



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

Luleå kommun

Norrbottens län

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

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 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.

Ett förslag till detaljplan har varit föremål för samråd under perioden 27:e januari – 17:e februari 2017. Planhandlingarna har funnits tillgängliga på Luleå kommuns webbplats och på Stadsbyggnadsförvaltningen, Stadshuset, Rådstugatan 11, vån 5.

Planhandlingarna och information om samrådet 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 samrådstiden inkom nio skrivelser.

Skrivelser utan invändningar har inkommit från:

- Sjöfartsverket, 2017-01-26,
- Fritidsförvaltningen, Luleå kommun, 2017-01-30,
- Trafikverket, 2017-01-31,

- Försvarsmakten, 2017-02-02,
- Skanova, 2017-02-20,

Skrivelser med synpunkter och/eller frågor har inkommit från:

- Luleå räddningstjänst, 2017-02-02,
- Fastighetsägare Sådudsvägen, 2017-02-16,
- Länsstyrelsen Norrbottens län, 2017-02-17
- Lantmäteriet, 2017-02-23
- Luleå kommun Miljö- och byggnadsförvaltning 2017-03-29

Länsstyrelsens synpunkt redovisas i sin helhet, övriga synpunkter redovisas sammanfattat nedan. Stadsbyggnadsförvaltningens motivering skrivs med kursiv stil.

Inkomna synpunkter med kommentarer

Inkomna synpunkter redovisas nedan. Synpunkterna i sin helhet finns att tillgå på stadsbyggnadsförvaltningen. Länsstyrelsens yttrande bifogas (bilaga 1).

Myndigheter

Länsstyrelsen

Planförslaget

Luleå kommun har upprättat ett förslag till detaljplan för del av Bensbyn 8:4 som nu är ute på samråd. Planförslaget syftar till att pröva förutsättningarna för att bygga 5 enbostadshus på mark som idag som är planlagd för park eller plantering. I fördjupad översiktsplan för Bensbyn pekas området ut som bostadsbebyggelse - nybebyggelse och förtätning.

Kommunen har valt att handlägga planen med standardförfarande. Kommunen bedömer att ett genomförande av planen inte ska antas medföra enbetydande miljöpåverkan.

Länsstyrelsen synpunkter

Betydande miljöpåverkan

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att detaljplanens genomförande inte ska antas innebära betydande miljöpåverkan.

Kulturmiljö

Bensbyn är en av Luleås kustbyar som har sina rötter i medeltiden. Byn har ännu kvar en tydlig prägel av den gamla jordbruksbyn. Området är inte utpekade som kulturhistoriskt betydelsefullt men det ligger intill en äldre vägsträckning. Bebyggelsen i närområdet är ostrukturerat utspridd och blandad fritidsbebyggelse, som delvis omvandlats till permanentboende. De små husen har byggts till i omgångar men är ännu till största delen små med många uthus.

Enligt den fördjupade översiktsplanen ska ny bebyggelse lokaliseras och utformas med stor hänsyn och med anpassning till den befintliga kultur- och naturmiljön. Enligt Länsstyrelsens bedömning så är planförslaget utformat på sådant sätt att den nya bebyggelsen kan komma att påtagligt avvika från områdets karaktär. De tilltänkta husen ges en generös byggrätt. Kommunen kan därför överväga att införa planbestämmelser som tydligare reglerar bebyggelsens utformning för att på så sätt säkerställa att den fördjupade översiktsplanens intentioner efterföljs.

Kommentarer: Byggrätten har justerats för att tillkommande byggnader bättre ska passa in i området samt för att undvika överexploatering. Planbestämmelse som reglerar takutformning

samt fasadmateriel har lagts till plankarta för att säkerställa att intentionerna i den fördjupade översiktplanen efterföljs.

Vattenverksamhet

I planbeskrivningen på sid 13 anger kommunen att de två tänkta tomterna i planområdets norra del idag delvis är belägna på en höjd om 1,5-2,0 meter i RH 2000. Det innebär att området behöver fyllas ut för att uppfylla planbestämmelsen om lägsta grundläggningsnivå. Ett vattenområde definieras i 11 kap. miljöbalken som ett område som täcks av vatten vid högsta förutsebara vattenstånd. Enligt vad Länsstyrelsen erfar är det högsta uppmätta vattenståndet i Norrbotten 1,8 meter över normalvattenstånd vilket innebär att åtgärden blir vattenverksamhet som kan kräva en anmälan eller ett tillstånd. Om det är uppenbart att varken allmänna eller enskilda intressen skadas genom vattenverksamhetens inverkan på vattenförhållandena behövs varken anmälan eller tillstånd enligt 11 kap. 12 § miljöbalken. Kommunen bör klarlägga den frågan i planbeskrivningen genom att mer precist redogöra för planförslagets konsekvenser för yt- och markvattenavrinningen i området och hur den kan påverka närliggande områden och risken för exempelvis erosion.

Kommentarer: Text har lagts till planbeskrivning för att förtydliga enl. synpunkt.

Klimatanpassning

Det är positivt att kommunen i planförslaget har beaktat klimatfrågan och risken för översvämning. En bild på sidan 11 i planbeskrivningen åskådliggör bland annat detta. För att tydligare åskådliggöra konsekvenserna för angränsande fastigheter kan kommunen ta fram en karta med större skala så att innebörden av planförslaget framkommer bättre.

Kommentarer: Karta på angiven sida har bytts ut till en i i större skala för att förtydliga enligt synpunkt.

Vatten och avlopp

Det är bra om det framkommer av planhandlingen om planområdet ingår, eller inte ingår, i kommunens verksamhetsområde för spill och vatten, och vad det i så fall innebär.

