



## Detaljplan för del av Gammelstad, Öhemmanet 1:250 och del av Öhemmanet 1:11

# Ektjärn Förskola samt gruppboende

Luleå kommun

Norrbottnens län

## GRANSKNINGSUTLÅTANDE

### Bakgrund

Stadsbyggnadsnämnden beslutade 2015-03-09 att uppdra till stadsbyggnadsförvaltningen att upprätta en detaljplan för aktuellt område.

Detaljplanen har inte föregåtts av något detaljplaneprogram.

Det förslag till detaljplan som upprättats har varit föremål för samråd. Resultatet av detta samråd redovisas i en samrådsredogörelse daterad 2015-10. Förslaget till detaljplan har bearbetats efter samrådet (se samrådsredogörelsen).

### Hur samrådet bedrivits

Detaljplanen handläggs enligt plan- och bygglagens regler för så kallat utökat förfarande (se 5 kap. 7 §, plan- och bygglagen). Efter samrådet, och innan detaljplanen kan antas, ska därför det bearbetade planförslaget hållas tillgängligt för granskning under minst tre veckor (5 kap. 18 §, 2 st. plan- och bygglagen).

Det bearbetade förslaget till detaljplan har visats för granskning under perioden 2 november – 23 november 2015. Planhandlingarna har funnits tillgängliga på Luleå kommuns webbplats, på Stadshuset och på Stadsbiblioteket. En underrättelse om planförslaget och granskningen har anslagits på kommunens anslagstavla och gjorts tillgänglig på kommunens webbplats den 30 oktober 2015. Annons om samrådet infördes i lokaltidningarna Norrbottens Kuriren och Norrländska Socialdemokraten den 30 oktober 2015. Underrättelsen har den 30 oktober 2015 även skickats till kända sakägare, länsstyrelsen, lantmäterimyndigheten och övriga berörda enligt sändlista (se 5 kap. 20 §, plan- och bygglagen).

Under granskningstiden inkom 9 skrivelser.

## **Skrivelser utan invändningar har inkommit från:**

- Fritidsförvaltningen, 2015-11-02
- Trafikverket, 2015-11-03
- Länsstyrelsen, 2015-11-10
- Statoil Fuel & Retail Sverige AB, 2015-11-12

## **Skrivelser med synpunkter och/eller frågor har inkommit från:**

- Boende Gammelstad, 2015-11-02
- Lantmäteriet, 2015-11-06
- Miljö- och byggnadsnämnden, Luleå kommun, 2015-11-24
- Boende Västervägen 11, 2015-11-13
- Boende Domarvägen 47, 2015-11-23

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 yttrande bifogas (bilaga 1).

Stadsbyggnadsförvaltningens kommentarer skrivs med *kursiv stil*.

## **Myndigheter**

### **Länsstyrelsen**

Luleå kommun har tagit fram ett förslag till detaljplan för del av Gammelstad, Öhemmandet 1:250, och del av Öhemmanet 1:11. Syftet med detaljplanen är att pröva förutsättningarna av en ny förskola samt bibehålla de planmässiga förutsättningar till en utbyggnad av gruppboendet. Detaljplanen handläggs enligt plan- och bygglagens regler för standardförfarande.

Luleå kommun anser inte att planens genomförande medför någon betydande miljöpåverkan och att en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) därför inte behöver upprättas. Länsstyrelsen delar kommunens uppfattning.

### **Länsstyrelsens synpunkter**

Kommunen har sedan samrådet fört dialog med Länsstyrelsen gällande markföreningar på angränsande fastighet. Länsstyrelsen inväntar provresultat och har därför inga ytterligare synpunkter till planförslaget i detta skede.

### **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.

*Kommentarer: Statoils utredning avseende markföreningar på intilliggande fastighet pågår, men är ännu inte färdig. En geoteknisk utredning har genomförts inom planområdet under hösten 2015. I samband med detta har ingen lukt noterats som tyder på markföreningar kopplat till utsläpp från bensinstationen.*

### **Lantmäteriet**

Lantmäteriet har inget att erinra. Upplyser dock önskan om komplettering av fastighetsbeteckning gällande Öhemmanet 1:11.

*Kommentarer: Plankartan har kompletteras med fastighetsbeteckning.*

## Kommunala förvaltningar och bolag

Miljö- och byggnadsnämnden, Luleå kommun

### Träd

Miljö- och byggnadsnämnden anser att det är viktigt att bevara så många träd som möjligt och detta ur flera aspekter. Högt ekologiskt värde på grund utav sin ålder. Dess synergieffekter i en förskolemiljö genom att bidra till både skugga och som vindskydd. Även viktiga genom att de verkar som partikelbindande filer i urbana miljöer samt genom att de ger en bullerreducering. Miljö- och byggnadsnämnden vidhåller att man under planarbetet undersöker vilka träd som kan sparas och därefter reglera dessa med planbestämmelser. Om man inte avser att reglera träden vill miljö- och byggnadsnämnden ha en motivering till varför.

