



LULEÅ KOMMUN
Stadsbyggnadsförvaltningen

Planbeskrivning

Detaljplan för del av Måttsund

del av Måttsund 22:1 mfl, Börtnäsheden

Luleå kommun Norrbottens län



LAGA KRAFT
2021-05-26

PL 485

Innehåll

Handlingar	3
Planens syfte och huvuddrag	4
Behovsbedömning	4
Plandata	4
Områdets läge	4
Areal	4
Markägförhållanden	4
Tidigare ställningstaganden	4
Planer	4
Kommunala beslut i övrigt	5
Riksintressen	5
Strandskydd	6
Kulturskydd	6
Naturskydd	6
Förutsättningar och förändringar	7
Mark och vattenområden	7
Bebyggelseområden	9
Kommunikationer	10
Hälsa och säkerhet	10
Rekreation och friluftsliv	11
Tillgänglighet och trygghet	11
Teknisk försörjning	12
Administrativa frågor	14
Planprocessen	14
Tidplan	14
Genomförandetid	14
Huvudmannaskap	15
Genomförandefrågor	15
Fastighetsbildning	15
Gemensamhetsanläggningar, servitut och rättigheter	15
Genomförandeavtal	15
Ekonomi	16
Ansvarsfördelning	16
Medverkande	16

Handlingar

Planhandlingar

- Plankarta med bestämmelser och illustration
- Planbeskrivning (denna handling)

Plankartan och planbestämmelserna är juridiskt bindande. Planbeskrivningen utgör komplement till plankartan och plan-bestämmelserna, men saknar egen rättsverkan.

Övriga handlingar

Under planarbetet har dessutom följande handlingar upprättats:

- Grundkarta
- Fastighetsförteckning
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande

Övriga utredningar:

Ett flertal utredningar har används som underlag till detaljplanearbetet. Dessa finns tillgängliga på Luleå kommuns hemsida fram till antagandet av detaljplanen.

- Översiktlig geoteknisk utredning, Projekt Börtnäsheden, del av Måttsund 22:1. MRM, 2014-06-18.
- Rapport Geoteknik, Börtnäsheden, Luleå, MRM, 2016-06-01
- VA- utredning Börtnäsheden, Måttsund. WSP, 2015-08-25 reviderad 2017-01-18
- Geotekniska deklarationer för enskilda tomter. MRM, 2017-03-08
- PM Provpumpning, Börtnäsheden. WSP, 2017-08-21
- PM Provpumpning, komplettering, Börtnäsheden. WSP, 2018-11-16
- PM Avrinning, Börtnäsheden. WSP, 2018-02-02



Översiktskarta. Aktuellt område markerat med rött.

Planens syfte och huvuddrag

Planens syfte är att ge planmässiga förutsättningar för bostadsbebyggelse med 37 nya tomter i Börtnäsheden, Måttund. Detaljplanen omfattar även fyra befintliga bostadshus. Ett fåtal nya bostadsetableringar har tillkommit i området på senare tid. Detta planärende startade 2014 med ett planuppdrag. Sedan dess har Plan- och bygglagens planförfarande reviderats men eftersom denna planprocess påbörjades innan dess används, det som benämns som, "normalt planförfarande" i denna plan men som enligt den nyare lagstiftningen kallas "utökat planförfarande"

Behovsbedömning

Luleå kommun har bedömt att detaljplanens genomförande inte innebär betydande miljöpåverkan och att någon Miljökonsekvensbeskrivning (MKB) till detaljplanen inte behöver utarbetas. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att det inte krävs MKB.

Plandata

Områdets läge

Planområdet är beläget i sydsluttning mellan väg 580 och Lillviken. I väster avgränsas området av ett befintligt bostadsområde, i öster av ett litet delta där Lillviksbäcken mynnar ut i Lillviken. Vid planområdets norra del angränsar en ledningsgata med högspänningsledningar.

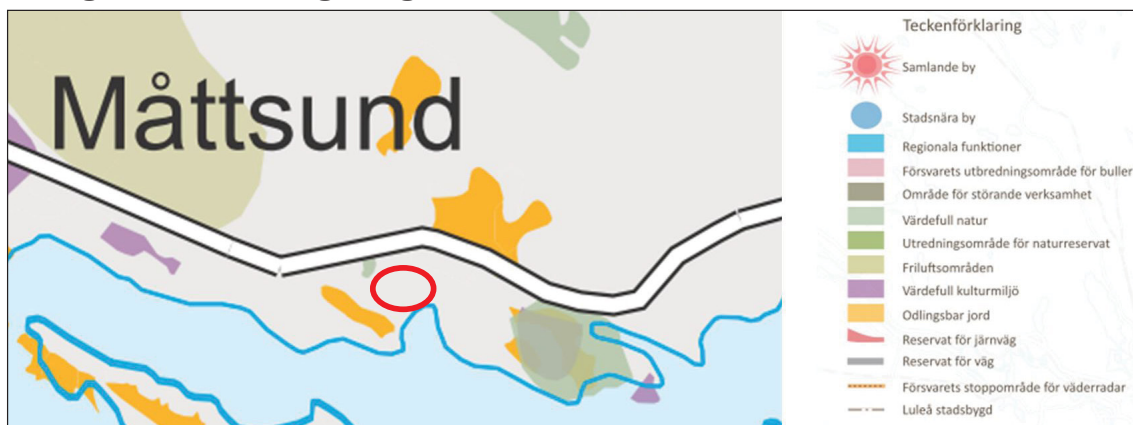
Areal

Planområdet omfattar ca. 30 hektar.

