



Samrådsredogörelse

Detaljplan för del av Malmudden

Malmudden 2, Malmskolan 2 och del av Skurholmen 8:38 samt del av Malmbanan 1

Luleå kommun

Norrbottens län



GRANSKNINGSHANDLING

2016-08-15

Innehåll	
Bakgrund	3
Hur samrådet bedrivits	3
Inkomna synpunkter med kommentarer	3
1. Länsstyrelsen	3
2. Räddningstjänsten	6
3. Skanova	6
4. Försvarsmakten	6
5. Lantmäteriet	6
6. Sjöfartsverket	7
7. Trafikverket	7
8. Miljö- och byggnadsnämnden	7
Ställningstagande och förändringar	8

Bakgrund

Under våren 2015 anordnade Luleå kommun en markanvisningstävling för rubricerat område på Malmudden. Sex stycken bidrag kom in. En jury bestående av kommunala tjänstemän och representanter från LTU samt Luleå näringsliv utsåg en vinnare av tävlingen. Utifrån detta förslag kommer detaljplanen att upprättas och vinnaren ges ensamrätt att exploatera tävlingsområdet efter att erforderliga avtal tecknats.

Kommunstyrelsen beslutade 2015-09-14 § 181 att ge stadsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att upprätta en detaljplan för del av Malmudden, Malmudden 2, Malmskolan 2 och del av Skurholmen 8:38 samt del av Malmbanan 1.

Hur samrådet bedrivits

Detaljplanen handläggs enligt plan- och bygglagens regler för utökat förfarande (se 5 kap. 7 §, plan- och bygglagen (2010:900)).

Det förslag till detaljplan som upprättats har varit ute för samråd under perioden 21 mars till 11 april 2016. Planhandlingarna har funnits tillgängliga på Luleå kommuns webbplats, på Stadshuset och på Stadsbiblioteket. Underrättelsen har den 18 mars 2016 även skickats till kända sakägare, Länsstyrelsen, Lantmäteriet och övriga berörda enligt sändlista (se 5 kap. 20 §, plan- och bygglagen).

Under samrådstiden inkom 8 skrivelser.

Skrivelser utan invändningar har inkommit från:

- Skanova, 2016-04-04
- Försvarsmakten, 2016-04-04

Skrivelser med synpunkter och/eller frågor har inkommit från:

- Länsstyrelsen, 2016-04-18
- Räddningstjänsten, 2016-04-04
- Lantmäteriet, 2016-04-06
- Sjöfartsverket, 2016-04-07
- Trafikverket, 2016-04-08
- Miljö- och byggnadsnämnden, 2016-04-21

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.

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

1. Länsstyrelsen

Detaljplan för Malmudden 2, Malmskolan 2 och del av Skurholmen 8:38 samt del av Malmbanan 1, Luleå kommun

Samrådshandlingar daterade 2016-03-21 för synpunkter enligt 5 kap 14 § plan- och bygglagen (PBL 2010:900)

Planförslaget

Luleå kommun har tagit fram ett förslag till detaljplan för Malmudden 2 m fl. Detaljplanens syfte är att pröva förutsättningarna att uppföra fem flerbostadshus inrymmande ca 160 lägenheter.

Planförslaget är förenligt med översiktsplanen. Kommunen handlägger planen med utökat förfarande.

Länsstyrelsens synpunkter

Kulturmiljö och stadsbild

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att Malmudden har bostadskvarter som är kulturhistoriskt värdefulla. Länsstyrelsen anser att Malmudden har ett högt kulturhistoriskt värde då det utgör ett paradexempel på 1950-talets flerbostadsområden enligt "hus i park"-tanken som bland annat kommer till uttryck genom den öppna grupperingen av husen, upplevelsen av relativ gleshet med allmänningsskaraktär och siktlinje genom området. Genomförs planförslaget så kommer dessa uttryck att påverkas. Området kommer att upplevas mer privatiserat, siktlinjen kommer att brytas och befintlig bebyggelse kommer närmast huka sig för den nya betydligt tätare och högre bebyggelsen. Länsstyrelsen anser därför att planförslaget kommer att ha en negativ inverkan på det kulturhistoriska värdet.