*Kommentarer: Motiveringen till att Stadsbyggnadsförvaltningen inte avser att reglera vilka träd som ska sparas med planbestämmelse, är att en inventering är gjord inför markprojekteringen. Inventeringen visade att många träd är dåliga och kan riskera att falla. Marken inom området kommer att behöva fyllas upp, vilket ytterligare kan påverka träden och att dessa faller på sikt. Det framgår i planhandlingen att träd ska behållas i den mån det är möjligt, där framgår även trädens värde för platsen.*

### Buller

På förskolegårdar är det önskvärt med högst 50 dBA ekvivalentnivå dagvärde på de delar av gården som är avsedd för lek, rekreation och pedagogisk verksamhet enligt Boverket. Utifrån planbeskrivningen ser man i bullerutredningen att cirka en tredjedel av förskolegården är utsatt för buller mer än det. När man bygger en ny förskola bör man se till att det blir bra för barn och personal på alla sätt, även ljudnivån utomhus. Miljö- och byggnadsnämnden anser att det i planen ska säkerställas att ett lämpligt bullerskydd uppförs mot Skiftesvägen. Även tät växtlighet och trädstammar reducerar buller.

*Kommentarer: Endast en femtedel av förskolegården ligger över rekommenderat riktvärde. Detta område ligger närmast Skiftesvägen och kommer med stor sannolikhet inte att användas för den pedagogiska utbildningen. Förskolegården avses att delas in i två lektytor där de mest frekventa använda ytorna ligger naturligt invid förskolebyggnaden och i tomtens sydöstra del. Bullernivåerna inom dessa ligger under rekommenderat riktvärde. Bulleråtgärder avses därmed inte att regleras i detaljplanen.*

### Parkering

Förvaltningen ser olycksrisker med att det är alldeles för lite parkeringsplatser för föräldrar vid lämning och hämtning av barn. Från samrådsredogörelsens 6 platser är nu minskat till 5 och personalens är minskade från 18 till 16. En förskola med ca 100 barn, där de flesta barnen troligen inte bor i de närmaste kvarteren, kommer troligen en stor del skjutsas till förskolan. Dessa barn är så pass små att föräldern måste följa med in. Merparten av dessa barn kommer troligen inom ca en timme på morgonen. Detta kommer skapa stora problem med bilar som står på platser som inte är avsedda för detta, tex vändplan, statoil, eller längs vägarna. Om möjlighet till personalparkering finns på annan plats, tex enligt förslag från boende, så vore detta en bra lösning.

*Kommentarer: Antalet parkeringsplatser är beräknade och framtagna utifrån den parkeringsnorm som är under framtagande, och bedöms därmed som tillräckliga. Samma ställningstagande som i samrådsskedet gäller fortsatt. Parkeringsnorm är uppdaterad sedan samrådsskedet, men antalet parkeringar som illustreras i planen är detsamma. Planillustrationen och antalet parkeringsplatser som illustreras är ej juridiskt bindande. Det som säkerställs i planen är ytan som ska användas för parkering. Det är även möjligt att ordna ytterligare parkering inom kvartersmark för förskola, då på bekostnad av andelen friytor. Stadsbyggnadsförvaltningen anser dock att friytor för lekande barn ska prioriteras högre än ytterligare bilplatser för att lösa en situation som kan uppkomma under en begränsad tid vid lämning på morgonen.*

## **Tillgänglighet**

Förvaltningen vill att man enligt Boverkets allmänna råd om detaljplaner, beskriver tillgängligheten i förhållande till situationen i hela planområdet och till de kommunala målen för tillgänglighet. Förvaltningen vill att följande synpunkter nedan förs in i planbeskrivningen.

Ett tillgängligt samhälle är ett högt ställt, men nödvändigt och självklart politiskt mål. Det innebär att alla som arbetar med den byggda miljön, från den övergripande nivån ner i detalj, redan från början behöver ha tillgänglighet i åtanke. Det räcker alltså inte att enbart de som arbetar med tillgänglighetsbefrämjande åtgärder är med i processen, utan vi behöver gemensamt stadsplanera och bygga för en god tillgänglighet.

Marken inom planområdet är relativt plan.

