



GRANSKNINGSUTLÅTANDE

Detaljplan för del av Kallaxön

Del av Kallax 13:5 samt Kallax 13:23 och Kallax 13:24

Luleå kommun Norrbottens län

Bakgrund

Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutade 2017-02-27 § 61 att ge stadsbyggnadsnämnden i uppdrag att upprätta ett förslag till detaljplan för del av Kallaxön, del av Kallax 13:5 samt Kallax 13:23 och Kallax 13:24.

Hur granskningen bedrivits

Planförslaget 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.

Det förslag till detaljplan som upprättats har varit föremål för samråd. Resultatet av detta samråd redovisas i en samrådsredogörelse daterad 2017-03-15. Inkomna synpunkter under samrådet har inte föranlett några ändringar i planförslaget, (se samrådsredogörelsen bilaga 2).

Planförslaget har därefter visats för granskning under perioden 2017-04-11 t o m 2017-04-28. Planhandlingarna har funnits tillgängliga på Luleå kommuns webbplats och på Stadshuset, våning 5.

Information om planförslaget har i detta fall sänts till berörda fastighetsägare och andra enligt sändlista, planhandlingarna har sänts länsstyrelsen, lantmäterimyndigheten och Norrbottens flygflotilj F21.

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

Under granskningstiden inkom 6 skrivelser.

Skrivelser utan invändningar har inkommit från:

- Länsstyrelsen, 2017-04-27 (bilaga 1)
- Luleå Energi, 2017-04-10

- Försvarsmakten, 2017-04-24
- Miljö- och byggnadsnämnden, 2017-04-25
- Lantmäteriet, 2017-05-05

Skrivelser med synpunkter och frågor har inkommit från:

- Fastighetsägare, Kallax 13:22, 2017-04-20

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 yttrande bifogas (bilaga 1 och bilaga 3).

Stadsbyggnadsförvaltningens kommentarer skrivs med kursiv stil för att tydligt skilja dem från inkomna synpunkter.

Övriga

Fastighetsägare, Kallax 13:22

Framför följande synpunkter

- vi godtar planen på villkor att vi ej får några avstyckningskostnader etc.
- vad gäller för vår fastighets byggrätt? Gäller den gamla detaljplanen?
- detta vill vi ha svar på innan vi godtar detaljplanen i sin helhet.
- vi är bortresta en månad så inget godkännande från vår sida kan erhållas under denna tid.

Kommentarer:

Kallax 13:22 ligger utanför aktuellt planområde och berörs inte. Beträffande garaget, grillkåtan och vattenbrunnen tillhörande Kallax 13:22 har ägarna av Kallax 13:22 föreslagits en planutformning som inrymmer dessa anläggningar. De har dock framfört att de istället flyttar in anläggningarna inom sin befintliga tomt.

För Kallax 13:22 gäller detaljplan a 423, Kallax 13:5 m. fl. förslag till byggnadsplan för fritidsbebyggelse, med tillåten största byggnadsyta 80 kvadratmeter.

Stadsbyggnadsförvaltningen

Avdelning stadsplanering 2017-05-09

AnneLie Granljung
Planchef

Gunilla Heinrud
Plantekniker

Bilaga 1 Länsstyrelsens granskningsyttrande

Bilaga 2 Samrådsredogörelse, 2017-03-15

Bilaga 3 Länsstyrelsens samrådsyttrande

Datum
2017-04-27

Diarienummer
402-4576-2017

stadsbyggnadsforvaltningen@lulea.se

Förslag till detaljplan för del av Kallaxön, del av Kallax 13:23 och 13:24, Luleå kommun

Handlingar daterade 2017-04-10 för granskning enligt 5 kap 20 § plan- och bygglagen (PBL 2010:900). Ert diarienummer: SBF 2016/236

Planförslaget

Ett förslag till detaljplan har översänts till Länstyrelsen för granskning. Planförslaget syftar till att anpassa detaljplanen till pågående markanvändning, dvs planlägga kvartermark för bostäder på mark som enligt gällande plan medger parkmark. Planområdet omfattar två fastigheter.

Länstyrelsens synpunkter

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

Prövningsgrunderna i 11 kap. 10 § PBL

Länstyrelsen har inte sådana invändningar mot planförslaget som skulle kunna leda till att beslutet att anta detaljplanen behöver prövas enligt bestämmelserna i 11 kap. 10 § plan- och bygglagen.

De som deltagit i yttrandet

Beslut till yttrandet har fattats av enhetschef Patrik Wallgren med planarkitekt Agneta Laitila som föredragande.