Kommunen bör tydligare redovisa hur stadsbilden kommer att påverkas av planförslagets genomförande. Den volymstudie som finns illustrerad på sid 12 i planbeskrivningen bör exempelvis även visa den befintliga bebyggelsen, sett från några utvalda siktstråk och vyer.

Kommentarer:

Kommunen delar inte Länsstyrelsens uppfattning att planförslaget kommer att ha en negativ inverkan på det kulturhistoriska värdet. Planförslaget medger en exploatering som kommer att innebära en påverkan, men inte per automatik en negativ påverkan. Den nya bebyggelsen kommer att utgöra ett tydligt avtryck från idag och komplettera Malmudden som ett centrumnära bostadsområde. Granskningshandlingarna kommer att kompletteras med ytterligare illustrationer kring hur planförslagets nytillskott kommer att möta den befintliga bebyggelsen på Malmudden. Området består redan idag till största delen av "privatiserad" kvartersmark. Ett parksstråk som säkerställer allmänhetens tillgång runt udden kommer att bevaras, utvecklas och regleras i detaljplanen. Siktlinjen som Länsstyrelsen nämner i sitt yttrande tolkas som Malmuddsvägens förlängning norr igenom planområdet. Detta siktstråk kommer att bibehållas.

Strandskydd

Kommunen har upphävt strandskyddet i hela planområdet. Som särskilt skäl för upphävandet åberopar kommunen p 1: den aktuella platsen är belägen på redan ianspråktagen mark. Länsstyrelsen anser inte att kommunen kan åberopa det särskilda skälet p 1 för park- och vattenområdet. Enligt förarbete och Naturvårdsverkets handbok ska bedömningen av om ett område är ianspråktaget baseras på huruvida allmänheten har tillgång till området. I det här fallet kan den parkmark som avses bebyggas liksom vattenområdet inte anses vara ianspråktaget. Länsstyrelsen bedömer däremot att detaljplanen möjliggör en åtgärd avseende ett område som behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse, p 5. Detta förutsatt att kommunen kan motivera att intresset att bygga bostäder inte kan tillgodoses utanför strandskyddat område och att allmänhetens tillgång till strandområdet kan tryggas.

När det gäller vattenområdet så bedömer Länsstyrelsen att kommunen kan åberopa det särskilda skälet p 3. Det förutsätter dock att kommunen kan motivera varför växt- och djurlivet inte kommer att påverkas negativt och att "mindre anläggningar" preciseras i planbestämelsen (W). Länsstyrelsen anser att det inte kan uteslutas att vattenområdet har naturvärden genom förekomsten av den rödlistade kransalgen barklös sträfsse, vilket kommunen också har uppmärksammat. Länsstyrelsen anser vidare att kommunen ska stäva efter att samlokalisera flytbryggor/bryggor i Skurholmsfjärden.

Kommentarer:

Att möjliggöra bostäder i en centrumnära lokalisering i Luleå som till hög grad redan är ianspråktagen är ett angeläget allmänt intresse och syftet med detaljplanen är inte att äventyra strandskyddets syfte. Allmänhetens tillgång till strandstråket säkerställs genom parkmark i detaljplanen. Marken som kommer att tas i anspråk för bebyggelse består idag av klippta gräsmattor utan högre naturvärden. Kommunen kommer att uppdatera beskrivningen och motiveringen till upphävandet av strandskyddet i planbeskrivningen enligt länsstyrelsens yttrande.

Preciseringen av "mindre anläggningar" inom vattenområdet "W" på plankartan syftar till möjliggörandet av direkt reversibla åtgärder så som mindre flytbryggor kopplat till parkområdet. Denna precisering av "W" kompletteras till granskningskedet.

Markföroreningar

Kommunen anger i planbeskrivningen att den geotekniska undersökningen påvisar förekomst av sulfidjordar och att det finns en misstänkt oljeförorening inom planområdet. Som informations så ska påträffad markförorening direkt anmälas till tillsynsmyndigheten enligt 10 kap. 11 § miljöbalken och vad gäller sulfidjorden får den inte oxidera. Uppschaktad sulfidjord måste alltså övertäckas.