Byggnader och friytor inom fastigheten ska vara tillgängliga för alla. Detta ställer krav på att entréer och friytor utförs utan nivåskillnader eller andra hinder. Därför är det viktigt att husets entréer planeras så att nivåskillnader undviks och blir små och kan överbryggas med små ramper eller annat.

Fastighetens friytor bör även planeras så att nivåskillnader undviks eller på ett enkelt sätt kan överbryggas samt att de funktioner som planeras ex. uteplats, uteplatser samt ytor som används för uteaktiviteter görs tillgängliga för funktionsnedsatta. Minst en parkeringsplats bör anordnas för funktionsnedsatta.

Tillgänglighetskraven regleras inte i detaljplanebestämmelserna. Boverkets byggregler gäller för att säkerställa att god tillgänglighet uppnås, både för omgivande mark samt inom byggnaden.

*Kommentarer: Planbeskrivningen kompletteras med upplysning om att Boverkets byggregler är styrande vid utformning av ute- samt inomhusmiljö samt att dessa frågor är viktiga att hantera vidare i projekteringen.*

## **Geotekniska förhållande**

Planområdet ska vara byggbart när planen vinner laga kraft och därmed bör de geotekniska förhållandena vara utredda under planarbete. Förvaltningen kan inte begära geotekniska undersökningar av sökande under bygglovsprövning, på grund av den lagstiftade begränsningen i handläggningstid på 10 veckor.

*Kommentarer: I samband med pågående projektering av planområdet har en geoteknisk utredning genomförts. Denna genomfördes under hösten 2015.*

## **Planekonomi**

Det står inget om att planavgifter ska tas ut i samband med bygglov eller ej. Detta bör sedan även stå i planbestämmelserna.

*Kommentarer: Om inget står om planavgift ska gängse ordning gälla, dvs planavgift tas ut.*

## **Utformning parkering och vändplan**

Förvaltningen ser olycksrisker med utformningen av parkeringsplatsen och vändplanen intill huvudentrén som den ser ut på illustrationen. I projektering inför bygglovsansökning ser vi gärna ett bättre förslag utformas. Exploatören får gärna konsultera förvaltningen i frågan.

*Kommentarer: Stadsbyggnadsförvaltningen delar inte denna bedömning. Antalet trafikrörelser på vändplanen är mycket få under en vecka varvid olycksrisken bedöms som liten. Illustrationen redovisar endast ett förslag till lösning.*

## **Markföreningar**

Föreningar är funna på Statoil som är grannfastighet. Föreningarnas utbredning är inte ännu undersökt. Kompletterande markundersökningar ska utföras på uppdrag av verksamhetsutövaren.

*Kommentarer: Utredning av markföroreningarnas utbredning pågår av verksamhetsutövaren, men är ännu ej färdigställd. En geoteknisk utredning har genomförts inom planområdet under hösten 2015. I samband med detta har ingen lukt noterats som tyder på markföroreningar kopplat till utsläpp från bensinstationen.*

## Övriga

### Boende Västervägen 11, Gammelstad

Jag har synpunkter på detaljplanen. Då förskolan är tänkt att placeras nära mycket trafikerade vägar tycker jag att miljöutredningen med avseende på människors hälsa ska ta hänsyn till exponeringen av NO<sub>2</sub> och PM<sub>10</sub>, barnens lungfunktionspåverkan riskeras. Bifogar länk.

*Kommentarer: Luleå kommun har inte identifierat Mariebergsvägen och väg 97 vid Gammelstad som riskområde för att riktvärden gällande miljö kvalitetsnormen (MKN) avseende luftkvalitet överskrids, varvid inget åtgärdsprogram har upprättats. De högsta halterna av luftföroreningar finns i dåligt ventilerade gaturum med mycket trafik. Dvs oftast i centrala delar av städerna där det är tät bebyggelse längs gaturummet. Enligt Trafik för en attraktiv stad, (framtagen av SKL, Boverket och Trafikverket), finns risk för överskridande av miljö kvalitetsnorm för PM<sub>10</sub> vid fordonsmängder på ca 50000 fordon per dygn längs öppna trafikleder. Vägarna vid planområdet är inte i närheten av dessa trafikmängder. I samma skrift framgår att motsvarande värden för hur mycket trafik en gata eller väg klarar innan MKN riskerar att överskridas kan anges för NO<sub>2</sub>, men PM<sub>10</sub> är känsligare och klarar lägre trafikmängd innan normen riskerar att överskridas. Synpunkten föranleder ingen ändring i detaljplanen.*

### Boende Gammelstad

Är det sant? Att ni vill lägga en förskola för små barn intill en befintlig bensinmack? Att ni vill lägga en förskola intill en tungt trafikerad trafikplats, med av- och påfarter till väg 97. Att ni vill bygga en ny förskola för små barn i två plan.

