



Detaljplan för del av Skurholmen, del av Skurholmen 8:1 **Småbåtshamn, Toppgatan**

Luleå kommun Norrbottens län

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

Granskning av detaljplan

Detaljplanen handläggs enligt plan- bygglagens regler för normalt planförfarande. Samråd har genomförts under tiden 2013-10-29--2013-11-19. Inkomna synpunkter under samrådet redovisas i samrådsredogörelsen, daterad 2014-01 (bifogas). Efter att detaljplanen varit föremål för samråd och innan den kan antas ska den vid normal planförfarande hållas tillgänglig för granskning under minst tre veckor.

Detaljplanen har varit utställd för granskning i Stadhuset och Kulturens hus under tiden 2014-01-23--2014-02-14, efter föregående annonsering 2014-01-17 i Norrbottenskuriren och NSD.

Handlingarna har delgetts berörda fastighetsägare och övriga intressenter enligt sändlista, samt till statliga och kommunala instanser. Under granskningstiden inkom 5 skrivelser:

Skrivelser med synpunkter och/eller frågor har inkommit från:

- Länsstyrelsen, 2014-02-25
- Tekniska förvaltningen, 2014-02-18
- Miljönämnden, 2014-02-18
- Kommunala tillgänglighetsrådet, 2014-02-10
- Boende Gränskatan, 2014-02-11

Dessa sammanfattas och kommenteras nedan.

Inkomna synpunkter med kommentarer

Inkomna synpunkter redovisas nedan. Stadsbyggnadskontorets kommentarer skrivs med kursiv stil för att lättare skilja dem från inkomna synpunkter.

Länsstyrelsen

Förorenad mark

Länsstyrelsen anser att frågan om den förorenade marken inom planområdet fortfarande är oklar. I samrådshandlingen från oktober 2013 hänvisar kommunen till miljöprovtagningar där det påträffats höga halter tungmetaller, t ex bly samt arsenik, PAH och petroleumprodukter. I den nu aktuella granskningshandlingen hänvisas i stället till en provtagning i tre punkter där två prover analyserats och man endast finner PAH. Det framgår inte varför kommunen inte tar hänsyn till den tidigare rapporten med flera olika föroreningar i höga halter. Alla de föroreningar som finns konstaterade i planområdet bör redovisas. Det är också tveksamt om två analyserade prover är tillräckligt för att kartlägga och avgränsa föroreningar så att en bra bedömning av risk vid arbeten i området, t ex spridning till vattnet, kan göras.

I planförslaget diskuteras också PAH-halterna utifrån vilka parametrar som är begränsande för de generella riktvärdena. I det fall man anser att de generella riktvärdena inte är tillämpliga för den faktiska markanvändningen på platsen bör man istället göra en riskbedömning enligt naturvårdsverkets modell (NV rapport 5776, 5777, 5778) och räkna ut platspecifika riktvärden.

Naturvårdsverkets generella hållning (NV rapport 5776, 5777, 5778) för efterbehandlingar är att en efterbehandling bör vara av en engångskaraktär samt att man bör efterstäva lika skyddsnivåer inom ett område som totalt sett har samma typ av markanvändning. Det är också viktigt att tänka på att det inte är lämpligt att försvåra en framtida efterbehandling, att bygga in eller att sprida en förorening.

Prövning enligt 11 kap 10 § Plan- och bygglagen

Länsstyrelsen kan komma pröva beslutet att anta detaljplanen enligt 11 kap 10 § plan- och bygglagen med avseende på hälsa om inte frågorna avseende markföroreningarna klagörs innan detaljplanen antas.

Samråd har skett med Länsstyrelsens enhet för naturvård och miljöskydd

Kommentar:

Länsstyrelsen vill ha ett förtydligande kring de markundersökningar som utförts och varför beskrivningen skiljer sig mellan samrådshandling och granskningshandling. Det har endast utförts en undersökning i området. Både samrådshandling och granskningshandling hänvisar till denna. I samrådshandlingen fanns dock faktafel som korrigerades till granskningshandlingen vilket gör att beskrivningen av föroreningssituationen skiljer sig åt. Texten i granskningshandlingen är den som korrekt beskriver föroreningssituationen och utförd provtagning.

Vad gäller frågan om ytterligare provtagningar ska utföras så kommer kompletterande provtagningar att göras i samband med ledningsarbeten. Samtliga ledningsarbeten kommer att utföras i enlighet med tillståndsansökan (Mark- och miljödomstolen i Umeå, målnummer M 1330-13) där rutiner för hantering av förorenad mark beskrivs. Om provtagningarna visar att höga föroreningshalter riskerar att lämnas kvar kommer fortsatt förfarande bestämmas i samråd med tillsynsmyndighet.

I övrigt förtydligas markföroreningsspörsmålen ytterligare i planbeskrivningen.

Tekniska förvaltningen

I planbeskrivningen, under rubriken Planens syfte och huvuddrag, bör sista meningen i första stycket korrigeras så att lydelsen blir: "För att lösa kapacitetsbristen planeras en ny grundsomme för VA som ska lösa dagens brister och samtidigt trygga den expansion som förväntas".

Kommentar:

Detaljplanen revideras med hänsyn till ovan.

Miljönämnden

Miljönämnden tillstyrker planen men har nedanstående synpunkter på planbeskrivningen.

Miljönämnden förutsätter att den typ av föroreningar som påträffats i området inte utgör några risker för vatten i vattenledningen om de lämnas i halter över Naturvårdsverkets riktvärden för känslig markanvändning, KM i schaktbotten och schaktväggar.