Kommentarer:

Noteras.

Buller

Kommunen bedömer att bostadsbyggnaderna inte kommer att påverkas av buller på ett sådant sätt att gällande riktvärden för trafikbuller överskrids. Länsstyrelsen anser att kommuner måste redogöra för det underlag/antaganden som utgör grund för kommunens bedömning.

Kommentarer:

Granskningshandlingen kompletteras med en bullerberäkning.

Parkering

Kommunen hänvisar parkeringsfrågan till bygglovskedet. Länsstyrelsen anser att kommunen ändå bör redovisa hur många parkeringsplatser som kan komma ifråga, och var i området de kan uppföras, om än det sker med övergripande antaganden. Ett antagande kan exempelvis vara att ett underjordiskt parkeringsgarage inte kommer till stånd.

Kommentarer:

Granskningshandlingen kompletteras med ett förtydligande kring hanteringen av och antal parkeringar. Förslaget till detaljplan bygger på att möjliggöra underjordiskt parkeringsgarage. Markparkeringar i någon större utsträckning permanent är varken aktuellt eller lämpligt i denna lokalisering.

Markanvisning

Enlig planbeskrivningen så avser kommunen att genomföra markanvisning. Av planbeskrivningen ska även kunna utläsas avtalets huvudsakliga innehåll samt vilka konsekvenser avtalet får för genomförandet (4 kap 33 § PBL). Kommunen bör komplettera planbeskrivningen i detta avseende.

Kommentarer:

Granskningshandlingen kompletteras med en utveckling av beskrivningen av markanvisningsavtalet som tecknas mellan kommun och exploatör.

Anpassning till förändrat klimat

Med utgångspunkt från vad som idag är känt beträffande klimatförändringar och konsekvenser av dessa, finns det starka skäl att väga in detta i alla delar av samhällsplanering och byggande.

Förändrade temperaturer, ökade nederbörds mängder och markhydrologiska förändringar, är exempel på klimatrelaterade processer som kan påverka bebyggelse i det planerade området.

SMHI har under hösten 2015 arbetat fram nya analyser över hur det framtida klimatet kan utvecklas i Norrbotten. Analysen innehåller bland annat

- års- och säsongdata för nederbörd och temperatur,
- maximal dygnsnederbörd (kraftig nederbörd)

Den bebyggelse och infrastruktur som planeras för området har en livslängd som motsvaras av tidsperspektiven i dessa klimatscenarier (2021-2050 och 2069-2098).

För det fortsatta detaljplanearbetet samt i byggande- och anläggningsprocessen rekommenderar Länsstyrelsen att ovan nämnda underlag används. Det är även lämpligt att använda den klimatkonsekvensanalys Länsstyrelsen låtit utföra. Länsstyrelsen kan förmedla detaljerat analysresultat från SMHI till Luleå kommun.

Kommentarer:

Kommunen är medveten om risken av ökad nederbörd och att det kommer att ha en påverkan bland annat på behovet att kunna hantera ökade mängder dagvatten samt förhöjda vattennivåer längs med sträderna. Exploateringen som detaljplanen möjliggör kommer att anpassas till nivåer så att markhöjderna uppfyller Luleå kommuns riktlinjer för klimatanpassning.

Granskningshandlingen kompletteras med en beskrivning av vad det innebär att bygga i detta vattennära läge med en anpassning till ett förändrat klimat.

Prövningsgrunderna i 11 kap. 10 § PBL

Länsstyrelsen har i detta skede av planprocessen 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.

Samråd

Samråd har skett med Länsstyrelsens enheter för miljöskydd samt samhällsskydd och beredskap.

2. Räddningstjänsten

I detaljplanen anges att byggnaderna på fastigheterna Malmudden, Malmudden 2, Malmskolan 2 samt del av Skurholmen 8:38 och del av Malmbanan 1 kommer vara max 45 meter hög. Om räddningstjänsten ska utgöra alternativ utrymningsväg får inte de högst belägna fönster-/balkongkanterna vara mer än 23 meter ovanför mark. I byggnader där fönster-/balkongräcken är belägna högre än 23 meter över mark ska trapphuset utformas på ett särskilt sätt för att säkra utrymning (TR1/TR2). Det ska framgå av planen att en förutsättning för planen är att räddningstjänsten inte utgör alternativ utrymningsväg.

