



# Detaljplan för del av Bergnäset, del av Bergnäset 1:1 och del av Bergnäset 2:446

Luleå kommun

Norrbottnens län

## GRANSKNINGSUTLÅTANDE

2015-12-14

### Bakgrund

Plan- och tillväxtutskottet beslutade den 22 september 2014 (§ 76) att ge Stadsbyggnadsförvaltningen (dåvarande Stadsbyggnadskontoret) i uppdrag att upprätta en detaljplan för del av Bergnäset 1:1 för att möjliggöra byggnation av ett trygghetsboende.

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).

Den 1 januari 2015 infördes nya regler i plan- och bygglagen för handläggning av detaljplaner. När arbetet med detaljplanen, som i detta fall, påbörjats före detta datum ska äldre föreskrifter fortfarande gälla.

### Hur samrådet bedrivits

Detaljplanen handläggs enligt plan- och bygglagens regler för så kallat normalt förfarande. Efter samrådet, och innan detaljplanen kan antas, ska därför det bearbetade planförslaget kungöras och hållas tillgängligt för granskning under minst tre veckor (5 kap. 18 §, 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 hemsida, på Stadshuset och på stadsbiblioteket. En kungörelse om granskningen har dels införts i lokaltidningarna Norrbottens Kuriren och Norrländska Socialdemokraten den 30 oktober 2015, dels skickats till sakägare, länsstyrelsen och övriga berörda enligt sändlista.

Ett informationsmöte för allmänheten och särskilt berörda anordnades den 12 november 2015. Informationsmötet annonserades i lokaltidningarna den 30 oktober. Anslag med kungörelsen har även satts upp på tre anlagstavlur på Bergnäset.

Under granskningstiden inkom 10 skrivelser.

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

- Fritidsförvaltningen, 2015-11-02,
- Trafikverket, 2015-11-03,
- Försvarsmakten, 2015-11-04,
- Swedavia, 2015-11-30,
- Länsstyrelsen Norrbotten, 2015-11-30.

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

- Luleå räddningstjänst, 2015-11-06,
- Boende Svanövägen, Bergnäset, 2015-11-17,
- Coop Norrbotten, 2015-11-20,
- Norrmejerier ek. förening, 2015-11-23,
- Miljö- och byggnadsnämnden, 2015-11-24.

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 för att tydligt skilja dem från inkomna synpunkter.*

### **Myndigheter**

#### Länsstyrelsen

Länsstyrelsen har inga synpunkter enligt 5 kap. 22 § PBL. Länsstyrelsen 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.

*Kommentarer: Yttrandet föranleder inga ändringar i detaljplanen.*

### **Kommunala förvaltningar och bolag**

#### Miljö- och byggnadsnämnden

Vidhåller de synpunkter som framfördes vid samrådskedet av planen men som inte beaktats.

Utöver tidigare synpunkter framför nämnden att buller är en hälsofråga men bedömer att flygbuller i detta fall är acceptabelt i och med att det är under en begränsad varaktighet och att ett trygghetsboende anses som en samhällsviktigt funktion på Bergnäset. Miljö- och byggnadsnämnden anser dock att balkongerna ska vara inglasade och ljuddämpande, så att hyresgästerna kan sitta ute på balkongen men ha en möjlighet att dra igen när flygplanen startar. Krav på inglasning bör stå med i planbestämmelserna.

Vid exploatering av området bör man inom kvartersmark vara restriktiv med trädfällning och inte avverka mer än absolut nödvändigt. Det som blir kvar av naturstråket (betecknat natur) är en förhållandevis smal korridor.

Miljö- och byggnadsnämnden 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. Miljö- och byggnadsnämnden har ett förslag till text om hänsyn till tillgänglighet för funktionshindrade i planeringen som de vill ska föras in i planbeskrivningen.

