



**LULEÅ KOMMUN**  
Stadsbyggnadskontoret

Dnr: SBK 2009/61



## **Planbeskrivning**

**Detaljplan för del av GÄDDVIK**

# **del av Gäddvik 3:6**

**Luleå kommun**

**Norrbottens län**

**SAMRÅDSHANDLING 2011-02**

# Innehåll

<b>Handlingar</b>	<b>3</b>
<b>Planens syfte och huvuddrag</b>	
<b>Behovsbedömning</b>	
<b>Plandata</b>	<b>3</b>
Lägesbestämning	
Areal	
Markägoförhållanden	
<b>Tidigare ställningstaganden</b>	<b>3</b>
Översiktliga planer	
Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden	
Riksintressen	
<b>Förutsättningar, förändringar och konsekvenser</b>	<b>4</b>
Huvudfrågan	
Natur	
Strandskydd	
Fornlämningar	
Bebyggelseområden	
Vattenskyddsområde	
Gator och trafik	
Störningar	
Teknisk försörjning	
<b>Konsekvenser av planens genomförande</b>	<b>6</b>
Påverkan på miljön	
Hälsa och Säkerhet	
Sociala konsekvenser	
<b>Administrativa frågor</b>	<b>6</b>
Bygglov	
Övrigt	
<b>Medverkande</b>	<b>6</b>
Tjänstemän	
Konsulter	

## Handlingar

I planen ingår följande handlingar:

- Plankarta med bestämmelser och illustrationer
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Bilaga: Bestämmelser för bebyggelse

## Planens syfte och huvuddrag

Det huvudsakliga syftet med planen är att skapa planmässiga förutsättningar för anläggande av koloniträdgårdar. På kolonilotterna ska mindre stugor kunna uppföras och inom ett särskilt område även en servicebyggnad.

Idag består planområdet av skogsmark och är obebyggt.

## Behovsbedömning

Planens begränsade omfattning och innehåll innebär att dess genomförande inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan, dvs det finns inte behov av en miljöbedömning enligt Plan- och bygglagen. Länsstyrelsen delar denna bedömning och kommunen har därför beslutat att någon miljökonsekvensbeskrivning (MKB) inte behöver upprättas.

## Plandata

### Lägesbestämning

Detaljplanen omfattar en mindre del av fastigheten Gäddvik 3:6 i södra Gäddvik cirka 7 km från Luleå centrum. Planen avgränsas av befintliga fastigheter, Bälinsvägen (väg 616) samt Luleälven.

### Areal

Den totala planarean är 70760 m<sup>2</sup> (ca 7 ha).

### Markägoförhållanden

Fastigheten är privatägd.

## Tidigare ställningstaganden

### Översiktliga planer

- Luleå kommuns översiktsplan 1990
- FÖP Luleå tätort (antagen KF 1993-04-26 §92). I denna fördjupade översiktsplan anges med hänsyn till kulturmiljöintresset att jordbruk prioriteras. Mycket stor restriktivitet bör gälla nybebyggelse och anläggningar i området.

### Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden

Området är inte tidigare detaljplanelagt.

### Riksintressen

Genom försvarsmaktens nyttjande av Kallax flygplats och överflygningar av planområdet påverkas planen av riksintresse för totalförsvaret.

# Förutsättningar, förändringar och konsekvenser

## Huvudfrågan

Inom området medger detaljplanen att högst 80 kolonilotter anläggs, var och en med en storlek mellan 120 och 150 m<sup>2</sup>.

## Natur

### Landskap och vegetation

Planområdet utgörs av obrukad skogsbeklädd mark, svagt sluttande mot Luleälven. Vid älven inramar planområdet en befintlig äldre fastighet, Gäddvik 3:32, bebyggd med ett fritidshus och tillgänglig från Bälinglevägen via en enkel grusad väg. Angränsande fastigheter utgörs av äldre jordbruksfastigheter.

Områdena närmast fastighetsgränserna och Luleälven ska bibehållas som naturmark och bebyggelse eller andra åtgärder medges inte.