Dnr: SBF 2016/236



Detaljplan för del av Kallaxön Del av Kallax 13:5 samt Kallax 13:23 och Kallax 13:24

Luleå kommun Norrbottens län

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Bakgrund

Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutade 2017-02-27 § 61 att ge stadsbyggnadsnämnde i uppdrag att upprätta ett förslag till detaljplan för del av Kallaxön, del av Kallax 13:5 samt Kallax 13:23 och Kallax 13:24.

Hur samrådet bedrivits

Planförslaget 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 därför visats för samråd under perioden 2017-02-16 t o m 2017-03-01. Planhandlingarna har funnits tillgängliga på Luleå kommuns webbplats och på Stadshuset vån 5.

Planhandlingarna och information om samrådet har i detta fall sänts till länsstyrelsen, lantmäterimyndigheten, Norrbottens flygflotilj F21 och information har också sänts till berörda fastighetsägare (enligt sändlista).

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

Under samrådstiden inkom 5 skrivelser samt 3 skrivelser efter samrådstidens slut.

Skrivelser utan invändningar har inkommit från:

- Räddningstjänsten, 2017-02-20
- Försvarsmakten, 2017-02-20

Skrivelser med synpunkter och/eller frågor har inkommit från:

- Länsstyrelsen, se bilaga 1
- Lantmäteriet, 2017-02-24
- Miljö- och byggnadsnämnden, 2017 -02-27

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 bifogas (bilaga 1).

Stadsbyggnadsförvaltningens kommentarer skrivs med kursiv stil för att tydligt skilja dem från inkomna synpunkter.

Länsstyrelsen

Förordnande enligt 113 § byggnadslagen

Planförslaget berör område med förordnande enligt 113 § byggnadslagen. Beslut om upphävande av förordnandet, för det område som avses tas i anspråk, behöver därför fattas av Länsstyrelsen. Detaljplanen bör inte antas förrän upphävandet av förordnandet har vunnit laga kraft i berörd del.

Länsstyrelsen vill här rekommendera kommunen att hörandet av rättighetshavare (alla nuvarande fastighetsägare inom den fastställda byggnadsplan där förordnandet meddelades) sker i anslutning till samrådet. Av de handlingar som Länsstyrelsen mottagit för samråd kan det inte uttolkas om att ett sådant tillvägagångssätt har skett. Vid upprättandet av en fastighetsförteckning för planområdet behöver de som berörs av upphävandet av förordnandet redovisas.

Kommentarer:

Kommunen kommer i nästa skede, (innan granskningsskedet) med brev informera och höra alla nuvarande fastighetsägare inom fastställd byggnadsplan med förordnande enligt 113 § byggnadslagen. Berörda fastighetsägare kommer att under två veckor ha möjlighet att lämna synpunkter på det område som avses tas i anspråk för bostadsändamål.

I en fastighetsförteckning för planområdet kommer de som berörs av upphävandet av 113 § BL-förordnandet att redovisas.

Lantmäteriet

Lantmäteriet rekommenderar kommunen att förbättra planens grundkarta genom inmätning av befintliga byggnader och fastighetsgränser.

Kommentarer:

Inmätning av byggnader och eventuell justering av grundkartan kommer att ske innan granskningsskedet. På grund av snödjup är inmätning av fastighetsgränser omöjlig.

Kommunala förvaltningar

Miljö- och byggnadsnämnden

Miljö- och byggnadsnämnden vill tillägga att man bör skriva in som information på plankartan att planavgift ska inte tas ut vid eventuellt bygglov.

Kommentarer:

Plankartan kommer att kompletteras med den informationen.

Efter samrådstidens slut 2017-03-01 har 3 skrivelser inkommit

Övriga

Fastighetsägare, Kallax 13:22, 2017-03-03

Framför följande synpunkter

- vi godtar ej planändringen
- ägaren till 13:23 har brutit mot tillåten placering för byggnader.
- 13:23 vill legalisera placering av byggnaden genom planändring.
- byggnadens placering i nu läget förfular och påverkar vår utsikt. Följaktligen blir vår fastighet mindre värd.
- vi köpte 13:22 med vetskap att fastigheterna skulle ligga i linje med ursprunglig detaljplan.

Kommentarer:

Befintliga byggnader är uppförda i enlighet med lagakraftvunna bygglov. Planändringens syfte är att anpassa fastighetsgränserna till befintliga förhållanden.