*Kommentarer: I detaljplanen framgår att det går att ordna en uteplats som uppfyller rikvärden för industri- och trafikbuller. Stadsbyggnadsförvaltningen anser inte att det finns anledning att ställa krav på att balkonger ska förses med inglasningar, det är dock sannolikt att exploitören ändå kommer att göra det som en komfortfråga.*

*Det är önskvärt att bevara träd inom kvartersmark i den mån det är möjligt. Då kvartersmarken ligger i en sluttning kommer det krävas omfattande markarbeten och det är svårt att i dagsläget bedöma vilka träd som är möjliga att bevara. Därmed gör Stadsbyggnadsförvaltningen bedömningen att det är olämpligt att reglera ett skydd mot trädfällning inom kvartersmark.*

*Tillgänglighet för personer med funktionsnedsättningar är en viktig fråga i det aktuella planområdet. Inte minst då planen syftar till byggnation av ett nytt trygghetsboende med en målgrupp som är 70 år och äldre samt att marken i området utgörs av en sluttning med stora höjdskillnader. Tillgängligheten till naturliga målpunkter som livsmedelsbutik, vårdcentral, busshållplats etc bedöms bli god vid ett genomförande av planen. Tydligare hållplatslägen och säkrare passage över Producentvägen är dock inget som regleras i detaljplanen, det ska säkerställas vid projektering inför ombyggnation av gatan. Planbeskrivningen kompletteras med delar av den text om tillgänglighet för funktionshindrade som Miljö- och byggnadsnämnden framför i sitt yttrande.*

#### Luleå räddningstjänst

Om lägenheterna har balkonger mot skogsområdet eller andra partier där räddningstjänsten ej har framkomlighet kan räddningstjänsten inte utgöra alternativ utrymningsväg. Det finns andra tekniska lösningar som kan tas till då, tex att utföra trapphusen som TR1 eller TR2 (för att säkra utrymning). Om räddningstjänsten inte kan vara alternativ utrymningsväg ska detta tas med i planen där det ska framgå som en förutsättning.

Markposter (brandposter) behöver finnas i området. Max 150 meter mellan brandposterna och dimensionering av vattenflödet enligt Svenskt vattens riktlinjer VAV P 83.

*Kommentarer: De planerade lägenheterna i trygghetsboendet ska vara små vilket innebär att de blir enkelsidiga. Det innebär tillsammans med de topografiska förutsättningarna i planområdet svårigheter att nå en lösning där alla lägenheter är tillgängliga för räddningstjänsten från balkongerna. Trapphusen kan därmed behöva utgöra alternativ utrymningsväg. Text om detta tydliggörs i planbeskrivningen.*

*Brandpost finns i Producentvägen vid vändplanen framför infarten till mejeriet vilket är mindre än 150 meter från det planerade trygghetsboendet. Brandposten kommer att bytas ut i samband med att planområdet ansluts till va-nätet.*

## Övriga

### Boende Svanövägen, Bergnäset

Anser att parkeringarna vid Coop och hälsocentralen är för få. För att kunna utöka parkeringarna bör Producentvägen flyttas något åt sydväst (ca 10 m). Som en konsekvens av detta bör det nya trygghetsboendet även flyttas motsvarande.

*Kommentarer: Det är inte aktuellt att skjuta Producentvägen och resterande planområde ytterligare mot sydväst (mot lägenheterna på Stengatan) för att möjliggöra en större parkering vid Bergnäsets stadsdelscentrum. Planområdet utgörs av en sluttning och en förskjutning av 10 meter innebär ytterligare bergskärning och en minskad naturmark. Det har i planarbetet bedömts viktigt att bevara ett sammanhängande naturstråk mellan trygghetsboendet och lägenheterna på Stengatan.*

### Coop Norrbotten

Coop Norrbotten framför i sitt yttrande att parkeringsbehovet för detaljplanen är lågt räknat. Ett p-tal på 0,5 ses som mycket lågt. Kommersiell verksamhet kan även komma att inrymmas i fastigheten, då ökar behovet ytterligare. Redan i dag är parkeringen för Coop, restaurangen och vårdcentralen/apotek väl använda. För få parkeringar i icke marknivå innebär stor risk att Coop riskerar att tappa försäljning då kunder kan komma att välja andra butiker med bättre parkeringsmöjligheter. Coop Norrbotten menar därför att det är av stor vikt att en tillräckligt stor markparkering i anslutning till trygghetsboendet uppförs för besökande. Denna kan med fördel tidsbegränsas för att minska risken att den används av boende.

