



Detaljplan för del av xx, Detaljplan för del av Porsön del av Porsön 1:405

Luleå kommun

Norrbottnens län

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Bakgrund

Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutade 2016-01-25 § 41 att ge stadsbyggnadsnämnden i uppdrag att upprätta förslag till ny detaljplan för del av fastigheten Porsön 1:405.

Detaljplanen har inte föregåtts av något detaljplaneprogram.

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 därför visats för samråd under perioden 2016-07-08 till och med 2016-08-19. Planhandlingarna har funnits tillgängliga på Luleå kommuns webbplats, på Stads- huset. Planhandlingarna och information om samrådet har i detta fall sänts till länsstyrelsen, lantmäterimyndigheten och berörda fastighetsägare (+ ev. andra) (se sändlista).

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

Under samrådstiden inkom 7 skrivelser.

Skrivelser utan invändningar har inkommit från:

- Skanova, 2016-08-10,
- Fritidsförvaltningen, 2016-08-08.

Skrivelser med synpunkter och/eller frågor har inkommit från:

- Lantmäteriet, 2016-07-08,
- Räddningstjänsten, 2016-08-10
- Trafikverket, 2016-08-15
- Miljö- och byggnadsnämnden, 2016-08-23

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.

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

Myndigheter

Länsstyrelsen

Med utgångspunkt från det underlag som Länsstyrelsen tagit del av så delar Länsstyrelsen kommunens bedömning om att detaljplanens genomförande inte kan antas innebära sådan betydande miljöpåverkan att en särskild miljöbedömning med MKB behöver genomföras.

Prövningsgrunderna i 11 kap. 10 § PBL

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

Lantmäteriet

En x-bestämmelse innebär att kommunen är primärt ansvarig för drift och underhåll av x-området på kvartersmark. Vid eventuellt bildande av servitut enligt fastighetsbildningslagen måste väsentlighetsvillkoret vara uppfyllt.

I övrigt har Lantmäteriet inget att erinra.

Kommentarer: Idag fungerar fördelningen av kostnader och ansvar mellan Akademiska hus och Luleå kommun. Och inga planer finns på att göra det till servitut.

Trafikverket

Trafikverket har inget att erinra mot förslaget. Däremot bör följande beaktas:

Eftersom planen ligger inom MSA-ytan för Luleå Airport och om en byggnad i planen har en anseilig höjd ska samråd tas med flygplatsen.

Uppförande av byggnader eller andra föremål högre än 20 meter kan påverka luftfarten. Det krävs en lokaliseringsbedömning av luftfartsverket Blankett och mer information hittas hos LFV: <http://www.lfv.se/sv/1janster/Flyghinderanalys---en-unik-kompetens-hos-LFV/Sa-har-gor-du-l>

Kommentarer: Området är idag redan detaljplanelagt och ligger inom stadsbygden/tätorten och inom sådan områden har vi tidigare fått uppgiften att 45 meter över marknivå den höjd vi ska förhålla oss till. Höjder regleras i denna plan med högsta byggnadshöjd över nollnivån, tidigare i gällande plan var regleringen högsta byggnads höjd över marknivå. Den högst angivna nivå +22,0 är en översättning av höjd i gällande plan men med ett annat sätt att redovisa.

Kommunala förvaltningar och bolag

Räddningstjänsten

Räddningstjänsten har inga synpunkter på att plan för bostäder skapas på fastigheten Porsön 1:405, men vill i sammanhanget framföra att:

- Framkomlighet för räddningsfordon till kommande bebyggelse bör beaktas redan i planske-

det. Om bostäderna utförs i fler än tre plan och, vilket är normalt, ska ha nödutrymning via fönster/balkong och räddningstjänstens stegutrustning ska räddningsväg och uppställningsplats för höjdfordon finnas i anslutning till de fasader som utrymning ska kunna ske ifrån. Detta är platskrävande, kan vara begränsade för möjligheterna till byggnadens utformning och bör därför omhändertas redan i planen. Om det av utrymmesskäl inte är lämpligt med räddningsväg och uppställningsplatser för höjdfordon, kan utrymningssäkerheten omhändertas i byggskedet genom Tr2-trapphus istället.

