redogörs inte i planhandlingar. Länsstyrelsens bedömning utifrån presenterat planförslag är att risker för olägenheter för människors hälsa och miljön inte kan uteslutas.

Kommentarer: Detta ska klargöras ytterligare, se kommentar nedan angående Länsstyrelsens synpunkt på "Betydande miljöpåverkan enligt 6 § MKB-förordningen."

Övrigt

Planbeskrivningen behöver kompletteras med en redogörelse av planförslagets innebörd samt redogöra vilka förutsättningar som styr planens utformning. Det gäller särskilt utformning av bestämmelsen småverksamhet samt ianspråktagande av område som i gällande detaljplan är planlagd som "skyddsområde för vegetation".

Kommentarer: Detta ska klargöras ytterligare, se kommentar nedan angående Länsstyrelsens synpunkt på "Betydande miljöpåverkan enligt 6 § MKB-förordningen." Se även kommentar till Länsstyrelsens synpunkter angående komplettering av landskapsanalys. Ytterligare förklaring för vad som styr planens utformning bedöms inte som nödvändig. Se även synpunkter och kommentarer till Miljö- och byggnadsnämndens yttrande angående färgsättning av fasad.

Betydande miljöpåverkan enligt 6 § MKB-förordningen

Med utgångspunkt från det underlag som Länsstyrelsen tagit del av så kan Länsstyrelsen inte utesluta att ett genomförande av planförslaget kan medföra risk för betydande miljöpåverkan och att en särskild miljöbedömning med miljökonsekvensbeskrivning behöver upprättas.

Användning småindustri utan specificering är flexibel och tillåter etablering av verksamheter som kan medföra störningar och olägenhet av betydelse för miljön och människors hälsa.

Kommentarer: Detaljplanen påbörjades 2014, vilket innebär att detaljplanens bestämmelser är utformade enligt den praxis som gällde vid den tidpunkten. För detaljplaner som påbörjats före den 2 januari 2015 och där plan- och bygglagen (2010:900) ska tillämpas i sin äldre lydelse ska den då publicerade vägledningen på PBL kunskapsbanken, Planbestämmelser 3 nov 2012 - 1 januari 2015 användas. Det betyder att användningen J_1 är den användning som ska tillämpas för de verksamheter som avses. I planbeskrivningen och i syftet ska det dock tydliggöras att verksamheter avser olika typer av ytkrävande verksamheter som har begränsad omgivningspåverkan. Det ingår lokaler för serviceverksamheter, tillverkning, lager och verkstäder. Det kan till exempel vara fordonsservice, bilprovning eller liknande. Även verksamheter med behov av lokaler för material eller utrustning så som el- och byggföretag eller företag som erbjuder hushållsnära tjänster ingår. Även skyddsområdet för vegetation ska tydliggöras ytterligare i planbeskrivningen.

Det ska också tydliggöras i planen vilken praxis och allmänna råd som ska tillämpas vid tolkning av planen.

Lantmäteriet

Teckenförklaringen till grundkartan är svårtydlig. Flera detaljer redovisas med liknande symboler.

Kommentarer: Grundkartan är framtagen enligt kommunens mall.

Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att de element som ligger av vikt för planen framgår. Yttrandet föranleder inga ändringar.

Markreservaten g, l och t behandlas inte som administrativa bestämmelser utan som egenskapsbestämmelser. Dessa ska redovisas under administrativa bestämmelser och omgivas av administrativa gränser.

Kommentarer: Detaljplanen påbörjades 2014, vilket innebär att detaljplanens bestämmelser är utformade enligt den praxis som gällde vid den tidpunkten. För detaljplaner som påbörjats före den 2 januari 2015 och där plan- och bygglagen (2010:900) ska tillämpas i sin äldre lydelse ska den då publicerade vägledningen på PBL kunskapsbanken, Planbestämmelser 3 nov 2012 - 1 januari 2015 användas. Enligt dessa regleras g, l och t som egenskapsbestämmelser för kvartersmark och inte som administrativa bestämmelser, varför inte administrativa gränser har tillämpats för planen.