### Geotekniska förhållanden

Markförhållandena betraktas som förhållandevis goda och någon risk för för ras eller skred finns inte (FÖP Luleå tätort). Eventuellt behov av geoteknisk undersökning ska klarläggas i byggsamrådet.

Tillgängligt material visar inte på några markföroreningar inom området.



*Bilder från området*

## Strandskydd

Strandskydd gäller inom 100 meter från strandlinjen. Planen innebär att anläggning av ett antal kolonilotter och små stugor medges inom strandskyddsområdet.

Särskilda skäl för strandskyddsdispens bör kunna godtas: området kan delvis betraktas som redan ianspråktaget, området kan i sig betraktas som en stor "lucktomt" som har förlorat sin betydelse för allmänheten, dispositionen av området inskränker inte på allmänhetens möjlighet att nyttja stranden, snarare ges ett stort antal personer möjlighet att nyttja området.

Detaljplanen anger därför att strandskyddet upphävs inom användningsområdet för kolonilotter.

## **Fornlämningar**

Inga kända fornlämningar finns inom området.

## **Bebyggelseområden**

### **Byggnadskultur och gestaltning**

Genom planbestämmelser begränsas stugornas storlek till maximalt 15 m<sup>2</sup> inkl. eventuell öppen veranda. Stugornas volym begränsas till en våning med en takvinkel mellan 13 och 30 grader. Byggnadshöjden får inte överstiga 2,7 meter medan höjden på taknocken får vara maximalt 3,7 meter.

Av utformningen i övrigt krävs att byggnaderna ska uppföras av trä och även förses med träfasader samt att de ska grundläggas på plintar eller med torpargrund.

Servicehuset får vara högst 60 m<sup>2</sup> och ett förråd eller soprum högst 20 m<sup>2</sup>

### **Tillgänglighet**

Området ska utformas så att tillgänglighet för rörelsehindrade tillgodoses.

Området ska också i rimlig omfattning vara tillgängligt för brandfordon.

## **Vattenskyddsområde**

Planområdet berör Gäddviks vattenskyddsområde. I de av Tekniska förvaltningen föreslagna skyddsföreskrifterna för vattenskyddsområdet återfinns planområdet inom sekundär skyddszon B. För koloniområdet medför detta att förbud ska råda mot användning av kemiska bekämpningsmedel samt att växtnärsämnen samt bekämpningsmedel ska användas restriktivt. Skyltning med *Vattenskyddsområde* bör sättas upp inom området.

## **Gator och trafik**

### **Kollektivtrafik**

Bälingevägen trafikeras av Länstrafiken. Om behov uppstår finns möjlighet att anlägga hållplats inom vägområdet.

### **Parkering, utfarter**

Planen medger in- och utfart till Bälingevägen inom ett begränsat område. Parkering om mer än 80 platser kan anläggas inom markerat område i anslutning till in- och utfarten.

## **Störningar**

Området ligger inom gränsen för flygbuller 55 dB(A) år 2000 (FÖP 1993). I planeringen av området har beaktats att boende eller stadigvarande vistelse inom området inte är aktuellt och motverkas genom angivna restriktioner för tomt/lott- och stugstorlek.

## **Teknisk försörjning**

### **Vatten och avlopp**

Planområdet ligger utanför det kommunala verksamhetsområdet för VA. Bruksvatten för kolonisterna får anordnas inom respektive kolonilott, men övriga vatten- och avloppsanläggningar får endast anordnas i servicebyggnaden. Fastigheten är belägen mitt emot intaget av älvsvatten till Gäddviksverket och VA-

anläggningen ska utformas med särskild restriktivitet.

## El

Längs Bältingevägen löper en 10 kV luftledning. Av energimyndigheten angivet skyddsavstånd om fem meter horisontalt från ledningen beaktas i planen.

## Avfall

Avfall ska skötas i enlighet med kommunens policy.

## **Konsekvenser av planens genomförande**

### **Påverkan på miljön**

Med kommunens och fastighetsägarens uttalade ambitioner bör anläggningen innebära en positiv påverkan på den allmänna miljön. Ändamålet bör också kunna anses främja en hållbar utveckling. Med förutsättning att de restriktioner som gäller vattentäktsområdet följs bör miljön inte påverkas på något negativt sätt.