För att barnen ska vara i säker miljö o slipa avgaser, uppslitna småpartiklar från vägar och däck, oljud från trafiken måste de väl tillbringa hela dagarna inomhus.

Var finns barnperspektivet?

Fullständigt orimligt förslag. Släng det i papperskorgen utan att lägga en massa ytterligare utredande på det! Det finns fantastiskt fina platser intill skog och älv i Ektjärn/Gammelstad. Där bör barnen få plats!

*Kommentarer:*

*Liknande synpunkter framkom under samrådsskedet. Samma ställningstagande och motivering gäller fortsatt enligt nedan:*

*Angående förskolans föreslagna placering i nära anslutning till bensinstationen har ett gemensamt arbete skett mellan olika förvaltningar på kommunen. I detta arbete har lokaliseringsfrågan noga avvägts och tillsammans har ett beslut tagits om att pröva denna lokalisering för en ny förskola. Det har tidigare funnits en förskola på tomten, vilket har stärkt argumenten för att pröva dess lämplighet.*

*Genom att bygga en ny 6-avdelningsförskola på Ektjärn uppnås en god spridning av förskoleplatser i Gammelstad. Föräldrar i Gammelstad har också gett uttryck för ökad förskolekapacitet i denna del av Gammelstad (medborgardialog). Ett genomförande av planförslaget innebär en större förskola i vardera änden av Gammelstad; Ektjärn (nybyggnation), Stadsön (Bäckhagens förskola) samt en tredje förskola i Kyrkbyn. När det gäller Stadsöns förskola föreligger ett omfattande renoveringsbehov. Det har bedömts att en ombyggnation är omfattande och kostsam.*

*En riskanalys har gjorts för planförslaget. Denna utredning visar att inom ramen för föreliggande detaljplaneförslag kan erforderliga skyddsavstånd skapas mellan å ena sidan den planerade förskolan och gruppboendet och å andra sidan bensinstationen. Det gäller såväl beträffande skyddsavstånd med hänsyn till olycka som med hänsyn till människors hälsa och säkerhet samt möjligheterna att förebygga luftföroreningar och bullerstörningar. Sammantaget innebär förslaget en tillfredställande säkerhet vid ett genomförande. I samband med planering av ny förskola är åtgärder för att skapa en säker trafiksituation en av de viktigaste frågorna.*

#### **Boende Domarvägen 47, Gammelstad**

Inskickade synpunkter den 16/9 angående förslag på parkeringsplatser har inte beaktats. Kan delar av parkeringen läggas någon annastans? Detta till förmån för barns lekytor, landskapsbild samt säkrare trafiksituation eftersom färre fordon är i rörelse utanför förskolan. Ytterligare ett ställe att lägga parkeringsplatser föreslås, vilket är ytor under kraftledningar mellan Mariebergsvägen och väg 97 (Se bifogad bild).

Förse alla angränsande delar av gång- och cykelvägen med belysning, Idag saknas kommunal belysning efter del av gång banan som ligger parallellt med garage till Domarvägen 47.

Genomför ny trafikmätning av flöden och hastigheter. Redovisade mätningar är inaktuella. Trafiksituationen är en så viktig del i utformningen och beslut bör baseras på aktuell statistik.

Framför även synpunkter som yttranden lämnade under samrådsskedet. Detta gäller möjligheter till parkering på andra sidan gatan, samt att utforma inritade parkeringsplatser till hämta/lämna fickor med en alternativ placering av dessa efter Skiftesvägen.

*Kommentarer: Detaljplanen medger ytor på cirka 40 kvm lekyta per barn, vilket överrensstämmer med Boverkets vägledning om utformning av förskolans utemiljö. Detta, samt landskapsbild och trafiksituation är aspekter som särskilt hanterats i planprocessen, vilket finns beskrivet i planbeskrivningen under särskilt kapitlet som förtydligare konsekvenser av planförslaget.*

*Detaljplanen medger möjlighet till belysning längs med gång- och cykelvägen inom användningsområde PARK. Belysningsfrågan hanteras vidare i projekteringen.*

*Ingen ny trafikmätning kommer genomföras. Bedömning har gjort att omgivande förhållanden inte förändrats i stor utsträckning varvid trafikflöden bör vara likartade fortsatt idag.*

*Synpunkter som tidigare framkom under samrådsskedet. Samma ställningstagande och motivering gäller fortsatt enligt nedan:*

*Antalet parkeringsplatser är beräknade och framtagna utifrån den parkeringsnorm som är under framtagande. Ytor för parkering bedöms därmed som tillräckliga.*

## Ställningstagande och förändringar

Med anledning av inkomna synpunkter görs följande förändringar i plankartan:

- Komplettering av fastighetsbeteckning, Öhemmanet 1:11

Därutöver görs även nedanstående förändringar i planbeskrivning:

- Komplettering av en upplysning om att Boverkets byggregler är styrande vid utformning av ute- samt inomhusmiljö samt att dessa frågor är viktiga att hantera vidare i projekteringen.

