



Detaljplan för del av Antnäs

Antnäs 3:26, 3:33 och del av Antnäs 1:29

Luleå kommun

Norrbottens län

Samrådsredogörelse

Bakgrund

Plan- och tillväxtutskottet beslutade 19 augusti 2013 § 84 att ge Stadsbyggnadskontoret i uppdrag att upprätta en detaljplan för del av Antnäs, Antnäs 3:26, 3:33 och del av Antnäs 1:29.

Hur samrådet bedrivits

Detaljplanen handläggs enligt plan- och bygglagens regler för så kallat normalt förfarande. 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 13 december 2013 till och med 13 januari 2014.

Planhandlingarna har funnits tillgängliga på Luleå kommuns hemsida, på Stadshuset och Stadsbiblioteket. Annons om utställning av samrådshandling infördes i lokaltidningarna Norrbottens Kuriren och Norrländska socialdemokraterna, 2013-12-13.

Samråd har under planarbetet skett med miljökontoret.

Under samrådstiden har 7 skrivelser inkommit. Synpunkter redovisas nedan följt av stadsbyggnadskontorets kommentarer.

Inkomna synpunkter

Myndigheter

1. Länsstyrelsen

Länsstyrelsen har inga synpunkter på planförslaget.

2. Lantmäterimyndigheten

Planens syfte är att i första hand att ett markområde ska tillföras fastigheten Antnäs 3:26. Planbestämmelsen anger att fastigheten Antnäs 3:26 får ha en största byggnadsarea om 300 m². Vid fastighetsbildning innebärande att aktuellt markområde tillförs Antnäs 3:26 tycks byggnadsarean överstiga 300 m² och åtgärden skulle därmed inte vara möjlig. Om så är fallet bör planbestämmelsen omformuleras.

I övrigt har Lantmäteriet inget att erinra.

Kommentarer: Stadsbyggnadskontoret har förtydligat byggrätten efter samrådet. Den största byggnadsarean avser nuvarande fastighetsindelning. För fastigheten Antnäs 3:26 uppgår byggnadsarean nu till 300 m² och för fastigheten Antnäs 3:33 uppgår byggnadsarean till 250 m².

Kommunala förvaltningar och bolag

3. Miljökontoret, Luleå kommun

Miljökontoret har inga synpunkter på förslaget till ändrad användning från park till hantverk.

Övriga

4. Skanova

Skanova har inget att erinra mot rubricerad detaljplan.

5. Fastighetsägare, Antnäs 3:33, Skrivelsen inskickad till Länsstyrelsens kultur och miljöenhet

Fastighetsägarna motsätter sig den planerade ombildning av fastigheten Antnäs 1:29 till att tillhöra Antnäs 3:26. Konsekvensen för deras del av att tillåta ett snickeri i ekonomibyggnaden skulle innebära ett ökat buller som sammantaget med det vägtrafikbuller de redan har från Älvsbyvägen (väg 94) skulle göra det omöjligt att vistas i sin utemiljö.

Kommer ett snickeri att tillåtas skall kommunen åläggas att utföra en miljökonsekvensutredning och bullermätning för att konstatera att bullret håller sig inom acceptabla gränsvärden.

Hur ett snickeri skulle bidra med en utveckling av den kulturhistoriska värdefulla bebyggelsemiljön har de svårt att se då de besitter två tredjedelar av de byggnader som är q₁ klassade.

Det markområde som föreslås tillföra Antnäs 3:26 är för stort och bör begränsas till ca 1000 kvm, av den anledningen att om man tillför de föreslagna 2100 kvm innebär det att alla andra medborgare stängs ute från det som idag är parkmark (1:29). Infarten till parkmarken sker idag från Mantalsvägen.

Lagligheten i att sälja markområdet bör undersökas av den anledningen att de i ett tidigare skede fått avslag att arrendera en del av Antnäs 1:29. Motiveringen från stadsbyggnadskontoret till avslaget löd på detta viset: "Eftersom området är avsatt som parkmark går det inte, hade marken varit avsatt för annat ändamål skulle det kanske gått att lösa."

