



## Detaljplan för del av Centrum, **Tjädern 16**

Luleå kommun      Norrbottens län

### SAMRÅDSREDOGÖRELSE

#### Hur samrådet har bedrivits

##### Detaljplanen

Plan- och tillväxtutskottet gav 2012-08-20 § 63 Stadsbyggnadskontoret i uppdrag att upprätta en detaljplan för området.

Samråd har under planarbetet kontinuerligt skett med berörda kommunala förvaltningar och bolag.

För att få bättre kunskapsunderlag och ge möjlighet till insyn och påverkan visades detaljplanehandlingar för samråd fr.o.m. 2013-02-18 t.o.m. 2013-03-04. Handlingarna skickades med post till fastighetsägare i anslutning till området, till övriga intressenter enligt ordinarie sändlista och till länsstyrelsen. Annons om samråd infördes också i lokaltidningarna 2013-02-15.

Under samrådstiden inkom fyra skrivelser. Dessa sammanfattas nedan tillsammans med Stadsbyggnadskontorets kommentarer i kursiv stil.

#### Inkomna synpunkter

##### Länsstyrelsen

Länsstyrelsens yttrande bifogas samrådsredogörelsen. Se bilaga 1. Yttrandet har kortfattat sammanfattats i listan nedan.

Det finns ingen reglering i planförslaget som ger riktning och stöd för krav på kulörsättning, gestaltning etc. trots det exponerade läget från infarten till Luleå centrum norrifrån. Kommunen har en möjlighet att säkerställa vissa arkitektoniska kvalitéer.

Frimurarloggen som idag saknar skyddsbestämmelser bör förses med bestämmelser som syftar till att tillvarata dess karaktär.

I planbeskrivningen anges att hus A byggs på med en våning medan illustrationen redovisar en påbyggnad med två våningar. Planförslaget behöver tydliggöras vad gäller avsikterna med hus A. Även fotomontaget som visar påbyggnaderna kan med fördel kompletteras med den

bebyggelse som medges på Tjädern 17 för att tydligare illustrera den sammantagna påverkan på stadsbilden.

Länsstyrelsen anser även att kommunen behöver motivera bättre ställningstagande att ett genomförande av detaljplanen inte påverkar luftföroreningarnas möjlighet att sprida sig i gaturummen. Särskilt med hänsyn till att angränsande detaljplan för Tjädern 17 medger en påbyggnad om två våningar mot Nygatan/Skeppsbrogatan.

Länsstyrelsen har inga invändningar mot planförslaget som skulle kunna leda till att beslutet om antagande av detaljplanen överprövas enligt 11 kap. 10 § plan- och bygglagen.

#### **Stadsbyggnadskontorets kommentar:**

*Planbeskrivningen redovisar ramarna för den tillkommande bebyggelsen. Byggnaderna ska spegla den rådande tiden samtidigt som de ska samspela med befintliga byggnader. För att inte fastskrivna sig till en särskild utformning på ändring och tillkommande bebyggelse regleras utformningen med en varsamhetsbestämmelse på plankartan. Varsamhetsbestämmelse k<sub>1</sub> tillämpas för frimurarlogens hus från 1930.*

*"k<sub>1</sub> Vid ändring ska hänsyn tas till byggnadens ursprungliga utformning och de karaktärsdrag och värden som angivits i planbeskrivningen under byggnadskultur och gestaltning.*

*Kommunen har inte för avsikt att införa rivningsförbud i strid mot fastighetsägarens önskemål. För att ändå säkerställa byggnadens värden har en förtydligande införts i planbeskrivningen samtidigt som varsamhetsbestämmelsen enligt ovan tydliggör beaktningen vid ändring. Det kompletteras även i planbeskrivningen om att samråd bör ske med antikvarisk expertis i samband med bygglov gällande Frimurarlogen.*

*Antalet kontorsvåningar som detaljplanen tillskapar på hus A är två. Men ökningen av den totala höjden motsvarar endast en våning då befintligt fläkrum dels omvandlas till kontor och dels byggs på med en våning. Text om detta justeras i planbeskrivningen.*

*Planbeskrivningen har kompletterats med ett fotomontage som illustrerar den maximala exploateringen som aktuellt planförslag för fastigheterna Tjädern 16 och gällande detaljplan för Tjädern 17 för att bland annat tydliggöra hur stadens siluett förändras vid ett genomförande av dessa detaljplaner.*

