



Detaljplan för del av Bensbyn, del av Bensbyn 8:4

Luleå kommun

Norrbottnens län

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

Bakgrund

Kommunstyrelsen arbetsutskott beslutade den 21 november 2016 att ge Stadsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att upprätta en detaljplan för del av Bensbyn 8:4.

Detaljplanen har inte föregåtts av något detaljplaneprogram.

Planens huvudsakliga syfte är att möjliggöra för bostadsfastigheter fördelat på fem fastigheter i Bensbyn, Luleå.

Hur granskningen bedrivits

Detaljplanen handläggs enligt plan- och bygglagen med 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 varit föremål för granskning under perioden 2017-04-27 t o m 2017-05-11. Planhandlingarna har funnits tillgängliga på Luleå kommuns webbplats och på Stadsbyggnadsförvaltningen, Stadshuset, Rådstugatan 11, vån 5.

Planhandlingarna och information om granskningen 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 granskningstiden inkom åtta skrivelser.

Skrivelser utan invändningar har inkommit från:

- Trafikverket, 2017-04-28.
- Fritidsförvaltningen, 2017-04-27.
- Sjöfartsverket, 2017-05-09.

- Försvarsmakten, 2017-05-03.
- Länsstyrelsen i Norrbotten, 2017-05-11

Skrivelser med synpunkter och/eller frågor har inkommit från

- Lantmäteriet, 2017-05-10
- Räddningstjänsten, 2017-05-10
- Miljö- och byggnadsnämnden 2017-05-12

Synpunkterna sammanfattas och kommenteras nedan.

Inkomna synpunkter med kommentarer

Inkomna synpunkter redovisas nedan. Synpunkterna i sin helhet finns att tillgå på stadsbyggnadsförvaltningen.

Myndigheter

Lantmäteriet

Minsta fastighetstorlek

Enligt planbeskrivningen utgör kvartersmarken ca 7000 kvm och det finns en planbestämmelse om en minsta fastighetsstorlek på 1100 kvm. Det framgår av planbeskrivningen att planområdet är tänkt att indelas i fem fastigheter. Upplysningsvis skulle det kunna gå att bilda sex fastigheter ($6 \cdot 1100 = 6600$) inom kvartersmarken beroende på hur yrkandet framställs vid lantmåteriförrättningen. För att säkerställa att planområdet avstyckas enligt illustrationslinjerna bör gränsernas läge fastställas i en bestämmelse om fastighetsindelning.

Kommentar: Synpunkten noteras, ingen ändring görs i planhandling.

Gemensamhetsanläggning

Det skulle kunna tydliggöras ytterligare under avsnittet om gemensamhetsanläggningar att de nya bostadsfastigheterna kommer att få ett andelstal i den befintliga gemensamhetsanläggningen, vilket innebär en rätt att använda vägen men också en skyldighet att bidra med kostnader för skötsel och underhåll av vägen.

Angående den nya infartsvägen som ska anläggas för de planerade fastigheterna i planområdets norra del kan det bli aktuellt att endast bilda servitut. Gemensamhetsanläggning blir endast aktuellt att bilda om det är tre eller fler fastigheter som ska ha del i anläggningen.

Kommentar: Synpunkten noteras, ingen ändring görs i planhandling.

Avtal

Det kan fortfarande tydliggöras i planbeskrivningen vad som ska bekostas av kommunen och vad som ska bekostas av exploatören.

Kommentar: Ingen ändring görs i planhandling. Genomförandeaftal har upprättats. I avtalet beskrivs tydligt vad som ska bekostas av kommunen alt. exploatören.

Kommunala förvaltningar och bolag

Miljö- och byggnadsnämnden

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

Planbestämmelser:

Miljö- och byggnadsförvaltningen anser att det i planbestämmelserna behövs ett villkor som säkerställer att vatten och avlopp är anlagt och inkopplat på det kommunala nätet innan bygglov

ges. Under administrativa bestämmelser är det skrivet att "g1" är mark som ska vara tillgänglig för en gemensamhetsanläggning avseende väg. Troligen kommer det även att gå ledningar här och det bör också lämpligen tydliggöras här.

Kommentar: Texten gällande planbestämmelsen g₁ har ändrats gälla även ledning.

Planbestämmelse gällande villkor för bygglov har lagts till planhandlingarna. Dvs i detaljplanen reglerar att anläggning för vatten- och avloppsförsörjning ska vara anlagd och inkopplad på det kommunala nätet innan bygglov får ges.