Lantmäteriet hänvisar till Boverkets allmänna råd (BFS 2014:5 DPB 1) som började gälla från 2 januari 2015. Yttrandet föranleder inga ändringar i planen förutom att det ska tydliggöras vilken praxis och allmänna råd som ska tillämpas vid tolkning av planen.

Ett område av gällande detaljplan ingår ej i planförslaget. Redovisning av vad som sker med området saknas. Kommer området återgå till att inte vara planlagd mark?

Kommentarer: Gällande detaljplan kommer att fortsätta gälla för de områden som inte ingår i aktuellt planförslag.

Vid anslutning till kommunalt VA, behöver utvidgning ske av verksamhetsområdet? Kommer anslutningsavgifter att tas ut? Planbeskrivningen saknar redovisning av hur värmeförsörjningen ska ske. Ska den ske genom allmän, gemensam eller enskild anläggning?

Kommentarer: Planområdet ligger inom befintligt verksamhetsområde för dricks- och spillvatten. I planbeskrivningen anges att förutsättningar finns att ansluta till befintliga fjärrvärme- och elnät. Ytterligare redogörelse bedöms inte vara nödvändig.

I planbeskrivningen framgår inte om något exploateringsavtal/ markanvisningsavtal ska tecknas. Om avsikten är att sådant avtal ska tecknas ska kommunen enligt 5 kap. 13 § 3 st PBL, redovisa avtalens huvudsakliga innehåll liksom konsekvenserna av att planen helt eller delvis genomförs med stöd av ett eller flera sådana avtal i planbeskrivningen. Ifall det är aktuellt, använd gärna handboken "Lantmäterimyndighetens roll i planeringsprocessen.

Kommentarer: Exploateringsavtal eller markanvisningsavtal är inte aktuellt.

Trafikverket

Trafikverket kommer att ta fram en järnvägsplan för Gammelstads bangårdsombyggnad, som kan komma att påverka aktuellt detaljplaneförslag. Kommunen behöver ta det i beaktande i utformning av detaljplanen och utbredningen av planområdet.

Kommentarer: Stadsbyggnadsförvaltningen noterar detta och bedömer yttrandet som en upplysning om framtida planer. Yttrandet föranleder inga ändringar i dagsläget, men Stadsbyggnadsförvaltningen kommer att beakta järnvägsplanen för Gammelstads bangårdsombyggnad i framtiden.

Skanova

Skanova har inget att erinra mot rubricerade plan.

Kommentarer: Stadsbyggnadsförvaltningen noterar detta.

Kommunala förvaltningar och bolag

Räddningstjänsten

Markbrandposter ska finnas i området med max 150 meters mellanrum. Markbrandposternas kapacitet bestäms utifrån vilken industri som placeras i området. Kravet på markbrandposternas kapacitet kan variera från 600-2400 l/min. Detta är viktigt att beakta i planprocessen så att markbrandposternas kapacitet inte hindrar bebyggelse av större industrier.

Kommentarer: Stadsbyggnadsförvaltningen noterar detta och bedömer yttrandet som en upplysning. Planbeskrivningen kompletteras med information gällande kravet på brandposter.

Miljö- och byggnadsnämnden

Miljö- och byggnadsnämnden ställer sig frågande till att man anger att det inte är känt om det finns föroreningar inom området och sedan drar slutsatsen att inga riktvärden överskrids. Samma fråga gäller hur man kommit fram till att det inte finns tecken på markradon inom planområdet.

Kommentarer: Avsnitten om föroreningar och markradon i planbeskrivningen förtydligas och kompletteras.

Det bör tydligt framgå hur VA-nätet påverkas om antalet verksamheter utökas inom området. Klarar VA-nätet en ökad belastning eller kommer det att leda till

fler bräddningar? Konsekvenser av ökade bräddningar bör isf beskrivas samt vilka åtgärder som kan vidtas för att bräddningar inte ska öka.

