



Detaljplan för del av Gammelstad del av Stadsön 2:135 Trygghetsboende

Luleå kommun Norrbottens län

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Bakgrund

Plan- och tillväxtutskottet beslutade den 18 augusti 2014 (§ 60) att ge Stadsbyggnadskontoret i uppdrag att upprätta en detaljplan för del av Gammelstad, del av Stadsön 2:135.

Detaljplanen har inte föregåtts av något detaljplaneprogram.

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. 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 visats för samråd under perioden 8 december 2014 – 14 januari 2015. Planhandlingarna har funnits tillgängliga på Luleå kommuns hemsida, på Stadshuset, på stadsbiblioteket och på biblioteket i Gammelstad. Annons om samrådet infördes i lokaltidningarna Norrbottens Kuriren och Norrländska Socialdemokraten den 5 december 2014.

Information om samrådet skickades dessutom den 5 december 2014 till samtliga fastighetsägare angränsande till planområdet samt till myndigheter och övriga berörda enligt sändlista.

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

Under samrådstiden inkom 20 skrivelser.

Skrivelser utan invändningar har inkommit från:

- Lantmäteriet, 2014-12-10,
- Fritidsförvaltningen, 2014-12-08,
- Skanova, 2015-01-02.

Skrivelser med synpunkter och/eller frågor har inkommit från:

- Länsstyrelsen, 2015-01-21,
- Trafikverket, 2014-12-17,
- Miljökontoret, 2015-01-02,
- Fastighetsägare Stadsön 1:126, 2015-01-14,
- Fastighetsägare Stadsön 1:121, 2015-01-14,
- Fastighetsägare Stadsön 2:111, 2015-01-14,
- Fastighetsägare Stadsön 1:605, 2015-01-14,
- Fastighetsägare Stadsön 1:385, 2015-01-14,
- Fastighetsägare Stadsön 1:604, 2015-01-14,
- Fastighetsägare Stadsön 2:134, 2015-01-14,
- Fastighetsägare Stadsön 2:110, 2015-01-14,
- Fastighetsägare Stadsön 1:129, 2015-01-14,
- Fastighetsägare Stadsön 2:118, 2015-01-14,
- Fastighetsägare Stadsön 1:607, 2015-01-14,
- Fastighetsägare Stadsön 1:606, 2015-01-14,
- Fastighetsägare Stadsön 1:130, 2015-01-14,
- Fastighetsägare Stadsön 1:603, 2015-01-14.

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

Planförslaget

Luleå kommun har upprättat ett samrådsförslag till detaljplan vars huvudsyfte är att möjliggöra ett nytt flerbostadshus med boendeformen trygghetsboende. Flerbostadshuset ska utformas som ett punkthus i sex våningar och inrymma 30 lägenheter. Detaljplanen möjliggör även en överbygg gångpassage på ömse sidor om punkthuset för att på så sätt sammabinda de tre punkthusen med varandra. En skuggstudie och en bullerutredning har tagits fram och bilagts samrådsförslaget. Planförslaget ersätter del av detaljplan för Stadsön 2:135 med laga kraft 2014.

Länsstyrelsens yttrande

Kommunen har tagit fram en bullerutredning som underlag till planförslaget. Utredningen visar att riktvärdena för ekvivalenta ljudnivåer vid fasad om högst 55

dB(A) överskrids med ett par dB(A) vid fasad för fyra av lägenheterna på våning fem och sex. I utredningen tas inte hänsyn till andra bullerkällor. Med stöd av bullerutredningen bedömer kommunen att "något" avstegfall från riktvärdena behöver tillämpas. Det är bra om kommunen utvecklar denna bedömning genom att tydligare beskriva förutsättningarna för att göra avsteg från huvudregeln (se exv. Boverkets allmänna råd 2008:1, sid 34).