Kommentarer: Se sammanfattande kommentarer

6. Fastighetsägare, Antnäs 3:34

Fastighetsägare, Antnäs 3:25

Förslaget att det i den västra ekonomibygnaden skulle tillåtas bedrivas snickeriverksamhet i enlighet med Luleå kommuns planer ställer de sig helt avvisande till därför att

- det sannolikt skulle påverka närboendes yttre och inre boendemiljö på ett negativt sätt. Ovan nämnda fastigheter har i dagsläget redan en negativt påverkad utomhusmiljö sett till buller då fastigheterna vetter mot den starkt trafikerade riksväg 94, Älvsbyvägen, med ett genomsnittligt antal förbipasserade bilar och lastbilar, ca 4200 per dygn.
- ett snickeri i närområdet skulle ytterligare påverka miljön på ett negativt sätt då det är närmare beläget än vägen för nämnde fastigheter.
- värdet på fastigheterna sannolikt skulle påverkas i negativ riktning.
- boende i minst en av ovan nämnda fastigheter arbetar oregelbundna arbetstider, förlagda på dygnets alla timmar. Behovet av dygnsvila i en så tyst miljö som möjligt är därför av stor vikt, något som inte är förenligt med det buller som ett snickeri avger. Att tilläggas ska att sovrummen i fastigheterna som sannolikt skulle påverkas negativt vetter mot det tilltänkta snickeriet.
- verksamheten, om den skulle bedrivas på förslaget sätt, sannolikt skulle kunna vara en grogrund till en tvist på sikt mellan fastighetsägarna nämnda ovan och ägaren och företrädaren för snickeriet.

Angående den planerade försäljningen av det omgivande markområdet (i nuvarande detaljplan parkområde) bakom ekonomibygnaden har de följande synpunkter.

Markområdet mellan ekonomibyggnaden och riksväg 94, Älvsbyvägen, har sedan vägen byggdes brukats av de berörda fastighetsägarna som transportled in till fastigheterna. Behov har funnits och kommer även framgent att finnas för fordon att kunna komma in denna väg för att transportera bort trädgårdsavfall etc. i syfte att underhålla fastigheten, trädgård och annan växlighet. Med anledning av detta kräver fastighetsägarna att, om försäljning skulle bli aktuell, ett servitut reglerar deras möjlighet att komma fram till sina fastigheter på ovan nämnt sätt.

Kommentarer: Se sammanfattande kommentarer

7. Fastighetsägare, Antnäs 3:33

Förslaget att det i den västra ekonomibyggnaden skulle tillåtas att uppföras ett snickeri ställer de sig helt avvisande till därför att

- den västra ekonomibyggnaden ligger i direkt anslutning till den trädgård och uteplats där de tillbringar en stor del av sin rekreation och endast 20 meter från deras bostadshus. Placeringen av ett tänkt snickeri tycker de är helt felaktigt vilket kommer att innebära kraftiga försämringar för deras del.
- om det skulle tillåtas att bedriva snickeri med ljudet från skärande maskiner, hyvlar, fläktar, utsugsfläktar som låter minst åtta timmar per dag blir det ett ökat buller, och med det redan kraftiga befintliga buller de har idag från väg 94 (Älvsbyvägen), befarrar de att utemiljön på deras uteplats skulle försämrans så till den grad att de inte skulle vilja (kunna) vistas där.
- det också skulle kunna innebära att boendemiljön inomhus försämrans. Fastighetens sovrum vetter mot den västra ekonomibyggnaden och ljudet från ett snickeri skulle försämrans sovandemiljön.
- allt detta tillsammans skulle kunna betyda att en väsentlig del av deras tomt förlorar i värde och skulle begränsa dem att få njuta i sin trädgård och uteplats med ekonomisk förlust som följd vid eventuell försäljning.
- konsekvenserna med att tillåta ett snickeri på Antnäs 3:26 innebär att planförslaget höjer värdet på den fastigheten men försämrans den på Antnäs 3:33. För Antnäs 3:26 betyder det ingen försämring av bullermiljön, för den västra ekonomibyggnaden ligger inte granne med deras bostadshus och de kan själva välja när det ska vara tyst i deras egen miljö därför att då har de ingen verksamhet i snickeriet.

När det gäller bostadshuset på Antnäs 3:33 är det ett hus från 1700-talet som idag är q1 märkt och har därför specifika förhållande.