Markägoförhållanden

Planområdet omfattar del av fastigheten Måttund 22:1, samt fastigheterna Måttund 22:20, 22:21, 22:22, 22:23 och 22:27. Samtliga är i privat ägo. Inom fastigheten finns samtidigt en vägsamfällighet (S:12) som ägs av Måttunds samfällighetsförening.

Tidigare ställningstaganden

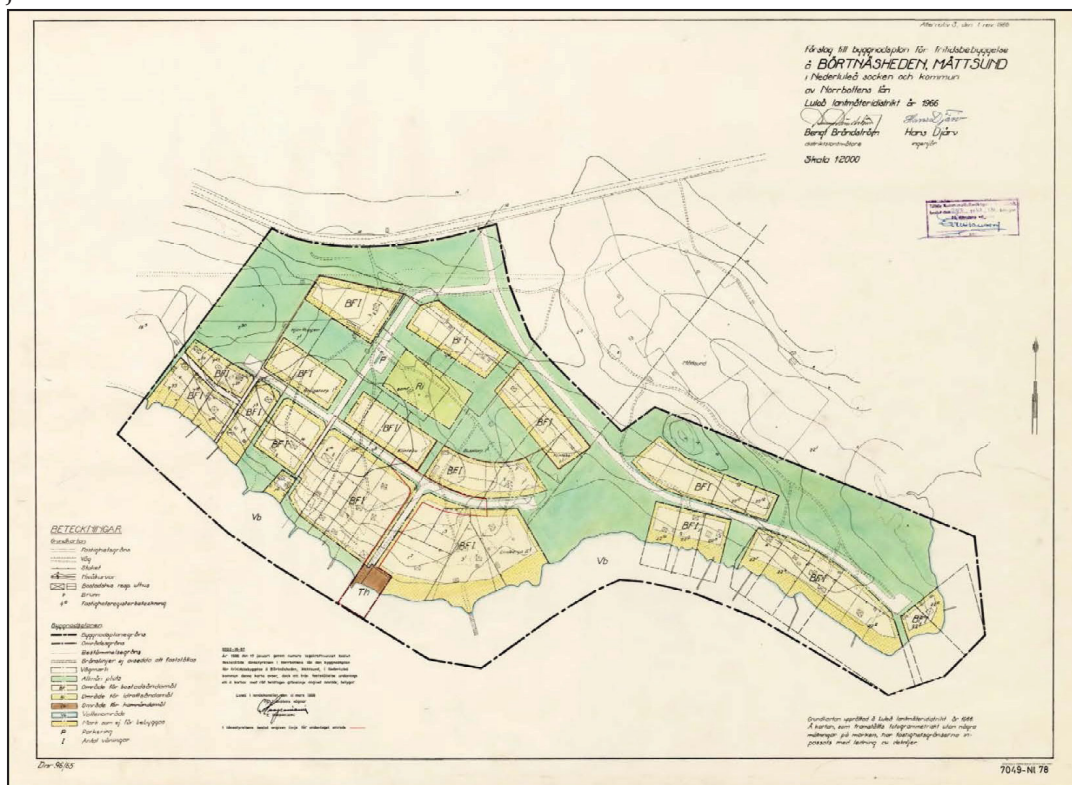


Utdrag från Översiktsplan 2013. Planområdet är markerat i rött.

Planer

Översiktsplan

Området finns inte specifikt utpekad i kommunens gällande översiktsplan från 2013. Det finns områden som tangerar planområdet i norr som pekas ut som värdefull natur och odlingsbar jord.



Utdrag från angränsande byggnadsplan för fritidshusbebyggelse, Börträsheden, Måttsund (NL-078, 1966)

Detaljplaner

Det finns ingen detaljplan för föreliggande markområde, men området ligger direkt öster om detaljplanlagt område – Byggnadsplan för fritidshusbebyggelse på Börträsheden, Måttsund (NL-0781, 1966), som medger bebyggelse i ett plan.

Kommunala beslut i övrigt

Plan- och tillväxtutskottet beslutade 2014-09-22 att ge stadsbyggnadskontoret i uppdrag att genom detaljplan pröva lämpligheten att tillskapa ett femtiotal nya enbostadshus i Måttsund. Beslutet avser två separata planuppdrag, för områdena: Börträsheden och Lillvikholmen