Tekniska anläggningar:

E-området är flyttat sen samrådsskedet, vilket innebär att en eventuell pumpstation riskerar att hamna väldigt nära ett bostadshus. Här måste ett tillräckligt skyddsavstånd säkerställas. Som vägledning kan vi informera om att det för en stor pumpstation behövs ett skyddsavstånd på 50 meter och skyddsavståndet mellan en slamavskiljare för en familj och ett bostadshus ska vara minst 10 meter.

Eventuella luftventiler i pumpstationen bör inte placeras mot bostäderna.

Tanken i pumpstationen ska vara tillräckligt stor för att klara av att lagra avloppsvatten ett par dygn vid ett eventuellt haveri på pumpen. Ingen bräddfunktion får finnas till pumpen. Dag- och dränvatten får inte ledas till pumpstationen. Pumpen ska utrustas med larm, minst i form av ljud och ljus, helst också GSM eller liknande.

Renhållningens fordon kommer inte att kunna hämta avfallet vid E-området. Deras fordon kräver en svängradie på minst 9 meter (18 meter i diameter) och de har stränga restriktioner om hur och när de får backa med fordonen.

Kommentar: Vid upprättade av detaljplanen har det utgått ifrån säkerhetsavstånd till en mindre anläggning. Prickmarken mellan E-området och B-området har utökats till 10 meter. Övriga synpunkter hanteras ej i detaljplanskedet, möjlighet till hantering enl önskemål finns i bygglovsskede.

Vid avhämtning kommer avfallskärl placeras på Såguddsvägen, i vägområdet för infartsvägen.

Prickmark för att säkerställa dagvattenhantering

Miljö- och byggnadsförvaltningen anser att man bör utöka prickmarken så att den fortsätter att följa fastighetsgränsen mellan de norra och södra fastigheterna där det möjliggörs för bortledning av dagvatten. Det är 3-5 meters höjdskillnad mellan de södra och de norra fastigheterna. Detta kommer att innebära att stora mängder dagvatten kommer att rinna ner på de norra fastigheterna vid snösmältning eller häftiga regn om dagvattenfrågan inte beaktas.

Kommentar: Ingen ändring i planhandlingarna görs. Hur marken kommer att fyllas är avgörande för var diken kommer behövas. Befintligt dike finns längs med Såguddsvägen som skär av området, vilket innebär att upptagningsytan som belastar de norra fastigheterna är relativt liten. Det finns inget som hindrar att dike anläggs på utpekade område eller på annan bättre lämpad plats, om behov uppstår.

Markuppfyllnad

Miljö- och byggnadsförvaltningen anser att man antingen bör höjdsätta planområdet till den höjd man vill att marknivån ska ligga på för fastigheterna i norr, alternativt att man anger högsta tillåtna marknivå. Detta med anledning av

nivåskillnader inom planområde. Nivåskillnader kan utlösa markklovsplikt, om markens höjdläge avsevärt ändras.

Kommentar: Marknivån är reglerad i och med planbestämmelsen om lägsta grundläggningsnivå, underkant grundplatta.

Geoteknik

Geotekniska utredningar ska utföras för varje bildad fastighet och bifogas med bygglovhandlingarna.

Kommentar: Synpunkten noteras.

Räddningstjänsten

Räddningstjänsten har tillsammans med Stadsbyggnadsförvaltningen träffat överenskommelse att området förses med markbrandposter av Luleå kommun i samband med att kommunen bygger ut det kommunala VA-nätet i Järnviken, vilket anges i samrådsredogörelsen.

Ställningstagande och förändringar

Med anledning av inkomna synpunkter så har följande ändringar av planhandlingarna gjorts:

- Planbestämmelse g₁ justeras gälla även ledning gemensamhetsanläggning för ledning.
- Prickmarken mellan E-området och B-område utökas till 10 meter.
- Planbestämmelse gällande villkor för bygglov har lagts till planhandlingarna.

Kvarstående synpunkter

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

Komplettering av planbeskrivning har ej gjorts i enlighet:

- Prickmark för att säkerställa dike mellan de norra och södra fastigheterna har ej lagts till planområdet .
- Planområdet höjdsätts inte.
- Text i planbeskrivning angående fördelningen av ansvar och kostnader gällande gemensamhetsanläggningar har inte justerats.
- Bestämmelse angående fastighetsindelning har ej lagts till planhandlingen.
- Detaljer kring pumpstationens utförande och tekniska funktion har ej reglerats i planhandlingarna.

Stadsbyggnadsförvaltningen

Avdelning stadsplanering 2017-05-24

AnneLie Granljung
Planchef

Johanna Lundmark
Planarkitekt