### **Hälsa och säkerhet**

Ändamålet med planen, kolonilotter, bör kunna ge ett stort antal personer möjlighet till förbättring av livsbetingelserna och hälsa genom aktiv utomhusvistelse och möjlighet till egen odling.

### **Sociala konsekvenser**

För kolonisterna bör anläggningen innebära en möjlighet till otvungen social samvaro och därmed en positiv påverkan på många personers tillvaro.

## **Administrativa frågor**

### **Genomförandetid**

Genomförandetiden är tio år från den dagen planen vinner laga kraft.

### **Bygglov**

Planen innehåller långt preciserade bestämmelser vad gäller utformning av kolonistugorna och även hänvisning till en bilaga. Under förutsättning att planbestämmelserna och anvisningarna i bilagan följs kommer bygglov ej att krävas.

### **Övrigt**

Tillgängligheten till befintligt fritidshus bör säkras genom särskilt avtal.

## **Medverkande**

### **Tjänstemän**

Från stadsbyggnadskontoret har förutom undertecknad Johan Eriksson deltagit.

### **Konsulter**

Från Tyréns har Klara Blommegård, Solveig Heikki samt undertecknad deltagit.

Stadsbyggnadskontorets planavdelning i februari 2011

Gunilla Selin  
Planchef

Nelli Flores Nilsson  
Planarkitekt

Patrik Forsberg  
Arkitekt, Tyréns

## Odlingslotter mindre än 150 m<sup>2</sup>

får bebyggas med ett växthus på högst 15 m<sup>2</sup>. Taknockshöjden får vara högst 2,9 m. Växthuset skall placeras enligt samma regler som gäller för odlingslotter större än 150 m<sup>2</sup>.

## Odlingslotter större än 150 m<sup>2</sup>

får bebyggas enligt följande bestämmelser:

### Byggnader och storlek

---

En kolonistuga, högst 15 m<sup>2</sup>, utvändigt mått.

Ett redskapsförråd, högst 6 m<sup>2</sup>, utvändigt mått.

Ett växthus, högst 15 m<sup>2</sup>, utvändigt mått.

### Placering

---

Byggnaderna skall placeras minst 2 meter från lottens gräns. Om två grannar är överens och skriftligt godkännande finns, får avståndet minskas. Avståndet mellan två byggnader får dock inte vara mindre än fyra meter. Vid gräns mot väg får avståndet minskas till 1 meter.

### Tak

---

Kolonistugans tak skall utformas som sadeltak med minst 13 och högst 30 graders taklutning. Kolonistugan får förses med ett verandatak på högst 5 m<sup>2</sup>. Veranda får inte byggas in.

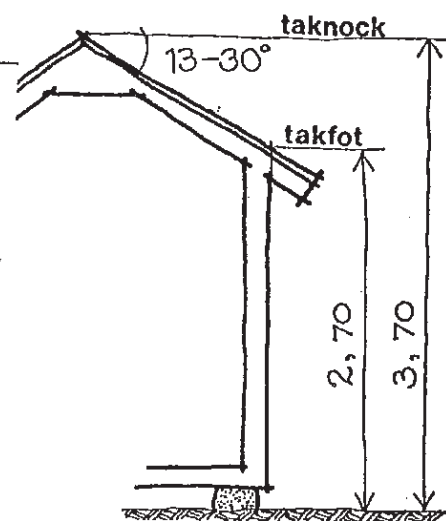
### Byggnadshöjd

---

Kolonistugan får ha en takfotshöjd av högst 2,7 meter och en taknockshöjd av högst 3,7 meter över markytan.

Redskapsförrådet får ha en taknockshöjd av högst 2,7 meter över markytan.

Växthuset får ha taknockshöjd av högst 2,9 meter över markytan.



### Fasader

---

Kolonistuga och redskapsförråd skall ha fasader av trä.

### Bygglov

---

Om bebyggelsen utformas enligt ovan, krävs inget bygglov. Däremot krävs bygganmälan. Även installation av kamin eller annan eldstad kräver bygganmälan. Bygganmälan skall ske till Byggnadsnämnden.