Riksintressen

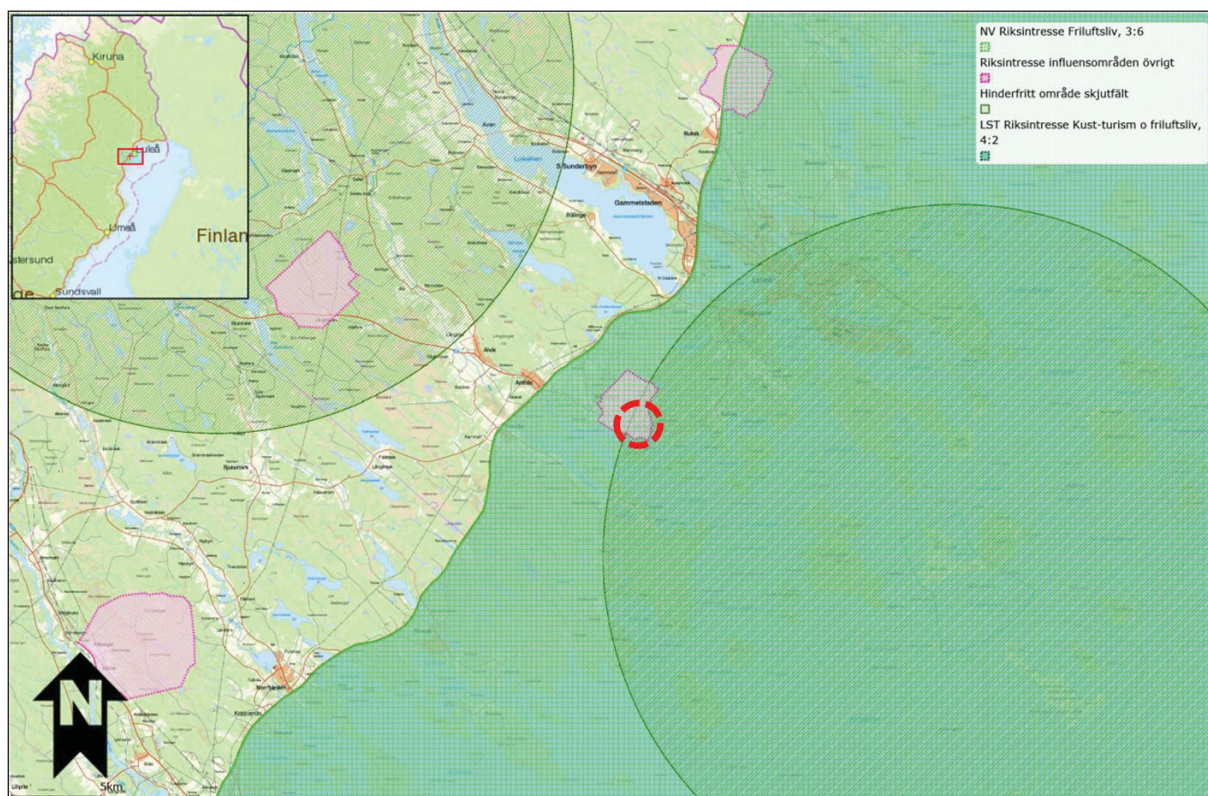
Aktuellt planområde berörs av:

- Riksintresse för Friluftsliv (mb 3:6).
- Riksintresse för Totalförsvaret (mb 3:9), influensområde
- Riksintresse för Totalförsvaret (mb 3:9), hinderfritt område skjutfält – samrådsområde för höga objekt, hinderfritt område kring skjutfältet Junkön (radie om 20km).

Riksintressena bedöms inte skadas av aktuell utveckling, men planen måste särskilt samrådas med Försvarsmakten.

- Riksintresse turism och friluftsliv (mb 4:2) – Kustområdet och skärgården i Norrbotten från Bondöfjärden till riksgränsen mot Finland.

Riksintresset omfattar hela kustområdet och planområdet ingår där som en mindre del. Stränderna längs havet i denna del av kustområdet är till stor del bebyggd. Genomförande av detaljplanen bedöms inte påverka riksintresset på ett negativt sätt eftersom området ligger i anslutning till befintlig bostadsbebyggelse.



Översiktsskarta med berörda riksintressen. Aktuellt planområde markerat med rött.

Strandskydd

Södra delen av planområdet omfattas av det generella strandskyddet (100 meter). Strandskyddet berör enbart föreslagen naturmark och upphävs inte.

Kulturskydd

Ett område vid Kallviken omfattas av bevarandeprogram för odlingslandskap, natur- och kulturvården. Detta område ligger öster om föreliggande planområde som således inte berörs.

Sannolikheten att det ska finnas bevarade förhistoriska boplatser eller andra kulturhistoriska spår i området bedöms enligt länsstyrelsen vara liten. Därför krävs i nuläget ingen arkeologisk utredning enligt 2 kap 11 § Kulturmiljölagen (1988:950) inför upprättade av detaljplan.

Naturskydd

Planområdet berörs inte, med undantag av redovisade riksintressen, av några kända värdefulla, eller enligt lag, skyddade naturområden eller objekt.

Någon information om fynd av artskyddade eller rödlistade arter har inte påträffats.

Förutsättningar och förändringar

Mark och vattenområden

Landskap och vegetation

Planområdet består mestadels av avverkad skogsmark och gammal jordbruksmark med ställvisa tallar och björkar. Området ligger i sydsluttning mot Lillviken. En mindre bäck går



Vy mot östra delen av planområdet

genom västra delen av planområdet, och en större (Lillvikbäcken) strax öster om plangränsen, båda med utlopp i viken.