Coop Norrbotten framför även att buller från Coops verksamhet vid det tänkta trygghetsboendet överskrider naturvårdsverkets riktlinjer för buller vid bostäder. Coop måste via avtal med kommunen hållas skadelösa i detta då detaljplanen nu förändras till att tillåta bostäder. I planbeskrivningen framgår inte heller denna bullerkälla- endast trafikbuller samt flygbuller.

*Kommentarer: Detaljplanen reglerar användningen kategoriboende för äldre (trygghetsbostäder, där minst en i hushållet måste vara 70 år innan en lägenhet kan hyras). Erfarenheter från andra trygghetsbostäder och seniorboenden visar att antalet boende som har egen bil är låg. Detaljplanen innebär att det kan bli upp till 120 lägenheter i trygghetsboendet. Detaljplanen medger även en möjlighet till kommersiella lokaler i bottenvåningen till det nya trygghetsboendet även om den faktiska lokalytan inte bedöms kunna bli stor då ytor i bottenvåningen även kommer behövas för det planerade trygghetsboendet. Fler boende och fler lokaler för centrumändamål är en önskvärd utveckling som kan skapa förutsättningar för ett än mer levande stadsdelscentrum. Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning är att det planerade trygghetsboendet och besökare till boendet utgör en stor potentiell kundgrupp för Coop och annan service i Bergnäsets stadsdelscentrum. Om exploatören Lulebo avser att skapa ytor för kommersiell verksamhet ska parkeringsbehovet för den verksamheten prövas i bygglovskedet utifrån gällande p-norm för handel eller kontor.*

*Information om att även en av kylmedelsfläktarna på Coops butik innebär ett överskridande av gällande riktvärden för industri- och verksamhetsbuller finns i planbeskrivningen på s.13-15. Där framgår även att särskilt avtal gällande bullerdämpande åtgärder för fläkten ska finnas mellan exploatören och fastighetsägaren.*

### Norrmejerier

Norrmejerier har lämnat in en skrivelse rubricerad överklagan men i detta skede får den ses som synpunkter på granskningshandlingen av detaljplanen. I skrivelsen framgår att planändringen kommer att medföra risker med in- och uttransporter för Norrmejerier. Planen leder till ökade personrörelser i området och därmed en ökad risk för olyckor. Den föreslagna lösningen med en utfart mot Granuddsvägen kommer tyvärr inte praktiskt att fungera som utfart för tung

trafik på grund av dess behov av stort manöverområde. En större yta är nödvändigt vilket i så fall behöver inkräkta på cykelbanan.

Det framförs även att detaljplaneändring påverkar Norrmejeriers möjlighet att bedriva verksamhet i Luleå.

*Kommentarer: Detaljplanen har tagit hänsyn till Norrmejeriers nuvarande verksamhet och trafiken till och från mejeriet ska kunna ske oförändrat även vid ett genomförande av detaljplanen. I detaljplanen har även en möjlighet att skapa ytterligare en utfart från mejeriet medgets genom att utfartsförbud mot Granuddsvägen tagits bort. Det innebär inte att ny utfart måste ordnas, detaljplanen reglerar inte heller en stängning av befintliga in- och utfarter till mejeriet mot Producentvägen eller Granuddsvägen.*

*De åtgärder som krävs på mejeriets anläggning för att riktvärden för industribuller vid det nya trygghetsboendet ska kunna uppnås ska regleras genom ett avtal mellan exploatören Lulebo AB och Norrmejerier.*

## **Ställningstagande och förändringar**

Med anledning av inkomna synpunkter föreslås följande förändringar i detaljplanen inför antagandet:

- Text om att räddningstjänsten beroende på utformning av bebyggelsen inte kan vara alternativ utrymningsväg och att utrymningsväg ska lösas med byggnadstekniska åtgärder förs in i planbeskrivningen.
- Text om tillgänglighet kompletteras i planbeskrivningen utifrån synpunkter från Miljö- och byggnadsnämnden.