Vidare ur planbeskrivningen och plankartan framgår inte tydligt pumpstationens placering inom planområdet. För att tydliggöra regleras gärna pumpstationens läge med en särskild planbestämmelse i plankartan.

Kommentarer: Pumpstationens läge har mätas in och regleras med ändamålet E₂ (Pumpstation). Området ligger inom befintligt verksamhetsområde för vatten och avlopp och kapacitet finns för påkoppling av de nya verksamheterna. Bedömningen görs därmed att ingen ökad risk finns för bräddning.

Miljö- och byggnadsnämnden anser att en mer utvecklad redogörelse bör ges kring detaljplanens påverkan på dagvattnets kvalitet. I dagsläget avvattnas detaljplaneområdet via dike till Storbäcken, ett vattendrag som är en del av Gäddviks vattenskyddsområde och som senast 2017 ska uppnå god ekologisk och kemisk status. Detta är betydelsefullt för vilka krav som ska ställas på rening av dagvatten från området. Anläggningar där dagvatten från ett område samlas upp för att renas eller behandlas på annat sätt ska anmälas till miljö- och byggnadsnämnden, t ex sedimentationsdammar, torrdammar.

Planområdet ligger i nära anslutning till Gäddviks vattenskyddsområde. Det saknas en redogörelse kring vilka risker och konsekvenser ett utökat verksamhetsområde kommer att medföra för vattenskyddsområdet. T ex hur kommer vattenskyddsområdet att påverkas om bräddningar ökar? Hur kan det förhindras att t ex ett oljeutsläpp inte når vattenskyddsområdet via dagvattnet? Bräddfunktion på pumpstationen?

Kommentarer: I dialog med kommunens VA-avdelning har det framkommit att det inom planområdet finns ett befintligt kommunalt dagvattennät, vilket de nya verksamheterna kommer anslutas till. Bedömningen görs därmed att man inte riskerar att påverka vattenskyddsområdet.

Förutom att minska sikten mot industriområdet kan träd även dämpa buller. Särskilt med tanke att detaljplaneområdet är redan utsatt för både trafik- och järnvägsbullret. Även ett genomförande av detaljplanen kommer att alstra mer trafik- och industribuller i närområdet. För att dämpa bullret bör vegetationen inom planområdet bevaras i så stor grad som möjligt. Man bör vara restriktiv med trädfällning och inte avverka mer än det absolut är nödvändigt.

Kommentarer: Vegetation kan i vissa fall ha en bullerdämpande effekt men det krävs att växtbandet i så fall ska vara både tätt och djupt. Ett trädbestånd så glest att det går att se igenom har gett mycket små effekter, när detta har studerats. Dessutom minskar effekten betydligt under vintern om inte växterna är vintergröna. Det går därmed inte att påvisa att enstaka träd påverkar den faktiska ljudnivån, även om effekter som visuell avskärmning och maskering av oönskat ljud kan påverka den subjektiva upplevelsen av buller.

Etablering av ytterligare småindustrier inom planområdet kan orsaka störning för omgivningen genom t ex buller (från verksamheten som bedrivs, transporter,

fläktar mm), lukt och utsläpp till luft. Detaljplanen möjliggör även uppförande av kontor inom planområdet som är redan utsatt för höga bullernivåer. I och med detta det är viktigt att säkerställa att riktvärden för buller avseende kontor inomhus kommer att uppfyllas.

Kommentarer: Att bullernivåerna understiger riktvärdena för inomhusmiljön säkerställs i bygglovsskedet och bedöms inte nödvändigt att reglera i föreslagen detaljplan. Se även kommentarer till Länsstyrelsens synpunkter gällande tillåten markanvändning. Den framtida trafikökningen har bedömts som marginell jämfört med gällande detaljplans markanvändning och tillåten verksamhet. En marginell trafikökning till området motiverar inte att en särskild bullerutredning görs. Se även kommentar till Länsstyrelsens synpunkter avseende att föreslagen markanvändning specificeras och tydliggörs.

