



Detaljplan för del av Kronan, del av Kronan 1:1, Terränglöparen, Cyklisten och Klättraren

Luleå kommun

Norrbottens län

Bakgrund

Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutade den 24 oktober 2022 (§ 222) att ge Stadsbyggnadsnämnden i uppdrag att upprätta ett förslag till detaljplan för fastigheten C7 i kvarteret Terränglöparen, Cyklisten, Klättraren och Vandraren.

Hur samrådet bedrivits

Detaljplanen handläggs enligt plan- och bygglagens regler för så kallat standardförfarande (se 5 kap. plan- och bygglagen). Standardförfarandet används om förslaget till detaljplan är förenligt med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande, inte är av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse. Detaljplanen får inte heller antas medföra en betydande miljöpåverkan. 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 2024-02-28 tom 2024-03-20. Planhandlingarna har funnits tillgängliga på Luleå kommuns webbplats, Kommunstyrelseförvaltningens kontor. 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 6 skrivelser.

Skrivelser utan invändningar har inkommit från:

- Skanova (Telia Company), 2024-02-28,

Skrivelser med synpunkter och/eller frågor har inkommit från:

- Räddningstjänsten, 2024-03-12,
- Norrbottens Museum, 2024-03-15,
- Miljö och byggnadsnämnden, 2024-03-13
- Lantmäteriet, 2024-03-18,
- Länsstyrelsen, 2024-03-18,

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 redovisas i sin helhet.

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

Myndigheter

Länsstyrelsen

Länsstyrelsens synpunkter läggs in i sin helhet/

Prövningsgrunder enligt PBL 11 kap. 10§

Länsstyrelsen har inget att tillägga i fråga om hur planförslaget tillgodoser statliga eller andra allmänna intressen och bedömer, med hänsyn till prövningsgrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden, att ett antagande av detaljplanen inte kommer att prövas.

Råd enligt 2 kap. PBL

Kulturmiljövärden

Länsstyrelsen konstaterar att kommunen har lyft över de skyddsbestämmelser för C7 som finns i gällande detaljplan för Kronandalen och genom det tillgodoser kulturmiljövärdet i motsvarande utsträckning.

Ytor för förskolegård

Kommunens bedömning att planförslaget tillgodoser tillräckligt med plana friytor för förskolans dimensionering kan med fördel kompletteras med konceptuella illustrationer som visar på möjligheten att inrymma nödvändiga funktioner och kvaliteter tillsammans med exempelvis säkerhetsavstånd och BBR:s krav på tillgänglighet

Övrigt

För att ytterligare förtydliga planförslaget bör syftet med tomtmarkens (kvartermarkens) utformning för Kv. Terränglöparen kompletteras. Av planbeskrivningen framgår att Markområdet mellan befintlig byggnad och Naturmarken begränsas med prickmark [marken får inte förses med byggnad] regleringen görs i syfte att skydda marken från ny bebyggelse och skapa bättre förutsättningar för att bevara skog. Den punktprickade marken för Kv. Terränglöparen är som det framgår även mycket kuperad och av planbeskrivningen kan det uppfattas som att ytans syfte snarare är att utgöra en slags naturmark. Den avsedda centrumverksamhetens behov av den marken samt dess lämplighet som tomtmark bör därför förtydligas. Planförslaget medger även schaktning av den punktprickade kuperade tomtmarken vilken kan uppfattas strida mot detaljplanens syfte med ytan.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Kommunen bedömer att ett genomförande av detaljplanen inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning.

Kommentarer:

Angående Länsstyrelsens kommentar kring "Ytor för förskolegård" kommer handlingarna inte att kompletteras med skisser för förskolegården innehållande kvaliteer och funktioner i relation till BBR och tillgänglighet. Möjligheterna att anordna en god utemiljö finns beskriven i den till handlingarna bifogade barnkonsekvensanalysen och friytan är väl tilltagen i reation till riklinjer om kom per barn. Angående Länsstyrelsens övriga synpunkter så kommer plankartan att justeras, den allmänna platsen utökas fram till skogsbrynet bakom befintlig byggnad (C7).

Lantmäteriet

Lantmäteriet framför att handlingarna behöver kompletteras vad gäller information om genomförandetiden, koordinatkrav på plankartan, korrigeringar i plankartans teckenförklaringen, korrigeringar i text kring fastighetsrättsliga följder samt en korrigering av text i plankartans bestämmelser.

Kommentarer: Plankarta och övriga planhandlingar kompletteras och korrigeras i enlighet med Lantmäteriets yttrande.