Miljönämnden anser även att det är viktigt att eventuella föroreningar som lämnas kvar i marken i närheten av ledningen, vid eventuella framtida saneringsbehov fortfarande kan åtgärdas utan att äventyra ledningens säkerhet.

Kommentar:

Miljökontoret vill ha ett klargörande för vilka risker som bedömts och om eventuella restföroreningar kan utgöra en risk för vatten i ledningarna. Riskerna som bedömts är om eventuella restföroreningar innebär ett hinder för planerad markanvändning; parkområde och småbåtshamn. Under dessa förhållanden bedöms inte påträffade föroreningar innebära en betydande miljö- eller hälsorisk.

De föroreningar som påträffats bedöms inte innebära risker för vatten i ledningar om det kvarlämnas halter över KM i schaktväggar. Vid småbåtshamnen har föroreningar med en generellt låg mobilitet i grundvatten påträffats (PAH med hög och medelhög molekylvikt). Vattenledningarna kommer att omges av en ny kringfyllnad, dessutom kommer de att vara trycksatta varför risken att förorenat grundvatten tränger in i ledningarna är låg.

Miljökontoret undrar också om det finns en risk att de nya ledningarna kommer att förhindra en eventuell sanering av området utanför ledningssträckningen. I enlighet med tillståndsansökan för vattenverksamhet kommer förorenade massor inte att lämnas kvar under den nya ledningssträckningen utan endast i schaktväggarna. Ledningarna kommer därmed inte låsa förorenade massor. En utökad sanering kan utföras vid sidan av ledningarna. En geotextil kommer läggas i schaktbotten i området sanerat område för att markera gräns mellan åtgärdat och ej åtgärdat område.

Kommunala tillgänglighetsrådet, KTR

Tillgänglighetsrådet anför följande:

Trafikverkets regler för vägars och gators utformning är inte tillräckligt för att åstadkomma tillgängliga och användbara utformningar i ett så centralt läge och allmänt gc-stråk som det så kallade Blodomloppet. Även om det i illustrationen angett 1:20 som lutning på en 10 meter lång sträcka i södra delen av planområdet så är det inte klarlagt var var vilplan ska finnas. Höjdskillnaderna inom området kan antas överstiga två meter och det föranleder minst fyra liknande sträckor som i illustrationen, dessutom med mellanliggande vilplan. Att det kan ordnas inom det nu markerade området för gång i detaljplanen är ej klarlagt. För att området skall kunna åstadkommas kan dels området med egenskapen gång behöva utökas och eventuellt hela planområdet.

Kommentar:

Detaljplaneförslaget hindrar inte ett uppfyllande av tillgänglighetskraven och det finns inte heller något som visar att höjdskillnaderna inte kan överbryggas såväl enligt dagens förutsättningar som efter ett plangenomförande. Vid projekteringskedet kommer tillgänglighetsaspekten beaktas och då inte enbart avgränsat till planområdet. Detaljplanens huvudsyfte är att möjliggöra utfyllnader för framdragande av nya ledningar för vatten och avlopp och att utöka planområdet för att planlägga redan befintliga förhållanden är inte aktuellt.

Boende Grängsgatan

Jag vill börja med att säga att vi tycker att hela projektet ser mycket bra ut. Det ser ut som att vi på Västra Skurholmen får en fantastisk strandpromenad. Jag skulle dock vilja att ni tar hänsyn till några detaljer, nämligen platsen för det trädäck med utfyllnader som ni planerar. Det är placeringen på utbuktningen (trädäcket) som känns lite tokig för oss som bor på Grängsgatan 2. Vi kommer inom kort även att bo i det gårdshus som står på tomten vilket skulle innebära att vårt vardagsrumsfönster hamnar precis i höjd med trädäcket. Sannolikt kommer det att bli lite halli-galli där när den svenska sommaren tillåter. Idag samlas festsugna ungdomar vid bryggan för att umgås, och det är ok, med det är ju troligt att trädäcket kommer att bli den nya samlingsplatsen och då vore det bra att inte ha den i direkt anslutning till vårt fönster. Det vore underbart om det går att justera planen och flytta rastplatsen kanske 35 meter nordväst, alltså i Grängsgatans förlängning. Dessutom vill vi inte att den fantastiska utsikten över Skurholmsfjärden vi har idag avskärmas av planteringar. Hoppas att ni kan ta hänsyn till vårt önskemål, det borde inte försämra själva tanken med utbuktningen.

Kommentar:

Detaljplanen revideras med hänsyn till ovan genom att bredden på den omnämnda utbuktningen (trädäcket) minskas.

Ställningstagande

Med anledning av inkomna synpunkter föreslås följande revideringar av planförslaget:

- utbuktningen strax söder om Gränsgatans förlängning minskas till bredden med som mest ca 6 meter,
- förutsättningar och konsekvenser avseende markföreningar har förtydligats,

Därutöver har:

- Området som möjliggör småbåtsbrygga (WV₁) justeras något, dels för att uppnå en bättre anslutning mellan brygga och fastland, dels för att förhållandena avseende inseglingdjup ska bli bättre.
- strandlinjen flyttas ut ytterligare med ca 2 meter inom området som planläggs som småbåtsbrygga (WV₁).
- Planbeskrivningen justerats och kompletteras med text och bild för att ytterligare förtydliga innebörden av planförslaget.

Stadsbyggnadskontorets planavdelning 2014-03

AnneLie Granljung
planchef

Agneta Laitila
planarkitekt