- Vattenförsörjning för brandsläckning bör omhändertas i planen. Områdets bebyggelse, både i planområdet och i dess omgivning, förutsätter extra god tillgång till brandvatten. Uppskattat flöde bör inte understiga 1200 l/min och längsta avstånd mellan brandpost bör inte överstiga 150 m. Förslagsvis ansluts brandpost på den stamledning i dimension 400 som finns längs med Universitetsvägen.

Kommentarer: Kraven på utformning för framkomlighet för räddningsfordon är reglerade i Boverkets byggregler (BBR) och ska hanteras vid bygglov. Ingen särskild reglering gör av byggnaden direkta form och därmed framkomlighet i detaljplan. Varför det är vid bygglov som frågan måste hanteras. Synpunkterna har tillsänts fastighetsägaren för information.

Rörande vattenförsörjning för brandsläckning så kommer i planhandlingarna ställas krav på att ny brandpost anläggs i Universitetsvägen. Ansvar för detta blir fastighetsägaren. Placering bör samrådats med räddningstjänsten.

Miljö- och byggnadsnämnden

Önskemål om att texten om tillgänglighet kompletteras med texten nedan:

Tillgänglighet

Alla byggnader, lokaler och friytor ska vara tillgängliga för alla. Detta ställer krav på att bland annat entréer och friytor utförs utan nivåskillnader eller andra hinder samt att naturliga målpunkter som entréer, komplementbyggnader m.m är lätta att upptäcka och hitta till genom kontrastmarkeringar samt markerade ledstråk. Skyltning ska vara lättbegriplig och lättläst, ha ljushetskontrast och vara placerad på lämplig höjd för att kunna läsas såväl av personer i rullstol som av stående personer med nedsatt syn. Beysningen där man förflyttar sig ska vara jämn och anordnad så att synsvaga och rörelsenedsatta personer kan uppfatta hur underlaget ser ut. Minst en parkeringsplats nära huvudentréer bör anordnas för funktionsnedsatta. Boverkets byggregler (BBR) gäller för att säkerställa att en god tillgänglighet uppnås både för omgivande mark och inom byggnaden.

Energiförsörjning

Ersätt rubrikerna "Värmeförsörjning" samt "El/Tele/IT" under "Teknisk försörjning" med följande rubriker och stycken:

"Energiförsörjning, uppvärmning och el"

Luleå har skrivit på Borgmästaravtalet vilket innebär att vi som stad har åtagit oss att minska vår energiförbrukning och våra utsläpp av växthusgaser mer än EU:s målsättning. Vårt boende står idag för en stor del av vår energianvändning och våra utsläpp av växthusgaser och därför förordar Luleå kommun att man vid

nybyggnation väljer isoler~ocklek och uppvärmningsform som begränsar byggnadens specifika energianvändning.

Kommunen ser helst nybyggnation och orobyggnation med betydligt lägre specifik energianvändning än BBR:s nuvarande energikrav. Porsön 1:405 ligger inom campusområdet och Akademiska hus befintliga fjärrvärmenät till vilket det är möjligt att ansluta även nya byggnader.

Fjärrvärme som produceras med spillvärme från SSAB är den fördelaktigaste energilösningen på Porsön 1:405 med tanke på koldioxidutsläpp. Eftersom Luleå har som mål att minska sin energianvändning och öka sin andel förnybar energi välkomnar kommunen gärna nybyggnation med innovativa lösningar med t.ex. inbyggda solceller för produktion av el eller solfångare för produktion av värme och varmvatten. Detta kan halvera byggnadens energibehov då hela sommarhalvårets energibehov tillgodoses med hjälp av solenergi. Elledningar är enskilt ägda av Akademiska hus inom Campusområdet. Möjlighet att ansluta till detta finns.

”Tele/IT”

Möjlighet att ansluta till fiberoperatörs ledningar finns.

Parkering

Bilparkeringarna anses enligt planbeskrivningen kan inrymmas i campusområdets 1100 bilparkeringar. Däremot ska cykelparkeringar placeras med maximalt 25 meters avstånd från entren. Senast vid bygglovsskedet ska exploatören visa var de avser att placera de 180-330 cykelparkeringarna.