I och med att planområdet ligger i närheten till Kyrkbyn som är ett världsarv bör fasadmateriell och färgskalor för industribebyggelse regleras genom planbestämmelser. I planbestämmelsen bör ange två olika färgskalor. Dels för ett grått spektrum, S 6000-N - S 8500-N. Dels för ett gult färgspektrum, Järnoxidgult eller Guldockra. I planbestämmelsen bör även anges att val av fasadkulör ska ske i samråd med Luleå kommun. Detta för att undvika icke önskade tolkningar av begreppen Järnoxidgult och Guldockra.

Kommentarer: Stadsbyggnadsförvaltningen delar nämndens bedömning och kompletterar planen med bestämmelser om tillkomande byggnaders utformning enligt förslag.

Ställningstagande och förändringar

Med anledning av inkomna synpunkter görs följande förändringar i detaljplanen:

- Planbeskrivningen och i syftet ska det tydliggöras att verksamheter avser olika typer av ytkrävande verksamheter som har begränsad omgivningspåverkan.
- Kompletterande och tydliggörande beskrivning av konsekvenser på Världsarvet och kyrkbyn. Bestämmelser om byggnaders utformning kompletteras avseende byggnaders kulör. En kompletterande kulturmiljö- och landskapsanalys görs för området och redogörs för i planbeskrivningen.
- Det ska tydliggöras i planbeskrivningen vilken praxis och allmänna råd som ska tillämpas vid tolkning av planen.
- Avsnitten om föroreningar och markradon i planbeskrivningen förtydligas och kompletteras.
- Planbeskrivningen kompletteras med information gällande kravet på brandposter.
- Befintlig pumpstation i planområdets nordöstra del har inmätts och regleras med ändamålet E₂ - Pumpstation.
- Största tillåtna byggnadsarea för den västra delen av planområdet förblir 15 % medan övriga delar ges en högre exploateringsgrad, där största tillåtna byggnadsarea av fastighetsarean ändras till 20 %.
- Lokalgatan förkortas och ersätts med naturmark samt illustrerad väg på

illustrationskartan justeras.

- Avsnitten om vatten och avlopp i planbeskrivningen förtydligas och kompletteras.
- Avsnitten om dagvatten i planbeskrivningen förtydligas och kompletteras.

Kvarstående synpunkter

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

- Upprättande av en dagvattenutredning

Motivering: Det finns ett befintligt kommunalt dagvattennät, vilket de nya verksamheterna kommer anslutas till. Bedömningen görs därmed att man inte riskerar att påverka vattenskyddsområdet.

- Påverkan på vattenskyddsområdet vid ett utökat verksamhetsområde

Motivering: Ökningen av verksamhetsområdet bedöms bli marginell med exploatering enligt planförslaget jämfört med vad gällande detaljplans exploatering medger. Området ligger inom befintligt verksamhetsområde för vatten och avlopp och kapacitet finns för påkoppling av de nya verksamheterna.

- Bullerutredning för att säkerställa att riktvärde för buller avseende kontor uppfylls.

Motivering: Ökningen av fordonstrafik på omkringliggande vägar bedöms bli marginell med exploatering enligt planförslaget jämfört med vad gällande detaljplans exploatering medger.

- Ändring av egenskapsgränser till administrativa gränser för egenskapsbestämmelserna g, l och t

Motivering: Detaljplanens bestämmelser är utformade enligt praxis för 2014. Enligt dessa regleras g, l och t som egenskapsbestämmelser för kvartersmark och inte som administrativa bestämmelser, varför inte administrativa gränser har tillämpats för planen.

- Förtydliga grundkarta och grundkartans teckenförklaring

Motivering: Grundkarta och teckenförklaring bibehålls enligt mallar som tillämpas på Stadsbyggnadsförvaltningen.

Stadsbyggnadsförvaltningen

Avdelning stadsplanering 2018-04-09

AnneLie Granljung
Planchef

Johanna Lundmark
Planarkitekt

Bilaga 1 Länsstyrelsen synpunkter