Kommentarer: Text har lagts till planbeskrivning för att förtydliga enl. synpunkt.

Övrigt

Planförslaget berör inte strandskyddat område. Länsstyrelsen rekommenderar ändå att kommunen informerar i planbeskrivningen att eventuell siktröjning mot vattnet behöver föregås av en ansökan om strandskyddsdispens. Kommunen bör klarlägga den frågan i planbeskrivningen genom att mer precist redogöra för planförslagets konsekvenser för yt- och markvattenavrinningen i området och hur den kan påverka närliggande områden och risken för exempelvis erosion.

Kommentarer: Text har lagts till planbeskrivning för att förtydliga enl. synpunkt.

Samråd

Samråd har skett med Länsstyrelsens enheter för naturmiljö, miljöskydd samt socialhållbarhet och samhällsskydd.

Lantmäteriet

Lantmäteriet önskar förtydligande ang. gemensamhetsanläggningen som föreslås biladas samt beskrivning av hur anslutning till befintlig gemensamhetsanläggning ska ske.

Vidare efterfrågas även att det i genomförandeaftalet för detaljplanen ska redovisas vem som ska bekosta vad. Redovisning i planbeskrivningen av konsekvenser av planens genomförande med stöd av avtal saknas. Slutligen efterfrågas en redovisning av vad som ska bekostas av exploatören samt vilka konstnader som kommer hamna hos blivande fastighetsägare.

Kommentar: Text lagt till plankarta för att förtydliga enl. synpunkt.

Kommunala förvaltningar och bolag

Luleå räddningstjänst

Räddningstjänsten önskar att markbrandposter ska finnas i området med högst 150 meters avstånd mellan varandra, samt ha en kapacitet på minst 600 liter/minut.

Kommentar: Markbrandposter kommer att anläggas i samband med att det kommunala VA-nätet byggs ut i Järnviken.

Luleå kommun Miljö- och byggnadsförvaltning

Miljö- och byggnadsförvaltningen har inkommit med synpunkter enl lista nedan:

- Om planavgift inte ska tas ut i samband med bygglov, bör denna information stå på plankartan.
- Ytor för dagvattenhantering behöver avstättas framförallt mot Såguddsvägen.
- Beskrivning av El/Tele/IT efterfrågas. Behövs det någon ny transformatorstation?
- Är ytan för tekniska anläggningar tillräcklig?
- Vändplan på infartsvägen efterfrågas. Hur snöröjning i området ska ske ifrågakastats.

Kommentar: Att planavgift inte tas ut beskrivs i planbeskrivningen. Plangränsen har justerats så att väl tilltagna ytor för bl.a. dike mot Såguddsvägen finns (utanför planområde). El/Tele/IT beskrivs under rubriken med samma namn. Någon ny transformatorstation bedöms inte behövas. Ytan för teknisk anläggning är ca 100 kvadratmeter och bedöms vara tillräcklig. Infartsvägen till de två fastigheterna i norr anses inte behöva kompletteras med vändplan då det endast är dessa två fastigheter som kommer använda infarten.

Övriga

Fastighetsägare Såguddsvägen

Från en fastighetsägare på Såguddsvägen har det ikommit ett yttrande gällande planförslaget. Fastighetsägaren ifrågasätter varför det planeras villor i ett fritids-
husområde och menar att det kommer bli svårt att fortsatt nyttja omkringliggande fastigheter för fritidsändamål. I yttrandet ställer sig fastighetsägaren negativ till aktuellt planförslag bland annat med hänvisning till ingreppet i naturen som exploateringen innebär samt osäkerheter kring hur området kommer att kunna

fotsätta användas för rekreation.

Vidare önskas att den byggnadshöjd som angetts i planförslaget ska justeras då det påverkar yttrandes utsikt över vattnet. Fastighetsägaren har även lämnat synpunkt ang. att det inte får bedrivas någon företagsverksamhet i de nya fastigheterna då befintlig väg inte klarar av någon större trafikökning.

Kommentar: Den fördjupade översiktsplanen anger att det i bebyggelseområdet Järnviken ska prioriteras bebyggelse för bostadsändamål och att det i första hand ska uppföras friliggande enfamiljshus.

Stadsbyggnadsförvaltningen har gjort bedömningen att en byggnadshöjd som medger två våningar är en acceptabel förändring i området.

Ställningstagande och förändringar

Med anledning av inkomna synpunkter görs följande förändringar i detaljplanen:

- Byggrätten har justerats.
- Byggnadshöjden har justerats.
- Gestaltningen har reglerats med planbestämmelse om takutformning och fasadmaterial.
- Text har lagts till planbeskrivning ang. ev påverkan på vattenförekomster samt anmälan/ansökan om tillstånd för vattenverksamhet.
- Text har lagts till planbeskrivning ang. kommunens verksamhetsområde för spill- och dagvatten.
- Text har lagts till planbeskrivning ang. dispens från strandskyddet (utanför planområde) för ev siktröjning mot vatten.
- Text har lagts till planbeskrivning för att förtydliga förslag om ny gemensamhetsanläggningar samt anslutning till befintlig.

Kvarstående synpunkter

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

- Fastighetsägare på Såguddsvägens yttrande ang tillkommande byggnaders lämplighet i området.
- Miljö- och byggnadsförvaltningen yttrande ang, bl.a. planavgift, område för teknisk anläggning samt vändplan i området.

Stadsbyggnadsförvaltningen
Avdelning stadsplanering 2017-04-05

AnneLie Granljung
Planchef

Johanna Lundmark
Planarkitekt