Kommunen bör även utreda vidare möjligheterna att genom kompensationsåtgärder uppfylla riktvärdena avseende tyst sida eller ljuddämpad sida (se exv. Boverkets allmänna råd 2008:1, sid 36) för de lägenheter där beräkningarna visar på ett överskridande. I bullerutredningen föreslås skärmar uppföras på balkongerna. Det framgår dock inte i vilken omfattning dessa bidrar till att uppfylla angivna riktvärden för tyst- eller ljuddämpad sida mer än att man genom dessa kan skapa en tystare inomhusmiljö för en del av boningsrummen. Det är även bra om bullerutredningen kompletteras med uppgifter och slutsatser om förekomsten av andra bullerkällor samt ett resonemang om prognostiserade trafikförändringar. Länsstyrelsen saknar även ett kartmaterial som visar var de angivna vägarna ligger i förhållande till planområdet, liksom samt datumuppgifter för trafikmätningarna (tabell 1).

Kommunen har valt att säkerställa befintliga byggnaders karaktär genom en varsamhetsbestämmelse som hänvisar till ett avsnitt i planbeskrivningen. Skrivningen under avsnittet ger dock inte mer information än att tidstypiskt för 1950-talet är fasaderna i rött tegel. Kommunen bör därför utveckla innebörden av "omsorgsfull" för att säkerställa att den miljö som de avser skydda inte riskeras att förvanskas med anledning av att planbestämmelsen är otydligt formulerad. Enligt Länsstyrelsens uppfattning får de fasader som inte har några detaljer sin karaktär av det röda teglet och murningen i s.k. munkförband, och fönstersättning med s.k. perspektivfönster i fasadliv, medan portik och (ursprungliga) balkonger är indragna innanför fasadliv. Husens volym bryts ned i mindre enheter genom förskjutna linjer och vinklar. Den karaktäristiska neddragna takhättan under det flacka taket är ett annat tidsavtryck.

Länsstyrelsen anser även att det nya punkthuset med passager också bör regleras med planbestämmelser. Om den nya byggnadens utformning med passager inte regleras finns det risk att skrivningen under det angivna avsnittet blir betydelselös, liksom den "genomtänkta" gestaltningen som kommunen ger uttryck för. Kommunen bör formulera bestämmelserna så att det framgår vilka drag från de befintliga byggnaderna man vill att det nya punkthuset ska anknyta till. På plankartan redovisas bestämmelser om varsamhet lämpligen under rubriken "Skydd".

Kommunen har tagit fram en skuggstudie som underlag till planförslaget. Av den framkommer att intilliggande fastigheter påverkas av något ökad skuggning enstaka timmar på eftermiddagen/kväll under sommaren. Det är bra om kommunen tydliggör vilka fastigheter som berörs samt vad som i det här fallet avses med "enstaka".

Länsstyrelsen saknar en skrivning om motivet till planbestämmelsen m₁.

Prövningsgrunderna i 11 kap. 10 § PBL

Länsstyrelsen utgår i från att kommunen kommer att klargöra frågorna avseende buller. Länsstyrelsen har därför detta skede av planprocessen inte några invändningar mot planförslaget som skulle kunna leda till att beslutet att anta detaljplanen behöver prövas enligt 11 kap. 10 § plan- och bygglagen.

Kommentarer:

Förutsättningarna gällande buller inom planområdet utvecklas och tydliggörs till granskningskedet. Byggrätten kommer att sänkas motsvarande en våning. Reviderad bullerutredning visar att gällande riktvärden för trafikbuller klaras för samtliga lägenheter i det reviderade planförslaget.

Varsamhetsbestämmelsen med syftet att säkerställa bebyggelsens karaktärsdrag kommer från gällande detaljplan som vunnit laga kraft i maj 2014. Beviljade bygglov för ombyggnad av befintliga punkthus har dock förändrat förutsättningarna och innebär att den i samrådshandlingen föreslagna varsamhetsbestämmelsen inte längre är aktuell. Punkthusens fasader, balkonger och övriga formspråk har ändrats väsentligt och har inte längre kvar sina tidstypiska drag. Inför granskning av detaljplanen kommer varsamhetsbestämmelsen för punkthusen att utgå.

Sänkt höjd för tillkommande bebyggelse innebär att intilliggande fastigheter inte bedöms påverkas av ökad skuggning. Avsnittet om skuggning av tillkommande bebyggelse i planbeskrivningen förtydligas utifrån detta.