Markbrandposter ska finnas i området. Max 150 meter mellan brandposterna och dimensionering av vattenflödet enligt Svenskt vattens riktlinjer VAV P 83.

Kommentarer:

Säkerställandet av utrymningsvägar i form av särskild utformning av trapphus är ingenting som detaljplanen reglerar. Detta är frågor som ska belysas och hanteras enligt regelverk och lagstiftning i ett kommande bygglovskede.

Närmsta markbrandpost ligger i Malmuddsvägen ca 70 meter från föreslagen kvartersmark för exploatering. Vid genomförande av detaljplan bör detta stämmas av med Stadsbyggnadsförvaltningens avdelning för vatten och avlopp samt Räddningstjänsten.

3. Skanova

Skanova har inget att erinra mot rubricerad plan.

Kommentarer:

Noteras.

4. Försvarsmakten

Försvarsmakten har inget att erinra i rubricerat ärende.

Kommentarer:

Noteras.

5. Lantmäteriet

Befintliga fastighets- och kvarterstraktgränser redovisas inte i grundkartan. I övrigt har Lantmäteriet inget att erinra.

Kommentarer:

Grundkartans fastighets- och traktgränser ses över innan granskning.

6. Sjöfartsverket

Vid förändring av information som anges i sjökort, exempelvis pirar, bryggor, strandlinje, ska detta positionsbestämmas och rapporteras till ntm.baltico@sjofartsverket.se (Ufs-redaktionen) för införande i sjökort.

Sjöfartsverket rekommenderar att bryggor förses med reflexer och eller belysning för att göras synliga för båttrafiken.

Kommentarer:

Noteras.

7. Trafikverket

Beträffande buller skriver kommunen att "planområdet bedöms inte påverkas av trafikbullernivåer från järnvägen...". Trafikverket förutsätter att kommunen ansvarar för och säkerställer att gällande bullerriktvärden klaras.

Eftersom planen ligger inom MSA-ytan för Luleå Airport och om en byggnad i planen har en anseelig 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/Tjanster/Flyghinderanalys---en-unik-kompetens-hos-LFV/Sa-har-gor-du/>

Kommentarer:

En mer detaljerad beskrivning av bullerpåverkan kompletteras till granskningshandlingen.

8. Miljö- och byggnadsnämnden

Plankarta och planbestämmelser

Det bör framgå i planbestämmelserna att entréplan ska vara på som lägst +2,5 m (RH2000).

Högsta nockhöjd; skriv om det ska räknas från nollplanet eller medelmarknivån.

Kommentarer:

Plankartan uppdateras med föreskriven markhöjd samt förtydligande om att nockhöjd ska räknas från nollplanet.

Förorenad mark/sulfidjord

Miljö- och byggnadsförvaltningen anser att stycket om sulfidjord ska få en egen rubrik och att man i texten bör tydliggöra problematiken runt sulfidjordar vid schaktning samt hur jordarna bör hanteras.

Kommentarer:

Planbeskrivningens stycke om sulfidjordar får en egen rubrik.

Tillgänglighet

Miljö- och byggnadsförvaltningen önskar få med följande text om tillgänglighet i planbeskrivningen.

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. Belysningen där man förflyttar sig ska vara jämn och anordnad så att synsvaga och funktionsnedsatta personer kan uppfatta hur underlaget ser ut. Boverkets byggregler (BBR) gäller och följs upp i kommande bygglovsskede.

Kommentarer:

Nivåskillnaderna som uppkommer av de upphöjda gårdarna kommer att hanteras med ramper som har en enligt Boverkets byggregler (BBR) tillbörlig lutning. Planområdet i övrigt omfattas inte av någon

markant topografi. Övriga frågor regleras inte av detaljplanen och uppföljningen hänvisas till kommande bygglovskede där frågor kring kontrastmarkeringar, ljussättning och skyltning är möjliga att hantera.