Kommunala förvaltningar och bolag

Räddningstjänsten

Planbeskrivningen beskriver inget om brandvattenförsörjning i form av markbrandposter. Enligt tillgängligt ritningsunderlag i WebGIS ska det i planområdets närhet befintligt finnas 3 stycken markbrandposter (Exercisvägen, Kompanivägen och en på gatan inom planområdet). Dessa anser räddningstjänsten ska behållas vid framtida etableringar så att ett ungefärligt avstånd om

maximalt 150 meter mellan respektive brandpost upprätthålls.

Användningsområdet Gata inom planområdet ska anordnas så att den medger framkomlighet för räddningstjänstens tunga utryckningsfordon till respektive kvarter samt för genomfart via planområdet från Excercisvägen till Kompanivägen. Detta avser exempelvis utformningen på gatan med tanke på fri höjd, bredd och bärighet m.m..

Kommentarer: Planbeskrivningen kompletteras med informationen angående brandposter, vad gäller anordnandet av GATA så hanteras det inom kommande vägprojektering.

Miljö- och byggnadsnämnden

Miljö och byggnadsnämnden påpekar att uppgifterna kring bestämmelserna [e₁], [e₂] och [e₃] skiljer sig åt mellan plankartan och avsnittet "Motiv till detaljplanens regleringar" i planbeskrivningen.

Kommentar: Planbeskrivningen korrigeras i enlighet med Miljö och byggnadsnämndens yttrande. Informationen i plankartan är den som gäller.

Övriga

Norrbottens Museum

Norrbottens museums synpunkter: Många av de byggnader som tidigare utgjorde en del av det militära området är idag rivna. Med anledning av det ser Norrbottens museum mycket positivt på att befintlig byggnad på kv. Terränglöparen tillåts användas för centrumverksamhet. För ett långsiktigt skydd bör den skyddas från rivning och förvanskning.

Resterande byggnader på kv. Klättraren och kv. Cyklisten bör med fördel även de inkorporeras i kommande planarbete. Dess värden med en koppling till militärhistoria likväl som till militär arkitektur bör ses som ett historiskt dokument väl värt att vårda och skydda från rivning och förvanskning.

Plan- och bygglagen 8 kap 13§ 4. "en byggnad som är särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt får inte förvanskas. Första stycket ska tillämpas också på bebyggelseområden"

Kommentarer: Byggnaden på Kv. Terränglöparen skyddas även i detta planförslag med rivningsförbud samt med varsamhetsbestämmelser angående, kulör, fönster och dörrar sat tak. Byggnaderna inom övriga kvarter är rivna.

Ställningstagande och förändringar

Med anledning av inkomna synpunkter görs följande förändring /-ar i- programmet:

- Plankartan kompletteras vad gäller information om genomförandetiden, koordinatkryss, teckenförklaring och text i plankartans bestämmelser i enlighet

med Lantmäteriets yttrande.

- Planbeskrivningen korrigeras i text kring fastighetsrättsliga följder i enlighet med Lantmäteriets yttrande
- Planbeskrivningen kompletteras med information angående markbrandposter i enlighet med Räddningstjänstens yttrande
- Planbeskrivningen korrigeras i avsnittet om motiveringar till planbestämmelser så att regleringstexterna stämmer överrens med plankartans regleringar i enlighet med Miljö och byggnadsnämndens yttrande.
- Plankartan och planbeskrivningen justeras i relation till länsstyrelsens yttrande angående den prickade marken bakom befintlig byggnad på kvarteret Terränglöparen. Naturmarken utökas fram till skogsbrynet.

Utöver de justeringar som görs med grund i inkomna yttranden så justeras plankartan med avseende på allmän plats mellan Terränglöparen och Cyklisten, detta i syfte att säkerställa att eventuella behov av avledande av vatten från Naturområdet öster om kvartersmarken. Hanteringen av vattnet kommer att vidare utredas längre fram i byggprocessen, men hanteras i detaljplanen genom ovan nämnda släpp.

Kvarstående synpunkter

Följande skriftliga synpunkter har inte blivit tillgodosedda, dvs. har inte föranlett någon ändring i detaljplanen. Kommunstyrelseförvaltningens motivering skrivs med kursiv stil.

Alt: Kommunstyrelseförvaltningens motivering till varför synpunkten eller frågan inte har kunnat tillgodoses motiveras under respektive yttrande ovan.

- Norrbottens museums yttrande angående att skydda övriga byggnader inom planområdet.
- Räddningstjänstens yttrande angående utformning av gata mm
- Länsstyrelsens råd angående utökad beskrivning av hur förskolegården kan lösas i relation till tillgänglighet och BBR.

Kommunstyrelseförvaltningen

Sektor Samhällsbyggnad & demokrati, 2024-08-21

Frida Lindberg

Planchef

Ruben Norén Selberg

Planarkitekt