Motivet till planbestämmelsen m_1 är att risken för ljusstörningar från parkeringsytan för närliggande fastigheter ansågs nödvändig att begränsa i gällande detaljplan. I planförslaget föreslås samma utformning som i gällande detaljplan och därmed har åtgärder mot besvärande ljus från parkeringen fortfarande ansetts aktuell att reglera. Motiv till planbestämmelsen tydliggörs i planbeskrivningen.

Kommunala förvaltningar och bolag

Miljökontoret

Det är tveksamt om man i detta fall kan tillämpa avstegsfallet om att minst hälften av boningsrummen har fönster mot ljuddämpad sida. Detta på grund av att det handlar om små lägenheter som mest troligt inte kommer att ha genomgående lägenheter. Vilket också visas i ett förslag på lägenhetsplan i bullerutredningen. Bullerutredningens förslag på ljuddämpande skärmar på balkongerna (för att få en ljuddämpad sida) kommer att dämpa trafikbullret om de är rätt utformad och i rätt material. Men kommer de att dämpa bullret så mycket att det kan räknas som tyst sida är tveksamt. I bullerutredningen finns inte redovisat några beräkningar på värden före och efter att skärmarna installerats eller hur mycket skärmarna beräknas dämpa ljudet.

I planbeskrivningen beskrivs det att det i de två befintliga punkthusen finns källare med bland annat parkering. I plankartan eller i illustrationen syns inte hur man ska ta sig till källarparkeringarna om de ska vara kvar.

Kommentarer:

För buller, se kommentarer till länsstyrelsens yttrande.

Källarparkering kommer inte att finnas kvar. Parkering för planområdet ordnas som markparkering med carports inom fastigheten. Text i planbeskrivningen revideras.

Övriga

Fastighetsägare för Stadsön 1:126, Stadsön 1:121, Stadsön 2:111, Stadsön 1:605, Stadsön 1:385, Stadsön 1:604, Stadsön 2:134, Stadsön 2:110, Stadsön 1:129, Stadsön 2:118, Stadsön 1:607, Stadsön 1:606, Stadsön 1:130 och Stadsön 1:603

Fastighetsägare till ovanstående fastigheter har i 14 likalydande skrivelser framfört invändningar mot planförslaget. Fastighetsägarna motsätter sig den avverkningen av tallskogen i området mellan Ingridsvägen och höghusen i närområdet som planförslaget innebär. De motsätter sig även den föreslagna bygghöjden som överstiger fyra våningar.

I skrivelsen framförs följande förslag till justering av planen:

- Befintlig tallskog lämnas orörd vilket då uppfyller kravet på bevarande. Marken städas upp. Tallskogen bör utgöra ett området som alla kan nyttja.
- Tillkommande byggnader flyttas norr om Punktvägen, där planerade parkeringsplatser/carports förlagts, i syfte att bevara tallskogen. Större byggyta och lägre bygghöjd ger samma antal lägenheter samt uppfyller bullerkrav då vån 5 och 6 tas bort. Detta gör också att områdets karaktär bevaras.

Som argument för att behålla tallskogen framförs att det skulle ha en negativ inverkan på områdets karaktär. Tallskogen var skyddad i tidigare detaljplan 45 och i gällande detaljplan 410 togs hänsyn till att bevara så mycket tallskog som möjligt. Vidare framförs att avverkning av tallskogen medför en negativ inverkan för de boende i närområdet i flertal avseenden enligt nedan. Som stöd för inlämnade synpunkter hänvisas till fyra forskningsrapporter som visar på den betydelse vegetation och framför allt träd har som luftrenare samt att vegetation kan fungera som en god ljudbarriär.

Ljudmiljö

Behovet av att skapa en hållbar stadsljudmiljö ökar i takt med att mängden oönskade ljud ökar och kunskapen om dess negativa konsekvenser uppmärksammas. Tallskogen fungerar idag som en ljudbarriär och dämpar buller från närliggande vägar och järnväg. En avverkning av tallskogen skulle innebära att bullernivån även ökar för de boende längs bl a Ingridsvägen med en negativ inverkan på hälsan som påföljd.

Luftmiljö

Tallskogen är att det är den enda barriären mellan befintligt villaområde i söder och det nya planområdet. Det är väl känt att vegetation och då framförallt träd fungerar som luftrenare och därmed ökar välmående hos invånarna. Omkringliggande vägar genererar stora mängder ohälsosamma småpartiklar i luften.