Förändringarna bedöms inte vara så väsentliga att kommunen måste låta granska det ändrade förslaget på nytt innan detaljplanen kan antas (5 kap. 25 §, plan- och bygglagen).

### Kvarstående synpunkter

Följande skriftliga synpunkter har inte blivit tillgodosedda, dvs. har inte föranlett någon ändring i detaljplanen. Stadsbyggnadsförvaltningens motivering framgår av kommentarerna till synpunkterna i respektive skrivelse.

- Reglering av vilka träd som ska bibehållas (Miljö- och byggnadsnämnden).
- Lämpligt bullerskydd mot Skiftesvägen ska säkerställas i planen. (Miljö- och byggnadsnämnden).
- Brist på parkeringsplatser (Miljö- och byggnadsnämnden).
- Detaljplanen tar inte hänsyn till exponeringen av NO<sub>2</sub> och PM<sub>10</sub>, barnens lungfunktionspåverkan riskeras (Boende Västervägen 11).
- Lämpligheten av förskolans placering avseende närheten till trafikleder och Statoil (Boende Gammelstad)
- Flytta delar av parkeringsplats till annan yta som ej ligger inom befintlig planområde (Boende Domarvägen 47)
- Utföra nya trafikmätningar (Boende Domarvägen 47).

Stadsbyggnadsförvaltningen  
Avdelning stadsplanering 2015-11

AnneLie Granljung  
Planchef

Daniel Rova  
Planhandläggare

Bilaga 1. Länsstyrelsens granskningsyttrande



Länstyrelsen  
Norrbotten

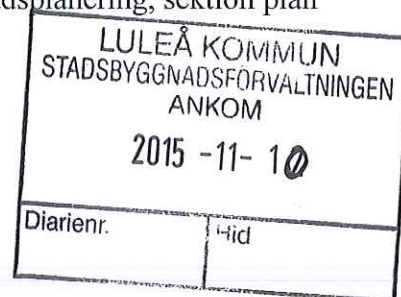
GRANSKNINGS-  
YTTRANDE

1 (1)

Datum  
2015-11-09

Diarienummer  
402-13115-15

Luleå kommun  
Stadsbyggnadsförvaltningen  
Avdelningen stadsplanering, sektion plan  
971 85 Luleå



## Detaljplan för del av Gammelstad, Öhemmanet 1:250, del av Öhemmanet 1:11, Luleå kommun

Granskningshandlingar daterade oktober 2015 för yttrande enligt 5 kap 22 § plan- och bygglagen (PBL 2010:900)

### Planförslag

Luleå kommun ställer under tiden 2 november till och med 23 november 2015 ut ett förslag till detaljplan för del av Gammelstad, Öhemmanet 1:250 och del av Öhemmanet 1:11, för granskning. Huvudsyftet med detaljplanen är att ge planmässiga förutsättningar för en ny förskola.

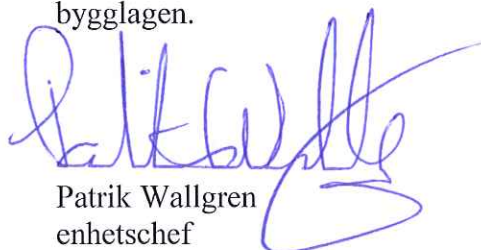
Länstyrelsen har den 18 september 2015 yttrat sig över samrådsversionen av detaljplanen.

### Länstyrelsens yttrande

Kommunen har sedan samrådet fört dialog med länstyrelsen gällande markföreningar på angränsande fastighet. Länstyrelsen inväntar provresultat och har därför inga ytterligare synpunkter till planförslaget i detta skede.

### Prövningsgrunderna i 11 kap. 10 § PBL

Länstyrelsen har inte några invändningar mot planförslaget som skulle kunna leda till att ett beslut att anta detaljplanen behöver prövas enligt 11 kap. 10 § plan- och bygglagen.

  
Patrik Wallgren  
enhetschef

  
Joakim Lundbäck  
planarkitekt