Geotekniska förhållanden

I samband med planarbetet har en översiktlig geoteknisk utredning tagits fram (2014-06-18). I utredningen konstateras att moränjord dominerar i det berörda området, vilken troligtvis klassificeras som sandigt siltig. I terrängens lågpunkter och närmast bäcken överlagras moränen helt eller delvis av sandiga-och/eller siltiga sediment. Lätt lutande terräng råder för några av tomterna men generellt är det förhållandevis plana förhållanden.

- *Packningsegenskaper.* De moränjordar som har ett högt siltinnehåll måste avvattnas och ligga en tid innan de kan packas. Mer sandiga jordar kan packas i lager enligt AMA med bra resultat direkt.
- *Tjälfarlighet.* Jordmaterialet morän tillhör tjälfarlighetsklass 3 och 4, d.v.s. till måttligt eller mycket tjälaktiv jord. Jordprovtagning görs inför byggande av varje tomt.
- *Schaktbarhet.* Moränen har klassificerats till schaktklass 4 enligt klassificeringssystem Schaktbarhet, BFR R130:1985. Sedimenten med sand och silt tillhör samma klassificeringssystem, klass 2.

- *Bärighet och stabilitet.* Det råder goda förhållanden för stabilitet och för bärighet för nu aktuell bebyggelse på alla tomter. Grundpåkänningar på 150 kPa kan anbringas undergrunden. Detta gäller även om packade fyllning av friktionsjord (som ej är frusen) ordnas på tomterna.
- *Infiltrationsförmåga.* I läge för de aktuella tomterna finns ej bra förhållanden för infiltration och LOD (lokalt omhändertagande av dagvatten).

Översiktlig geoteknisk undersökning ovan kompletterades 2016-06-01 med skruvprovtagning och slagsondering. Slutsatser från dessa sammanfattas nedan:

- Moränjord dominerar i området. Klassificeras generellt som siltig sandmorän. Sandiga och siltiga sediment med inslag av lera överlagrar moränen närmast den befintliga bäcken och i området med åkermark.
- Enligt den geotekniska undersökningen (geotekniska deklARATIONERNA) förekommer sulfidjord på ca 2 meters djup på tomt nr 8 och 9. Om sulfidjord påträffas i samband med exploateringen och måste grävas upp, kan detta innebära en föroreningsrisk. Sulfidjorden ska därför hanteras som avfall och tillsynsmyndigheten ska underrättas enligt 10 kap. 11 § Miljöbalken.
- Det råder goda förhållanden för grundläggning av byggnader med god bärighet i samtliga planerade tomtlägen. För tomter där sedimentjordar förekommer är dessa löst lagrad med en generellt låg bärighet och bör avlägsnas innan last påförs marken.
- Tjef-klassen för moränen är 2-3
- I östra delen av delområde 1 förekommer berg i dagen. I övrigt är nivån på bergets överyta i undersökningspunkterna djupare än 5 m.
- Vid tillfälle för utförda undersökningar låg grundvattenytan mellan 0,3 – 0,7 m. under markytan. Detta bedöms vara en generellt relativt hög grundvattennivå. Grundvattenytanflukturerar med årscykeln omkring 1 m med en högsta grundvattennivå i samband med snösmältningen och en lägsta grundvattennivå under vintermånaderna eller torrsommarmånader
- I läge för de aktuella tomterna är förhållanden för lokalt omhändertagande av dagvattendåliga.

Geotekniska deklARATIONER finns för varje kommande tomt (**Bilaga 4.** Geotekniska deklARATIONER för enskilda tomter. MRM, 2017-03-08). Dessa deklARATIONER motsvarar de geotekniska undersökningar som behöver göras inför byggskedet.

Förorenad mark

Inga kända markföroreningar har påträffats inom planområdet.

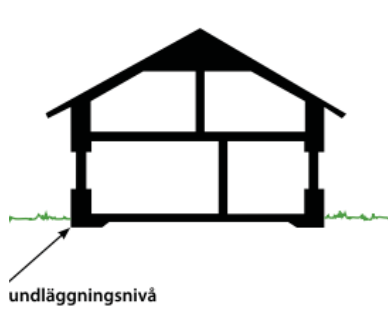
Radon

Ny bostadsbebyggelse ska uppföras i linje med gällande normer för radonskydd.

Höga vattenstånd

Eftersom planområdet ligger i direkt närhet till kusten råder det viss översvämningssrisk. Luleå kommun har i sitt dokument *Riktlinjer för klimatanpassning* föreskrivit att **markanläggningar, byggnader och övrig infrastruktur nära havet utformas översvämningssäkra upp till +2,5 m i RH 2000**. Av den anledningen införs planbestämelse i detaljplanen att **Lägsta grundläggningsnivå i meter över angivet nollplan är 2,5 meter**.

Med lägsta grundläggningsnivå menas underkant på plattan på mark alternativt underkant på golvbjälklag om det är placerat på plintar med grundsulor. Därtill regleras att endast källarlösa hus får uppföras.



Bebyggelseområden

Befintliga förhållanden

Befintlig bebyggelse finns väster om planområdet, mestadels fritidshus, samt på Lillvikholmen på andra sidan viken. Nordost om planområdet vid väg 580 ligger en mindre grupp med villabebyggelse. Planområdet innefattar tre nybyggda bostadshus.