Insyn

Planens bygghöjd överstigande fyra våningar anses störa områdets karaktär och stadssiluett genom att huskropparna kommer att överstiga snitthöjden på befintlig tallskog i ett område där övrig bebyggelse är begränsad till 1,5 plan. En bygghöjd som överstiger höjden på befintlig tallskog ger också störande insyn i befintliga närliggande fastigheter som är placerade och byggda med hänsyn till befintlig stadsplan där tallskogen är fredad.

Närområdet

Att stor del av vegetationen befinner sig på angränsande fastigheter stämmer ej då det på flera av dessa fastigheter är en total avsaknad av medelhög och hög vegetation. En eventuell nyplantering av träd och högre buskar är inte heller aktuell då dessa skulle ta år/ en mansålder i anspråk innan de når en höjd som ger ett likvärdigt insynsskydd, sänkt bullernivå samt fungera som luftrenare.

Kommentarer:

Nyttillkommen bebyggelse kan alltid uppfattas som negativ, särskilt i tätbebyggd miljö. Den föreslagna byggrätten för det tillkommande punkthuset är dock lägre än den höjd som gäller för påbyggnad av det västra punkthuset i gällande detaljplan PL410. Förändringar utifrån planförslaget ska relateras till gällande detaljplan som medger en påbyggnad från dagens fyra med ytterligare tre våningar. Gällande detaljplan PL410 medger även en byggrätt för en samlingslokal med passager till de befintliga punkthusen. Denna byggrätt ligger inom området där tallskogen finns. Utifrån ovan finns det redan i gällande detaljplan byggrätter för högre byggnader och byggnader inom talldungen som därmed delvis behöver tas ner. Tidigare detaljplan för området PL45 medgav även den tillbyggnad av punkthusen, då med ytterligare en våning så att vardera punkthus tilläts bli fem våningar.

Stadsön är en stadsdel som är tänkt att förtätas vilket framgår av översiktsplanen. Det aktuella planområdet bedöms ligga i ytterkanten av den tätbebyggda delen av Stadsön. Vid en förtätning av staden kan ökad insyn vara en direkt konsekvens av att det byggs tätare och högre. Konsekvenserna med den föreslagna förändringen av fastigheten Stadsön 2:135 bedöms utgöra en något större påverkan än vid ett genomförande av gällande plan som medger en påbyggnad av det västra punkthuset till sju våningar. Den nya byggrätten är omfattande och innebär en stor förändring i närområdet. Inför granskning av detaljplanen har en revidering av planen skett där byggrätten för det nya punkthuset förskjutits ca 4,5 meter norrut mot Punktvägen samtidigt som byggnadshöjden sänkts motsvarande en våning.

Planförslaget innebär att en stor del av talldungen måste avverkas. Det är dock träd på kvartersmark och därmed ej till för allmänheten. En stor del av talldungen, främst de högre träden, ligger redan i dag i gällande plan inom en byggrätt och är därmed inte skyddade. Övrig vegetation som det hänvisas till i planbeskrivningen utgörs endast av mindre lövträd och buskar, detta ska tydliggöras i planbeskrivningen.

Vegetation kan ge en viss bullerdämpande effekt men den är närmast marginell. I bland annat TRAST (Trafik för en attraktiv stad) utgiven av SKL, Trafikverket och Boverket anges att "Vid stora avstånd, minst 100 m, kan tätstammig vegetation ge en bullerdämpning på 1-2 dB, utöver avståndsdämpning och markdämpning." Samtidigt är en minskning eller höjning med 3 dB(A) normalt inte hörbart för ett människoöra. En tillkommande huskropp sammankopplad med de befintliga punkthusen fungerar som en betydligt effektivare bullerskärm för villorna längs Ingridsvägen och Tallvägen mot trafikbuller från väg 97, Mariebergsvägen samt järnvägen jämfört med talldungen. En byggnad brukar normalt kunna dämpa upp till 30 dB. Upplevelsen av trafiken och trafikbuller kan dock påverkas av att vindsus i träden maskerar annat buller. Det är främst höga byggnader vid planområdet som utsätts för trafikbuller. I genomförd bullerutredning framgår detta genom att riktvärdet för ekvivalent ljudnivå vid fasad för trafikbuller (55 dBA) 2 meter över mark inte överskrids väster om Gäddviksvägen.