I sitt hus bygger ventilationen på att det finns en självventilation. Huset har idag tvåglasfönster som bidrar till att självventilation kan uppstå.

Om Luleå kommun vill tillåta ett snickeri som närmaste granne till Antnäs 3:33 skulle det innebära att de blir tvingade att göra

bullerdämpande åtgärder på sin fastighet som t.ex. sätta in treglasfönster med försämrad inomhusluft vilket skulle innebära en förtätning av huset som det tror inte att någon byggnadsvärdare skulle rekommendera. De anser att de inte skall behöva åsamkas en sådan försämring och kostnad.

Miljökonsekvensutredning

Om förslaget att tillåta att ett snickeri byggs i den västra ekonomibyggnaden kvarstår, kräver de en miljökonsekvensutredning, där bullret från Väg 94 mäts och vad konsekvensen av nytillförsel av buller från ett snickeri skulle innebära för deras innemiljö, utemiljö, trädgård och uteplats.

Se naturvårdsverkets: Nationell samordning av omgivningsbuller (Tyst Sida)

När det gäller förslaget om att sälja det omgivande markområdet anser de att det bör begränsas därför att

Ytan bakom ladugården, som för övrigt historiskt tillhört stamfastigheten Antnäs 3:33, har sedan Väg 94 (Älvsbyvägen) byggdes och då delades stamfastighetens marker. Efter delningen har den ytan med infart från Mantalsvägen använts som transportled in till stamfastigheten 3:33. För att i fortsättningen möjliggöra detta vill de att en mindre del av marken skall tillhöra markområdet Antnäs 1:29.

Om inte detta förslag antas vill de att servitut utfärdas för Antnäs 3:33, 3:34 och 3:25 för att använda transportleden för att forsla ut trädgårdsavfall, sly och dylikt även framgent. Om kommunen går på deras förslag utestänger man heller inte kommunmedborgarna att beträda Parkmarken 1:29, för det är väl meningen med parken att den ska vara tillgänglig för alla.

Kulturhistorisk bebyggelse

De vill från Antnäs 3:33 få ta del av en förklaring varför kommunen ifrån nu gällande detaljplan tar bort q₁ märkningen från bostadshuset 3:26, samtidigt som q₁ märkningen tillförs på gårdshuset på 3:33. De anser att de kommer att besitta två tredjedelar av den kulturhistoriska värdefulla bebyggelsemiljön men inte den sista tredjedelen ladugården.

Ladugården som historiskt har tillhört stamfastigheten Antnäs 3:33 men nu föreslås tillhöra Antnäs 3:26 som i övrigt inte har någon kulturhistorisk byggnad enligt kommunens förslag till q₁ märkning. De anser att kommunen använder Antnäs 3:33 som alibi för att bli av med fastigheterna på 1:29.

De vill också få en förklaring till hur den västra ekonomibyggnaden säkerställer den kulturhistoriska bebyggelsemiljön, en byggnad från 50-60 -talet. En trälåda med plåttak som enligt förslaget skall få innehålla ett snickeri. Vad har det med att säkerställa den kulturhistoriska bebyggelsemiljön ????

Stadsbyggnadskontorets sammanfattande kommentarer:

Planförslaget har efter samrådet reviderats. Den västra av de två ekonomibyggnaderna inom fastigheten Antnäs 1:29, som var avsedd att användas till snickeri, får nu endast användas till förråd/garage. Markområdet från Antnäs 1:29 avsedd till hantverk justeras något så att en byggnad tänkt för hantverk (snickeri) ska kunna uppföras i nordvästra delen.

Beträffande synpunkterna avseende parkmarken konstateras att denna fortfarande är tillgänglig och att någon infart inte kan medges eftersom trafik inte får ske på parkmark.

Bedömningen av bostadshusens och gårdshusens kulturhistoriska värde på fastigheterna Antnäs 3:26, 3:33 och 1:29 är gjord av Norrbottens museum. Stadsbyggnadskontoret ifrågasätter inte museets kunskap och kompetens i denna fråga.

Stadsbyggnadskontorets planavdelning 2014-03-10

AnneLie Granljung

planchef

Gunilla Heinrud

plantekniker