Planerade bostäder

Planförslaget innebär att bostadsområdet i Börtnäsheden kan utökas österut. Planområdet kan bebyggas med ca 37 nya bostadshus som samtliga får attraktiv utsikt över Lillviken och Börstskärsfjärden. Planförslaget innebär att den befintliga bebyggelsen utökas med ytterligare tomter.

Inom området tillåts en högsta byggnadsarea för huvudbyggnad till 250 m² vid byggnation i en våning och 200 m² i två våningar. Största byggnadsarea för komplementbyggnad är 100 m² (e₁). Huvudbyggnad får ha en högsta byggnadshöjd om 7,0 meter och komplementbyggnad maximalt 3,5 meter. Komplementbyggnad kan bestå av garage, uthus och liknande. Storleken på tomterna föreslås kunna varieras, men minsta tomtstorlek är begränsad till 1500 m² (e₂).

För vissa tomter behöver troligtvis marken fyllas upp, vilket utreds i kompletterande geoteknisk undersökning i samband med byggnation.

Merparten av byggrätterna är på avverkad skogsmark och gammal jordbruksmark. Vissa byggrätter kräver dock skogsavverkning för att ianspråktas.



Illustration över hur området kan komma att utvecklas

Tekniska anläggningar

Minireningsverk för spillvatten placeras inom E_1 -område i västra delen av planområdet, se rubrik "Spillvatten". Minireningsverket ska placeras minst 50 meter från närmsta bostadshus. E_1 -området innehåller även plats för återvinningsstation. Vattenreservoar, för utökad kapacitet av dricksvatten, placeras inom E_2 -område. Dricksvattenbrunnar placeras inom E_3 -områden.

Kommunikationer

Gator och trafik

Från planområdet är det ca 3 km till Måttsund by. Området nås med bil från väg 580 via Börtnäsvägen. Gatan in i området är i dagsläget utbyggd fram till fastigheten Måttsund 22:27 (se plankartan).

Den påbörjade gatudragningen planläggs som LOKALGATA med möjlighet att byggas ut för den planerade bostadsbebyggelsen. Utrymme finns för vändplatser med 12 meters radie och anläggande av diken. Lokalgatan har enskilt huvudmannaskap och ska förvaltas av berörda fastighetsägare i form av en gemensamhetsanläggning.

Parkering

Parkeringsbehov ska lösas på den egna fastigheten inom kvartersmark. Garage och huvudbyggnad ska uppföras minst sex meter från LOKALGATA vilket medför att bilar får plats närmast vägen framför byggnaderna på tomterna.

Gång- och cykeltrafik

Det finns idag inget gång- och cykelvägnät inom planområdet. Vid ytterligare exploateringar i närliggande områden bör dock frågan utredas. Oskyddade trafikanter samsas inom området med motorburen trafik. Eftersom andelen motorburen trafik är så pass liten bedöms den inte utgöra någon risk för oskyddade trafikanter. Även väg 580 mellan Kallax och Måttsund saknar gång- och cykelväg.

Kollektivtrafik

Vid infarten från väg 580 finns en busshållplats, ca 1 km från planområdet.

Hälsa och säkerhet

Trafikbuller

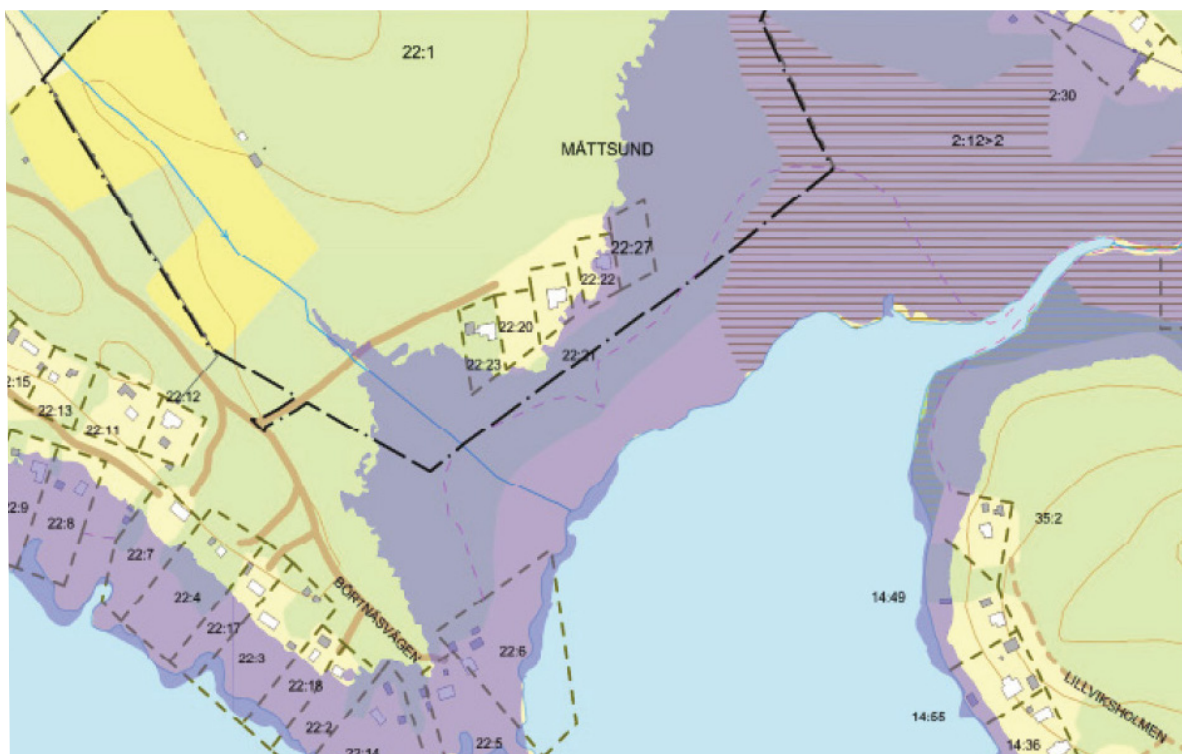
En trafikmätning för väg 580 finns från år 2012. Den totala årsmedeldygnstrafiken (ÅDT) uppgick då till 946 fordon, varav 97 tunga fordon. Närmsta avstånd från vägen till planerad bebyggelse är ca 140 meter. Den planerade bebyggelsen ligger nedanför vägen i höjd, och terrängen däremellan har mjuk mark (absorberande) och kraftig vegetation. Planerad bebyggelse bedöms ha god marginal till gällande riktvärden för trafikbuller.