Vegetation ger även en filtrerande effekt avseende luftföroreningar, hur stor påverkan den befintliga talldungen har på bostadsområdet är svårt att bedöma. I TRAST uppges även att luftföroreningar kan minskas av vegetation, särskilt partiklar kan fastna på blad och barr. Det krävs dock, som för buller, omfattande vegetation för att ge någon nämnvärd påverkan. Den forskning som det hänvisas till i skrivelserna har en något annan inriktning och avser behovet av att tillskapa gröna ytor för att fånga upp luftföroreningar i städer betydligt större än Luleå.

Planförslaget innebär ingen förändring i trafikmängd mot gällande detaljplan PL410. Den planerade nybyggnationen i form av ett trygghetsboende kommer att innebära en marginell påverkan på trafikbullersituationen i området.

Att flytta byggrätten inom fastigheten Stadsön 2:135 innebär att annan vegetation behöver tas ner. Det innebär även att parkering för fastigheten behöver lösas på annan plats vilket i sin tur kan leda till att området vid befintlig talldunge behöver användas till det istället. För att lösa tillgängligheten inom ett nytt trygghetsboende som de tre punkthusen tillsammans ska utgöra är det lämpligast att byggnaderna ligger samlade och att gångpassager kan ordnas i ett plan.

Med föreslagna ändringar att flytta byggrätten norrut mot Punktvägen och sänka byggrätten motsvarande en våning minskar insynen till bakomliggande fastigheter och några fler tallar kan bevaras. Med föreslagna förändringar i planförslaget gör Stadsbyggnadsförvaltningen bedömningen att påverkan på omkringliggande fastigheter är acceptabel.

Ställningstagande och förändringar

Med anledning av inkomna synpunkter görs följande förändringar i detaljplanen:

Byggrätten för det tillkommande punkthuset förskjuts norrut samtidigt som att byggnadshöjden sänks motsvarande en våning. Ovanstående innebär ändringar i plankartan och i planbeskrivningen.

Varsamhetsbestämmelser tas bort i plankartan och planbeskrivningen. Motivering till varför varsamhetsbestämmelserna utgår utvecklas i planbeskrivningen.

Bilaga avseende skuggning revideras utifrån förändrad byggrätt. Motsvarande text i planbeskrivningen revideras.

Illustrationer mm i planbeskrivningen revideras med avseende på ändrad byggrätt.

Bullerutredning och text om buller i planbeskrivningen revideras med avseende på ändrad byggrätt. Bullerutredningen kompletteras med en översiktskarta över vägar som ingår och revideras även utifrån nya trafikuppgifter och översyn av övriga bullerkällor i området.

Därutöver görs även redaktionella justeringar i planbeskrivningen.

Kvarstående synpunkter

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

- Befintlig tallskog (talldunge) mellan punkthusen lämnas orörd och tillkommande byggnader flyttas norr om punktvägen. Synpunkter från närboende fastighetsägare.

Motivering: Förslaget försämrar en rationellt nyttjande av fastigheten som helhet. Försvårar möjligheten att bygga ett sammanhållet trygghetsboende med gemensamma lokaler där tydliga och tillgängliga sammanbindande passager kan ordnas. Innebär att parkeringsplatser och friytor behöver ordnas på annan plats inom fastigheten vilket innebär att talldungen mellan punkthusen kan behöva nyttjas till det. Tallarna är inte helt skyddade i gällande detaljplan då byggrätt för samlingslokal finns i dungen.

- Varsamhetsbestämmelser bör förtydligas avseende vad som är bevarandevärdt och varsamhetsbestämmelser bör även läggas till för tillkommande byggrätt. Synpunkt från Länsstyrelsen.

Motivering: Varsamhetsbestämmelsen kommer från gällande detaljplan och har efter beviljade bygglov inte längre bedömts relevanta att behålla då punkthusens fasader, balkonger och övriga formspråk inte längre har kvar sina tidstypiska drag.

Stadsbyggnadsförvaltningen
Avdelning stadsplanering 2015-05

AnneLie Granljung
Planchef

Daniel Rova
Planarkitekt