Därutöver görs även nedanstående förändring:

- I plankartan har hänvisning till höjder "mot kommunens nollplan" ändrats till "mot nollplanet".
- Formulering av planbestämmelse i plankartan gällande korsmark justeras så att den överensstämmer med definitionen i PBL 2010:900.

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 skrivs med kursiv stil.

- Krav på inglasning av balkonger ska regleras med planbestämmelse (Miljö- och byggnadsnämnden).

*Motivering: I detaljplanen framgår att det går att ordna en uteplats som uppfyller riktvärden för industri- och trafikbuller. Eventuella balkonger utgör ett komplement.*

- Förslag att flytta planområdet för att möjliggöra ytterligare parkeringsplatser vid Bergnäsets stadsdelscentrum (Boende Svanövägen, Bergnäset).

*Motivering: Planområdet utgörs av en bergsluttning och en förskjutning av planområdet med 10 meter innebär ytterligare bergskärning och att en minskad andel naturmark kan bevaras.*

- Stor vikt att tillräckligt stor markparkering uppförs i anslutning till trygghetsboendet uppförs för besökande (Coop Norrbotten).

*Motivering: Antalet parkeringsplatser för besökande är inte reglerat i detaljplanen mer än för antal boendeparkeringar som ska tillgodoses. Om exploatören Lulebo avser att skapa ytor för kommersiell verksamhet ska parkeringsbehovet för den verksamheten prövas i bygglovskedet utifrån gällande p-norm för handel eller kontor.*

- Förslagen utfart mot Granuddsvägen fungerar inte praktiskt och planen leder till ökade personrörelser i området och därmed en ökad risk för olyckor, detaljplaneändring påverkar Norrmejeriers möjlighet att bedriva verksamhet i Luleå (Norrmejerier).

*Motivering: Detaljplanen har tagit hänsyn till Norrmejeriers nuvarande verksamhet och trafiken till och från mejeriet ska kunna ske oförändrat även vid ett genomförande av detaljplanen. I detaljplanen har även en möjlighet att skapa ytterligare en utfart från mejeriet medgets genom att utfartsförbud mot Granuddsvägen tagits bort. Det innebär inte att ny utfart måste ordnas, detaljplanen reglerar inte heller en stängning av befintliga in- och utfarter till mejeriet mot Producentvägen eller Granuddsvägen.*

Stadsbyggnadsförvaltningen  
Avdelning Stadsplanering 2015-12-14

AnneLie Granljung  
Planchef

Daniel Rova  
Planhandläggare

Bilaga 1 Länsstyrelsens granskningsyttrande



Länstyrelsen  
Norrbotten

LULEÅ KOMMUN STADSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN ANKOM	
(10) 2015 -12- 01	
Diariernr. 2015/5	Hid 2015.5197

,214

GRANSKNINGS-  
YTTRANDE

Datum  
2015-11-30

Diarienummer  
402-13112-2015

1 (1)

Luleå kommun  
Stadsbyggnadsförvaltningen  
Avdelningen stadsplanering, sektion plan  
971 85 Luleå

## Detaljplan för del av Bergnäset, del av Bergnäset 1:1 och del av Bergnäset 2:446, Trygghetsboende, Luleå kommun

– Granskningshandlingar daterade 2015-10 för yttrande enligt 5 kap 22 § plan- och bygglagen (PBL 2010:900)

### Planförslag

Luleå kommun har tagit fram ett förslag till detaljplan för del av Bergnäset, del av Bergnäset 1:1 och del av Bergnäset 2:446. Detaljplanens huvudsakliga syfte är att pröva förutsättningarna att bygga ett nytt flerbostadshus med kategoribostäder för äldre (trygghetsboende, + 70 år).

Länstyrelsen har yttrat sig över samrådsversionen av detaljplanen 2015-06-03.

### Länstyrelsens yttrande

Länstyrelsen har inga synpunkter enligt 5 kap. 22 § PBL.

### 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

Agneta Laitila  
planarkitekt