Service

I Måttsunds tätort, ca 2,5 km från planområdet, finns en låg- och mellanstadieskola. Närmaste livsmedelbutik finns i Antnäs ca 7 km från planområdet. Övrigt serviceutbud finns tillgängligt i Luleå centrum, ca 1,5 mil från planområdet.

Översvämningssrisk

I kartan nedan redovisas översvämningssäker nivå om +2,5 meter. Det framgår av kartan att delar av planområdet ligger innanför denna gräns varför möjligheter i planen till vissa skyddsåtgärder måste göras möjliga.



Översvämningssäker nivå 2,5 meter över havsnivån. Plangränsen är markerad med svart punktstreckad linje.

Rekreation och friluftsliv

Ca 5 km från planområdet ligger Måttsundsbacken med tre nedfarter för utförsåkning. Från byn i Måttsund till skidbacken finns längdskidspår med elbelysning. I omgivningarna finns även två småbåtshamnar, en badplats samt skoterleder.

Tillgänglighet och trygghet

Att människor med olika typer av funktionsnedsättningar och i alla åldrar kan bli fullt delaktiga i samhällslivet, ska alltid beaktas fullt ut vid nybyggnation. Alla ytor ska göras tillgängliga, trygga och användbara för alla grupper av människor så långt det är möjligt. Tillgängligheten inom varje enskild bostad tillses vid bygglovsprövningen.

Teknisk försörjning

Spillvatten

En VA-utredning har tagits fram för hantering av spillvatten och dricksvatten (2015-08-25, reviderad 2017-01-18).

De tre befintliga bebyggda fastigheterna har i dagsläget en gemensam VA-anläggning som inte har kapacitet att ta emot spillvatten från fler hushåll. Vid fortsatt utbyggnad av området ansluts tillkommande bebyggelse, samt de redan bebyggda fastigheterna, till ett minireningsverk som placeras i västra delen av planområdet (markeras E₁ på plankartan).

Ur hälsosynpunkt, framförallt för att undvika luktproblem, ska minireningsverket placeras minst 50 meter från närmsta bostadshus. Avloppsvattnet leds från fastigheterna till reningsverket med hjälp av lätttryckspumpar på varje fastighet. Ett täckdike bör anläggas från minireningsverket till utloppet i diket för att ytterligare minska riskerna ur hälsoskydds- och frysningssynpunkt. Utloppet från reningsverket placeras över översvämningssnivån + 2,5 m.



Föreslagen placering av minireningsverk.

Alla hushåll inom planområdet kommer att anslutas till minireningsverket. Den föreslagna VA-anläggningen har kapacitet att försörja upp till 50 hushåll. Vid behov finns därmed möjlighet att ansluta fler angränsande hushåll utöver de som ryms i det aktuella planområdet.

I bygglovsskedet kommer krav på oljeavskiljare i garageavlopp. Garageavlopp får definitivt inte kopplas in på VA-systemet.

Dricksvatten

I VA-utredningen konstateras att full utbyggnad av området kräver 1-2 bergborrade brunnar för försörjning av dricksvatten. Antalet brunnar beror på deras respektive kapacitet. Boring har föregåtts av en så kallad VLF- undersökning för att säkerställa tillräcklig vattenkapacitet. Brunnar ska helst ha minimiavståndet 30 m sinsemellan och ska ligga uppströms utlopp/ brädd för avloppsystemet med minimiavstånd 20 m.

Från närmsta brunn till minireningsverket är det aldrig mindre än 150 meter.

Utifrån VLF-undersökningen borrades två bergborrade brunnar. För att ta reda på kvalitet och kvantitet i brunnarna startades i april 2017 en tre månader lång provpumpning. Ca 0,6 l/s pumpas i en av brunnarna, samtidigt som nivåerna mäts kontinuerligt med tryckgivare, s.k. divers. Nivåerna mäts dessutom i den andra brunnen (som fungerar som en ren observationspunkt), samt i två privata brunnar som ligger i närheten till pumpbrunnen. Mätfrekvensen är inställd på en mätning per timma.

