

Detaljplan för del av Svartöstaden **Del av Svartöstaden 13:32**

Luleå kommun

Norrbottnens län

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

Bakgrund

Kommunstyrelsen har beslutat (KS 2016-05-09, § 139) att ge stadsbyggnadsnämnden i uppdrag att upprätta ett förslag till, och anta, ny detaljplan för del av fastigheten Svartöstaden 13:32 (Sandgatan 38) med syfte att sälja fastigheten. Syftet med detaljplanen är att genom planbestämmelser säkerställa arkitektur- och kulturhistoriska värden inom planområdet. Syftet är även att bekräfta pågående användning genom att ändra användning från allmän platsmark för park och plantering till kvartersmark för bostäder.

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.

Förslaget har visats för samråd under perioden 2017-12-22 till och med 2018-01-18. Planhandlingarna har funnits tillgängliga på Luleå kommuns webbplats, på Stadshuset. Planhandlingarna och information om samrådet har i detta fall sänts till länsstyrelsen, lantmäterimyndigheten och berörda fastighetsägare (+ ev. andra) (se sändlista). Under samrådet inkom 9 skrivelser.

Efter bearbetning har förslaget visats för granskning mellan 2018-05-07 och 2018-05-28, på samma platser som samrådet och med liknande förfarande.

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

Under granskningstiden inkom 7 skrivelser varav 3 med synpunkter redovisade nedan. Inget yttrande innehöll erinringar.

Skrivelser utan invändningar har inkommit från:

- Trafikverket, 2018-05-14
- Lantmäteriet, 2018-05-22
- Sjöfartsverket, 2018-05-22
- Försvarsmakten, 2018-05-23

Skrivelser med synpunkter och/eller frågor har inkommit från:

- Räddningstjänsten, 2018-05-4,
- Länsstyrelsen, 2018-05-29
- Miljö- och byggnadsnämnden, 2018-06-01

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

Länsstyrelsens yttrande bifogas.

Länsstyrelsen anser att planhandlingarna, inför antagande, ska kompletteras med kommunens senaste bemötande av länsstyrelsens synpunkter beträffande buller vid uteplatser.

Kommentarer:

Planbeskrivningen kommer att justeras och kompletteras så att förutsättningarna rörande buller vid uteplast blir tydligare.

Kommunala förvaltningar och bolag

Räddningstjänsten

Räddningstjänsten lämnar synpunkten att markbrandposter ska finnas i området med max 150 meters mellanrum och ha ett minsta flöde på 600 l/min.

Kommentarer:

Markbrandpost inom 110 meter från fastigheten. Kapaciteten är uppnår enligt uppgift Räddningstjänstens krav. Upplysningens kompletteras inte i planbeskrivningen.

Miljö- och byggnadsnämnden

Miljö- och byggnadsnämndens synpunkter på att plan för bostäder skapas är att:

- *Markradon*
Av planbeskrivningen framgår att inga mätningar av markradon har utförts inom planområdet. Med hänsyn till detta håller miljö- och byggnadsförvaltningen med om att den nya bebyggelsen i området ska uppföras så att det undviks olägenheter för människans hälsa. Vid bygglovsskedet ska fastighetsägaren visa att radonhalten i inomhusluften ligger under riktvärdet 200 Bq/m³.

- *Förorenad mark*
Saneringen av marken inom planområdet där de förorenade massorna ska schaktas upp och ersättas med jungfruliga massor, ska anmälas till och ske i samråd med miljö- och byggnadsförvaltningen.
- *Övrigt*
Texten i planbeskrivningen är inte helt uppdaterad i enlighet med ändringen som är gjord i plankartan avseende gårdshuset. Detta skapar otydlighet och bör ses över.

Kommentarer:

När det gäller markradon är fastigheten bebyggd och planens syfte är att den bebyggelsen ska bevaras. Radonfrågan är i det här fallet därför en fråga som berör befintlig byggnad och ur den aspekten viktig ur hälsosynpunkt. Ingen ny bebyggelse medges i planen.

När det gäller förorenad mark vidarebefordras upplysningen till fastighetsägaren.

Planbeskrivningens formulering runt byggrätter och friytor ses över för att öka begripligheten.

Ställningstagande och revideringar vid GU

Med anledning av inkomna synpunkter görs följande förändringar i- programmet:

- Planbeskrivningen justeras och kompletteras så att förutsättningarna rörande buller vid uteplast blir tydligare.
- Planbeskrivningens formulering runt byggrätter och friytor ses över för att öka begripligheten.

Inga kvarstående synpunkter finns att beakta.

Bilaga:

Länsstyrelsen yttrande vid granskning

Stadsbyggnadsförvaltningen
Avdelning stadsplanering 2018-06-07

AnneLie Granljung
Planchef

Anna Karin Lidén
Planarkitekt

Datum
2018-05-29

Diarienummer
402-5647-2018

[Stadsbyggnadsförvaltning@lulea.se](mailto:Stadsbyggnadsforvaltning@lulea.se)

Förslag till detaljplan för del av Svartöstaden 13:32, Ängesbygården i Luleå kommun

Handlingar daterade 2018-05-07 för granskning enligt 5 kap 18 - 22 §§ plan- och bygglagen (PBL 2010:900)

Kommunens diarienummer: SBF 2017/520

Planförslaget

Luleå Kommun har under perioden 7 maj – 28 maj 2018 ställt ut, för granskning, ett förslag till detaljplan för del av fastigheten Svartöstaden 13:32, Ängesbygården. Planens syfte är att inom området bekräfta pågående markanvändning samt att säkerställa bevarande av kulturhistoriska värden. Planområdet ligger inom område för riksintresse för kulturmiljö.

Länstyrelsen lämnat in synpunkter på samrådshandlingar den 24 januari 2018.

Länstyrelsens samlade bedömning

Sedan samrådet har planhandlingarna justerats och kompletterats. Under granskningstiden har ett muntligt samråd hållits med kommunen i frågan om buller vid uteplatser. Kommunen bemöt länstyrelsens synpunkter 2018-05-29.

Länstyrelsen anser att planhandlingarna, inför antagande, ska kompletteras med kommunens senaste bemötande av länstyrelsens synpunkter beträffande buller vid uteplatser.

Länstyrelsen har inga fler synpunkter på planförslaget enligt 5 kap. 22 § PBL.

Synpunkter på sådant som kan aktualisera prövning

Länstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10 § PBL och nu kända förhållanden att ett antagande enligt förslaget inte kommer att prövas.

Samråd

Samråd har skett med länstyrelsens kulturmiljöenhet

De som deltagit i beslutet

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