Buller

Buller från Porsövägen är nog inget problem för bostäderna. Däremot kan buller från Universitetsvägen bli ett problem. Det går minst en busslinje längs Universitetsvägen och vägen är markstensbelagd från Geogränd och västerut, vilket bullrar mer än vanlig asfalt. Merparten av alla leveranser till B-huset, biblioteket och Centrumrestaurangen i B-huset, samt sophämtningen sker via innergården på B-huset. Miljö- och byggnadsförvaltningen anser att det bör utredas hur buller från Universitetsvägen och transporterna till innergården kommer att påverka de nya bostäderna.

*Kommentarer: Utrymmet i Plan- och bygglagen att ställa särkrav på exempelvis **energianvändning** är högst begränsade. Detaljplanens huvudsyfte är att reglera markanvändning. I detaljplanehandlingarna ligger fokus på frågor som detaljplanen har lagstöd att reglera. Luleå kommuns ambitioner om ett hållbart samhälle och den konstruktiva diskussionen med exploatörer om ambitionsnivåer för respektive projekt sker rimligtvis utanför den lagstyrda planprocessen via exempelvis markanvisnings- och exploateringsavtal. Så informationstext angående energiförsörjning läggs inte in i planbeskrivningen. Synpunkterna har dock tillsänts fasthetsägaren för information.*

*Som Miljö- och byggnadsnämnden också påpekar så gäller Boverkets byggregler (BBR) där **tillgänglighet** är reglerade och dessa ska också följas upp i ett kommande bygglovskede. Detaljplanen har ingen möjlighet att reglera frågor som handlar om kontrastmarkeringar, skyltning och belysning etc. Detta är frågor som ligger på en detaljeringsnivå som ej är hanterbar under planskedet och hänskjuts därmed till kommande bygglovskede.*

Angående texter om **tele/IT** så ingår bostäderna i Akademiska hus Campus område och har tillgång till alla deras tekniska system. Texten i planbeskrivningen ändras inte.

Angående **parkering för cyklar** regleras detta inte i detaljplanern inte heller avstånd till entréer, varför ingen förändring av texten görs. Vad som lämpligast prioriteras inom avståndet 25 meter från entré avvägs bäst i ett bygglovs-skede.

Under vecka 35 har nya mätningar gjorts av trafik i områdets närhet. Mätningarna visar att det är i medel 2466 fordon som passerar på Universitetsvägen. Bussar går på vägen idag men det är endast en linje som passerar. Bedömningen är att detta inte medför sådant buller att det skulle begränsa möjligheterna för bostäder och separat utredning av buller anses uppenbart onödigt. För transporter inom fastigheten är det idag i snitt 3 leveranser med varor och i snitt 5 transporter av sopor per vecka. Inte heller dessa transporter bedöms åstadkomma så stora bullermängder att det kan begränsa användningen för bostäder. Texten i planbeskrivningen om buller korrigeras och kompletteras i enlighet med dessa kommentarer.

Ställningstagande och förändringar

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

- Rörande vattenförsörjning för brandsläckning så kommer i planhandlingarna ställas krav på att ny brandpost anläggs i Universitetsvägen. Ansvar för detta blir fastighetsägaren. Placering bör samrådats med räddningstjänsten.
- Texten i planbeskrivningen om trafik och risk för buller korrigeras och kompletteras i enlighet med texten ovan.

Kvarstående synpunkter

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

- Informationstext om tillgänglighet om detaljer som ingår i BBR
- Informationstext om ambitioner enligt Borgmästaravtal.

Motivering:

- Plan- och bygglagen medger inte reglering i detaljplan utöver vad lagsiftningen avser, och inte heller reglering av detaljer som ingår i annan lagstiftning eller regleringstext. Ovanstående parametrar är inte upptagna bland de möjliga att reglera eller finns reglerat i andra regelverk som ex BBR

Stadsbyggnadsförvaltningen
Avdelning stadsplanering 2016-10-31

AnneLie Granljung
Planchef

Anna Karin Lidén
Planarkitekt