Fastighetsägare, Kallax 13:23, 2017-03-06

- 13:23 har köpt stugan av ovanstående pers. 2003 o den börjades bygga 1999.
- Inger och Sonny har aldrig protesterat tidigare, först nu 18 år senare kommer det in en protest av bygget.
- 13:22 har byggt garage, grillkåta o vattenbrunn på min tomt 13:23.
- att 13:23 förstör deras utsikt o värde på stugan stämmer inte då det är 40-50 m mellan våra stugor o dessutom har 13:22 skrivit på ett byggnadslov där de godkänt bygget 2 m från deras gräns o gäst stugan byggdes 4 m från deras tomtgräns. Deras tomtritning stämmer ej med verkligheten 13:23 ligger ej rakt under deras stuga utan 40-50 m längre till höger.
- bif. ritning över de tre tomter i ett nytt mail, dom fanns med från mäklaren Husman & Hagberg när jag köpte stugan 2003.
- 13:22 har flyttat upp stugan så långt som möjligt i övre tomtgränsen för att få bättre utsikt berättade de för mig, därför var stugorna på olika höjder.

Kommentarer:

Beträffande garaget, grillkåtan och vattenbrunnen har ägarna av Kallax 13:22 föreslagits en planutformning som inrymmer dessa anläggningar. De har dock framfört att de istället flyttar in anläggningarna inom sin befintliga tomt.

I övrigt får ovanstående ses som information och föranleder inga ytterligare kommentarer.

Fastighetsägare, Kallax 13:24, 2017-03-08

- jag, Jouni Lakkala, förvärvade fastigheten Kallax 13:24 den 16 juni 1992. Innan köpet genomfördes utfördes ett platsbesök tillsammans med markägaren Uno Stenman. Vid platsbesöket visade Stenman att tomterna genom ny markering flyttats närmare havet. Köpet genomfördes därefter.

Kommentarer:

Ovanstående information framförde Jouni Lakkala även vid möte 2017-01-19 med från kommunen Gunilla Heinrud och Jonas Nilsson, Mats Sandqvist från MAF- Arkitektkontor samt Mari-Ann Larsson Kallax 13:23 och Mari-Ann Löfgren Kallax 13:24.

Stadsbyggnadsförvaltningen
Avdelning stadsplanering 2017-03-15

AnneLie Granljung
Planchef

Gunilla Heinrud
Plantekniker

Bilaga 1 Länsstyrelsens samrådsyttrande



Länsstyrelsen
Norrbotten

SAMRÅDSYTTRANDE

Bilaga 3

1 (2)

Datum
2017-03-02

Diarienummer
402-2116-2017

stadsbyggnadsforvaltningen@lulea.se

Förslag till detaljplan för del av Kallaxhalvön, del av Kallax 13:5 samt Kallax 13:23 och Kallax 13:24 i Luleå kommun

Handlingar daterade 2017-02-14 för samråd enligt 5 kap 11 § plan- och bygglagen (PBL 2010:900) och 6 § förordningen (1998:905) om miljökonsekvensbeskrivningar. Ert diarienummer: SBF 2017/236

Planförslaget

Luleå kommun har upprättat ett förslag till detaljplan för del av Kallax 13:5 samt Kallax 13:23 och Kallax 13:24 som nu är ute på samråd. Planförslaget syftar till att pröva förutsättningarna att anpassa kvartersmark för bostäder till verkliga förhållanden.

Planförslaget motverkar inte översiktsplanens intentioner.

Kommunen har valt att handlägga planen med standardförfarande.

Kommunen bedömer att ett genomförande av planen inte ska antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Länsstyrelsens synpunkter

Betydande miljöpåverkan

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

Förordnande enligt 113 § byggnadslagen

Planförslaget berör område med förordnade enligt 113 § byggnadslagen (BL). Beslut om upphävande av förordnandet, för det område som avses att tas i anspråk, behöver därför fattas av Länsstyrelsen. Detaljplanen bör inte antas förrän upphävandet av förordnandet har vunnit laga kraft i berörd del.

Det är bra att kommunen tidigt har uppmärksammat frågan och beskrivit den i planbeskrivningen. Länsstyrelsen vill här rekommendera kommunen att hörandet av rättighetshavare (alla nuvarande fastighetsägare inom den fastställda byggnadsplan där



Länsstyrelsen
Norrbotten

SAMRÅDSYTTRANDE

2 (2)

Datum
2017-03-02

Diarienummer
402-2116-2017

förordnandet meddelades) sker i anslutning till samrådet. Av de handlingar som Länsstyrelsen mottagit för samråd kan det inte uttolkas om ett sådant tillvägagångssätt har skett. Vid upprättandet av en fastighetsförteckning för planområdet behöver de som berörs av upphävandet av förordnandet redovisas.

Prövningsgrunderna i 11 kap. 10 § PBL

Länsstyrelsen har inte några invändningar mot planförslaget som skulle kunna leda till att ett beslut att anta detaljplanen behöver prövas enligt 11 kap. 10 § PBL.

De som deltagit i yttrandet

Beslut till yttrandet har fattats av enhetschef Patrik Wallgren med planarkitekt Agneta Laitila som föredragande.