



GRANSKNINGSUTLÅTANDE

Detaljplan för del av Örnäset

Växthuset 3

Luleå kommun

Norrbottens län

Bakgrund

Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutade 2016-11-21 § 374 att ge stadsbyggnadsnämnden i uppdrag att upprätta ett förslag till detaljplan för del av Örnäset, Växthuset 3.

Hur samrådet bedrivits

Detaljplanen handläggs enligt plan- och bygglagens regler för så kallat begränsat standardförfarande (se 5 kap. plan- och bygglagen). Det är då möjligt för samrådskretsen att godkänna förslaget till detaljplan redan under samrådet. Vid begränsat standardförfarande återstår det efter samrådet inte fler tillfällen att yttra sig över förslaget, har alla i samrådskretsen godkänt förslaget går det till beslut om antagande. 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 2017-02-16 t o m 2017-03-13. Handlingar och en blankett för godkännande av detaljplan vid samrådsckede och svarskuvert har sänts till Länsstyrelsen, Lantmäteriet och till berörda fastighetsägare (enligt sändlista).

Planhandlingarna har funnits tillgängliga på Luleå kommuns webbplats och på Stadshuset vån 5.

Samråd har under arbetet med detaljplanen även skett kontinuerligt med berörda kommunala förvaltningar.

Under samrådet har samtliga berörda fastighetsägare (enligt sändlista) och myndigheter godkänt detaljplaneförslaget samt förfarandet, begränsat standardförfarande.

Skrivelser utan invändningar har inkommit från:

- Länsstyrelsen, 2017-03-10 (bilaga 1)
- Räddningstjänsten, 2017-02-20

Skrivelser med synpunkter/kommentarer har inkommit från:

- Lantmäteriet, 2017-03-07
- Miljö- och byggnadsnämnden, 2017-03-13

Synpunkterna sammanfattas och kommenteras nedan.

Inkomna synpunkter/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.

Lantmäteriet

Planförslaget godkännes

Lantmäteriet har vid genomgång av planförslaget inte funnit något behov av betydande kompletteringar eller justeringar av planhandlingarna vad gäller sina bevakningsområden. Lantmäteriet godkänner därför planförslaget och medger att granskningskedet i planprocessen utesluts.

Lantmäteriet vill ändå lämna kommentarer enligt nedan.

Plankarta och bestämmelser

- markområden utlagda med markanvändningsbestämmelse S ska enligt Boverkets rekommendationer färgläggas med röd färg i plankartan. I planförslaget är markområdet färgat med orange färg.
- planbestämmelser om höjd på byggnader är i planförslaget redovisat med beteckningen f_1 . Enligt Boverkets rekommendationer ska högsta byggnadshöjd i meter redovisas med följande beteckning: $\diamond 0.0$
- planområdet berörs av en befintlig ledningsrätt för underjordiska fjärrvärmeledningar till förmån för Luleå Energi AB. Befintliga ledningsrätter inom kvartersmark bör tryggas med markreservat när ny detaljplan tas fram. Utan markreservat blir ledningar för allmännyttiga ändamål förlagda inom kvartersmark planstridiga. I plankartan saknas markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar och planförslaget bör således kompletteras.

Planbeskrivning

Teknisk försörjning

Fullständig redogörelse för hur den tekniska försörjningen är anordnad inom planområdet saknas. Planbeskrivningen bör kompletteras med en redovisning huruvida vatten- och avloppsförsörjning, dagvattenhantering samt avfallshantering sker genom allmänna, gemensamma eller enskilda anläggningar.

Planekonomi

Redovisning av planekonomin saknas. I planbeskrivningen bör detaljplanens ekonomiska konsekvenser för såväl enskilda fastighetsägare och rättsinnehavare som kommunen redovisas. Planbeskrivningen bör exempelvis redovisa vem som bekostar planavgift samt genom att redovisa vilka avdelningar inom kommunen som får intäkter respektive utgifter koppla detaljplanens ekonomiska genomförbarhet till kommunens budget.

Övrigt

Planförslaget bör justeras så det tydligt framgår att enbart plankarta med bestämmelser är juridiskt bindande. Denna redovisning blir extra viktig när plankarta med bestämmelser och planbeskrivning utgör samma dokument.

Kommentarer:

Plankarta och bestämmelser

I planförslaget är markanvändningsbestämmelsen S färglagts med röd färg. På grund av färginställningar i olika skrivare kan färgen röd och orange vara svår att skilja.

För att eventuellt anpassa ny bebyggelse till befintliga miljöer har i denna detaljplan gjorts avvikelser från de allmänna råden. Planbestämmelsen höjd på byggnader har bokstaven f med index använts istället för symbolen romb med höjdsifra, i syfte att öka tydligheten på plankartan.

Fjärrvärmeledningar till enskilda fastigheter kan inte räknas som ledning för allmännyttigt ändamål då de endast ansluter till en fastighet, varför inte markreservat för allmännyttiga ändamål (u-område) används. Om ett u-område läggs ut för den typen av ledningar försvårar det vid framtida förändringar som kan komma i överenskommelse mellan fastighetsägare och ledningsrättsägaren.

Planbeskrivning

Teknisk försörjning

Planbeskrivningen har kompletterats med redovisning av hur vatten- och avloppsförsörjning, dagvatten samt avfallshantering är anordnad.

Planekonomi

Planbeskrivningen har kompletterats med texten, detaljplanen bekostas av fastighetsägaren. Kostnader regleras i planaavtal mellan Luleå kommun och fastighetsägaren. Detaljplanen medför inga kommunala kostnader.

Övrigt

Planbeskrivningen har kompletterats med texten, det är endast plankarta med planbestämmelser som har juridisk verkan.

Miljö- och byggnadsnämnden

Kommentarer

Med tanke på närheten till Hertsövägen ser miljö- och byggnadsförvaltningen att det kan vara problem att bedriva undervisning utomhus på grund av trafikbuller. Med tanke på tomtens utformning kan det vara svårt att erbjuda alla barn skydd från solstrålning i utemiljö. Miljö- och byggnadsförvaltningen kan komma att ställa krav vid tillsyn om det visar sig att bullernivåerna är för höga eller att solskydden inte är tillräckliga.

Kommentarer:

Kommentarerna medför inga ändringar av planförslaget.

Kommentarerna meddelas fastighetsägaren.

Ställningstagande och förändringar

Med anledning av inkomna kommentarer från Lantmäteriet görs följande kompletteringar i planbeskrivningen under rubrikerna, handlingar, teknisk försörjning och ekonomiska frågor.

Handlingar

- Det är endast plankarta med bestämmelser som har juridisk verkan.

Teknisk försörjning

- Byggnaderna är anslutna till kommunens vatten- och spillvattennät.
- Anslutningspunkt för dagvatten finns i anslutning till planområdets norra del.
- Avfall hanteras enligt kommunens renhållningsordning.

Ekonomiska frågor

- Detaljplanen bekostas av fastighetsägaren. Kostnader regleras i planavtal som upprättats mellan Luleå kommun och fastighetsägaren. Det innebär att planavgift inte ska tas ut vid framtida bygglovgivning.
- Detaljplanen medför inga kommunala kostnader.

Kompletteringarna anser kommunen som ringa varvid granskningsskedet kan uteslutas innan detaljplanen antas.

Plankarta med planbestämmelser är oförändrade.

Stadsbyggnadsförvaltningen

Avdelning stadsplanering 2017-03-17

AnneLie Granljung
Planchef

Gunilla Heinrud
Plantekniker

Bilaga 1 Länsstyrelsens samrådsyttrande