Parkering

Miljö- och byggnadsförvaltningen anser att det bör finnas med en bedömning om det är möjligt att anordna det antal bil- och cykelparkeringar som krävs enligt Luleå kommuns parkeringsnorm för detaljplanen.

Kommentarer:

Granskningshandlingen kompletteras med ett förtydligande kring hanteringen av och antal parkeringar.

Energi och uppvärmning

Miljö- och byggnadsförvaltningen anser att planbeskrivningen för detaljplanen behöver kompletteras med kommunens intentioner om hållbar energianvändning enligt nedan:

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 isolertjocklek och uppvärmningsform som begränsar byggnadens specifika energianvändning. Kommunen ser gärna nybyggnation med lägre specifik energianvändning än BBR:s nuvarande energikrav.

Fjärrvärme som produceras med spillvärme från SSAB är för tillfället den fördelaktigaste energilösningen på Malmudden med tanke på koldioxidutsläpp.

Eftersom Luleå har som mål att minska sin energianvändning och öka sin andel förnybar energi ser 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.

Kommentarer:

Stadsbyggnadsförvaltningen instämmer med Miljö- och byggnadsnämndens yttrande kring energi och uppvärmning och vikten av miljömässigt byggande. Från och med årsskiftet 2015 får kommunen dock inte ställa andra tekniska egenskapskrav på byggnadsverk än de som gäller enligt 8 kap 4 § PBL. Om sådana krav ställs ändå är de utan verkan. (8 kap 4a§). Stadsbyggnadsförvaltningen, sektion plan, ska se över om och hur frågan kan hanteras i detaljplaneskedet framöver men synpunkten föranleder i dagsläget ingen ändring av detaljplanen.

Buller

Exploatören måste visa för bygglovshandläggarna i bygglovsskedet att de kan klara bullerriktvärdena, därmed anser miljö- och byggnadsförvaltningen att det vore bra om man tar fram beräknade bullervärden för detaljplaneområdet redan i planskedet.

Kommentarer:

En mer detaljerad beskrivning av bullerpåverkan kompletteras till granskningshandlingen.

Planavgift

Om planavgift ska tas ut anser miljö- och byggnadsförvaltningen att det bör stå med i plan-

beskrivningen. Om planavgift inte ska tas ut bör detta skrivas som information i planbestämmelserna.

Kommentarer:

Planavgift ska tas ut och detta förs in som en upplysning i planbeskrivningen.

Ställningstagande och förändringar

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

- *Planbeskrivningen kompletteras med illustrationer kring hur planförslaget kommer att möta den befintliga bebyggelsen på Malmudden.*
- *Planbeskrivningen uppdateras och kompletteras med en tydligare motivering till upphävandet av strandskyddet enligt länsstyrelsens yttrande.*
- *Plankartans användning av vattenområde, "W", preciseras med flytbryggor i stället för mindre anläggningar.*
- *Planbeskrivningen kompletteras med en bullerberäkning.*
- *Planbeskrivningen kompletteras med ett förtydligande kring hanteringen av och antal parkeringar.*
- *Planbeskrivningen kompletteras med en utveckling av beskrivningen av markanvisningsavtalet som tecknas mellan kommun och exploatör.*
- *Planbeskrivningen kompletteras med en beskrivning av vad det innebär att bygga i detta vattennära läge med en anpassning till ett förändrat klimat.*
- *Grundkartans fastighets- och traktgränser ses över innan granskning.*
- *Plankartan uppdateras med föreskriven markhöjd samt förtydligande om att nockhöjd ska räknas från nollplanet.*
- *Planbeskrivningen kompletteras med information om hantering av sulfidjordar.*
- *Planavgift ska tas ut och detta förs in som en upplysning i planbeskrivningen.*

Därutöver görs även nedanstående förändringar:

- *Plankartans byggrätter och nockhöjder justeras i samråd med exploatör.*
- *Plankartans illustration uppdateras.*
- *Ändringar av redaktionell karaktär.*

Stadsbyggnadsförvaltningen

Avdelning stadsplanering 2016-08-15

AnneLie Granljung
Planchef

Johan Eriksson
Planarkitekt