Vattenkvalitet och kvantitet redogörs närmare i PM Provpumpning, Börtnäsheden. WSP, 2017-08-21 samt PM Komplettering, Börtnäsheden 2018-11-16. Slutsatserna av utredningarna sammanfattas nedan

- Magasin i berg i Börtnäsheden har en transmissivitet på ca $9 \cdot 10^{-5} \text{ m}^2/\text{s}$, vilket är att betrakta som ett relativt högt värde för berggrunden. Detta ger goda förutsättningar för vattenuttag. Dock har ingen magasinskoefficient kunnat beräknas på grund av liten omgivningspåverkan.
- Två brunnar befinner sig inom ett influensområde motsvarande en avsänkning på 0,3 meter enligt upprättad modell. Denna påverkan är dock för liten för att uppmätas i brunnarna i dagsläget.
- Grundvatten i pumpbrunnen var innan provpumpning tjänligt med anmärkning med avseende på järn och turbiditet, och efter provpumpningen tjänligt. Anmärkningen gällde hög turbiditet, järn- samt manganhalt i vattnet. Samtliga halter inklusive fluorid har efter den kompletterande provpumpningens genomförande stabiliserats och informationen bedöms tillräcklig för att bestämma lämplig reningsmetod innan vattnet når användaren.
- Ingen påverkan på salthalten i vattnet uppmättes i varken pumpbrunn eller observationsbrunn. Ett uttag i storleksordning 0,6-0,7 l/s anses rimligt i pumpbrunnen. Provpumpningen tyder också på att ett större uttag ur pumpbrunnen skulle kunna vara möjligt.
- Vid fortsatt uttag av vatten i pumpbrunn ska ett kontrollprogram med vattenkvalitetsprovtagning cirka två gånger/år upprättas.

Inom området har ett område om 20x20 meter reserverats för en vattenreservoar (markeras E₂ på plankartan). Denna ska kunna fungera som buffert av dricksvatten för att säkerställa att anläggningen klarar eventuella toppar av användningen.

För att säkerställa vatten- och avloppslösning finns en administrativ planbestämmelse som säger att: *Bygglov för bostäder får inte ges förrän minireningsverk, vattenreservoar, dricksvattenbrunnar, vatten- och avloppsledningar, lokalgata och dike är utbyggda och godkända vid slutbesiktning. PBL 4kap 14§.* Detta regleras även i genomförandeavtalet.

Tillstånd för uttag av grundvatten har medgetts enligt beslut av länsstyrelsen 2020-09-23 (Mål nr: 1952-20).

Dagvatten

Ny bostadsbebyggelse och anslutningsväg bedöms medföra ett visst tillskott av dagvatten. Dagvattnet avleds med diken vid lokalgatan, och där det behövs via diken i naturmark, för att sedan ansluta till befintliga bäckar med utlopp i Lillviken.

Ei

Elförsörjning kan ombesörjas genom anslutning till befintlig huvudmatning. Anslutningspunkt anges av huvudman. I norr gränsar planområdet till en ledningsrätt för kraftledning.

Värme

Det är inte lämpligt att installera bergvärmeanläggningar inom planområdet pga berggrundens beskaffenhet (sprickigt berg) samt att borrhning av bergvärmebrunnar kan öka risken för förorening av dricksvattnet.

Tele- och datakommunikationer

I dagsläget saknas fiberanslutning i området. Lunet AB driver frågan om utbyggnad av fiber-nät mellan Kallax och Måttsund. Ansökan om bredbandsstöd har gjorts till Jordbruksverket.

Ledningar

Alla ledningar inom kvarteret ska så långt det är möjligt samlas för att minimera antalet ledningsstråk och utbredningen av dessa.

Vid all planerad grävning i mark ska ledningsägaren kontaktas och kabelutsättning begäras.

Befintliga högspänningsledningar strax norr om planområdet är på 20 kV och ligger 50 meter från närmaste planerade bostadstomt. Ur säkerhetssynpunkt bedöms det befintliga avståndet vara tillräckligt då Elsäkerhetsverket förespråkar ett minsta avstånd på 10 meter.

Avfall

Avfallshanteringen sker enligt kommunens gällande renhållningsordning.

Administrativa frågor

Planprocessen

Planen bedrivs med normalt förfarande, enligt 5 kap. PBL (Plan- och bygglagen, SFS 2010:900). Förfarandets olika steg redovisas nedan:

Samråd. Dialog med Länsstyrelsen, berörda myndigheter, berörda kommuner, kända sakägare och boende, föreningar, allmänhet med flera. Syftet med samrådet är att få fram ett så bra beslutsunderlag som möjligt och ge möjlighet till insyn och påverkan.

Samrådsredogörelse. Efter samrådet sammanställs inkomna synpunkter i en samrådsredogörelse. Handlingarna revideras om det bedöms vara relevant.

Granskning. Innan planen antas ska kommunen låta förslaget till detaljplan granskas. Den som vill lämna synpunkter på förslaget ska göra detta skriftligen.