*Påverkan på luftkvalitén är en övergripande fråga som beror på trafikmängder och trafikmönster. Som redovisats i planbeskrivningen bedöms detaljplanens genomförande inte medföra en omfattande ökning av trafik i område och därmed inte heller medföra betydande påverkan på luft. Föreslagen påbyggnad bedöms inte heller påverka vindförhållandena på närliggande gator då totalthöjder på befintliga byggnader som är placerade längs med Skeppsbrogatan förblir oförändrade.*

*Kommunen har påbörjat arbetet med en åtgärdsprogram med syfte att förbättra luftmiljön i staden.*

#### **Lantmäteriet**

Lantmäteriet framför i sitt yttrande att fastigheten Tjädern 16 är belastad av officialservitut vilket inte redovisas i underliggande grundkarta. Fastigheten Tjädern 16 belastas också av avtals-servitut till förmån för Tjädern 19.

**Stadsbyggnadskontorets kommentar:** Uppgifter om ovanstående officialservitut införs i plankartan samt planbeskrivningen.

#### **Skanova**

*Här inget att erinra mot planförslaget*

## Norrbottens museum

Framför synpunkter på behovet av att värna om Frimurarlogens höga arketoniska värde. Byggnaden som uppfördes 1930 är speciell i sitt utförande och viktig för stadsmiljön med den framträdande placering i fronten i Norra hamn. För att skydda Frimurarlogen från oönskade förändringar när exploateringsstrycket i kvarteret blir högt föreslår Norrbottens museum att byggnaden förses med beteckningen q i plankartan, med precisering att byggnaden ej får rivas eller förvandlas.

I yttrandet framför även Norrbottens museum att de nya föreslagna byggnadshöjderna på byggnad A och B hotar att förta domkyrkans monumentala betydelse för stadens siluett där de nya byggnadshöjderna beräknas täcka kyrkans byggnadskropp med endast tornet synligt från väg 97. Av denna anledning anses att byggnadshöjderna bör begränsas och att det bör utredas vidare hur stadsbilden, med kyrkan i fokus, påverkas beroende på olika byggnadshöjder.

Norrbottens museum hyser även en förhoppning om att Luleå kommun i bygglovsskedet sätter stora krav på arkitekturen.

### **Stadsbyggnadskontorets kommentar:**

*Angående rivningsförbud, se kommentarer till länsstyrelsens synpunkter.*

*Kommunen bedömer att påverkan på stadsbilden inte blir påtagligt när detaljplanen detaljplan genomförs. Bedömningen gjordes utifrån tillgängligt underlagsmaterial om befintliga totalhöjder på angränsande byggnader plus de outnyttjade byggrätter som finns fastställda i gällande detaljplan för fastigheterna längs Skeppsbrogatan.*

*Tjädern 17 (Åhlensbyggnaden), som ligger mellan aktuellt planområde och Storgatan, tillåter i dag en påbyggnad med ytterligare tre våningar. Det motsvarar samma byggnadshöjd som aktuellt planförslag för Tjädern 16 tillåter. Ett genomförande av ovanstående detaljplan för Tjädern 17 möjliggör därmed redan en förändring av stadsbilden som påverkar kyrkans betydelse för stadens siluett. Med anledning av ovanstående bör den ökade byggnadshöjden för byggnad A och B som planförslaget för Tjädern 16 tillåter inte anses ge en betydande påverkan på stadsbilden. Den arkitektoniska utformningen kommer att beaktas vid bygglov. Se även kommentarer till länsstyrelsens yttrande.*

## Ställningstagande

Med anledning av inkomna synpunkter föreslås följande förändringar i detaljplanen:

- Text om antalet våningar som detaljplanen medger för hus A justeras i planbeskrivningen.
- Fotomontage kompletteras med tillåten bebyggelse på Tjädern 17.
- Uppgifter om officialservitut och avtalsservitut införs i planbeskrivningen.
- Officialservitutet redovisas i plankartan.
- Varsamhetsbestämmelse införs på plankartan.
- Förtydligande i planbeskrivningen om att de kartaktäristiska värdena på frimurarlogen ska i största möjliga mån bevaras. Även tillägg om att samråd bör ske med antikvarisk expertis i samband med bygglov gällande frimurarlogen.

Stadsbyggnadskontorets planavdelning 2013-04-23

Gunilla Selin  
Planchef

Nelli Flores Nilsson  
Planhandläggare

Bilaga 1 Länsstyrelsens synpunkter