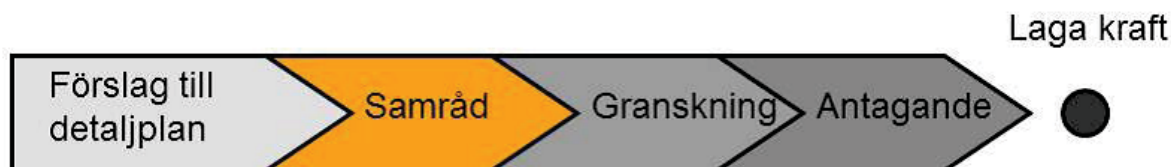
Granskningsutlåtande. Efter granskningstiden sammanställs inkomna synpunkter i ett granskningsutlåtande. Handlingarna revideras om det bedöms vara relevant.

Antagande. Detaljplanen antas normalt av Kommunfullmäktige.

Laga kraft. Om inget överklagande inkommit tre veckor efter antagandet vinner detaljplanen laga kraft. Bygglov med mera kan därefter medges.

Tidplan

Samråd	mars 2016
Granskning	april 2018
Antagande	våren 2021
Laga kraft	våren 2021



Normalt planförfarande

Genomförandetid

Planens genomförandetid är 5 år räknat från den dag planen vunnit laga kraft. Under genomförandetiden har fastighetsägaren garanterad rätt att få bygga i enlighet med planen. Planen gäller även efter genomförandetidens utgång, men fastighetsägaren kan då inte längre ställa anspråk på ersättning om kommunen ändrar eller upphäver planen.

Huvudmannaskap

Inom planområdet gäller enskilt huvudmannaskap för allmänna platser.

Genomförandefrågor

Fastighetsbildning

Detaljplanen möjliggör att bostadsfastigheter kan styckas av från Måttsund 22:1. Fastighetsbildning sker successivt i samband med att marken säljs. Inom fastigheten finns en vägsamfällighet (S:12) som ägs av Måttsunds samfällighetsförening. Den delen av vägsamfälligheten som sträcker sig över planområdet kommer att försvinna i en kommande fastighetsreglering.

Gemensamhetsanläggningar, servitut och rättigheter

Gemensamhetsanläggningar ska bildas för VA-anläggningen (minireningsverk), vattenreservoar och lokalgatan. Detta regleras med planbestämmelsen g inom E-områden. Gemensamhetsanläggningar behöver även upprättas för dricksvattenbrunnar, och tillgång till dricksvattenbrunnar, samt diken för dagvatten- och avloppshantering.

Genomförandeavtal

Ett genomförandeavtal har upprättats mellan Luleå kommun och exploatören. Syftet med avtalet är att säkerställa framtida drift och funktion av de tekniska anläggningarna inom planområdet. Genomförandeavtalet beskriver hur kostnader och ansvar fördelas mellan exploatören och Luleå kommun avseende tekniska anläggningar, gator, VA-ledningar, mark och gemensamhetsanläggningar. Det reglerar även garanti- och slutbesiktning samt överlåtelse. Avtalet säkerställer också framtida drift och funktion av tekniska anläggningar.

Ekonomi

Detaljplanens upprättande bekostas av exploatören. Kommunen tar inte ut planavgift vid bygglovansökan när exploatören bekostar upprättande av detaljplan.

Utbyggnad av vägar, vatten- och avloppsledningar och minireningsverk utförs och bekostas av exploatören. Exploatören bekostar även lantmäteriförrättningar.

Exploatör ansvarar för utbyggnad av vatten- och avloppsledningar fram till fastighetsgräns. Därvid ansvarar varje fastighetsägare för kostnader för ledningar från fastighetsgräns till byggnad. För de flesta av tomterna krävs ingen bergschakt då jordtäcket är större än 2,5 meter vilket innebär att ledningar kan läggas på frostfritt djup. Vid ett fåtal tomter kan bergschakt behövas vilket innebär en kostnad om ca. 1 500 - 1 800 kr/m (2017 års prisnivå). Detta innebär en uppskattad kostnad om ca. 31 000 - 37 000 kr för utförande av bergschakt vid dessa specifika fall.

Ansvarsfördelning

Exploatören ansvarar för utbyggnad av LOKALGATA samt vatten- och avloppsanläggningar. Dessa anläggningar, inklusive områden för vattenreservoar samt diken för dagvatten- och avloppshantering inom NATUR-område, kommer att inrättas som gemensamhetsanläggningar för vilka en samfällighetsförening kommer förvalta. I samfällighetsföreningen kommer samtliga fastigheter inom planområdet att ingå vilket således innebär att alla fastighetsägare gemensamt delar ansvaret för dessa anläggningar.

Medverkande

Detaljplanen har upprättats av Sweco Society AB, Fredrik Spjut, i samarbete med Stadsbyggnadsförvaltningen Avdelning Stadsplanering och infrastrukturdrift, Luleå kommun

Stadsbyggnadsförvaltningen, Avdelning Stadsplanering och infrastrukturdrift 2020-01-22

Robert Eriksson  Annika Tornberg
T.f. Planchef Planarkitekt

Fredrik Spjut
Sweco Society AB

Annika Ohls
Planarkitekt



Antagen av Kommunfullmäktige KF 2021-04-26 § 109
Vunnit laga kraft 2021-05-26