



Detaljplan för del av Bergnäset, del av Bergnäset 1:1

Luleå kommun Norrbottens län

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

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.

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 27 april – 18 maj 2015. Planhandlingarna har funnits tillgängliga på Luleå kommuns hemsida, på Stadshuset och på stadsbiblioteket. Annons om samrådet infördes i lokaltidningarna Norrbottens Kuriren och Norrländska Socialdemokraten den 24 april 2015.

Information om samrådet och en inbjudan till ett samrådsmöte skickades dessutom den 24 april 2015 till samtliga fastighetsägare som angränsar till planområdet samt till myndigheter och övriga berörda enligt sändlista. Samrådsmötet om planförslaget annonserades även i lokaltidningarna Norrbottens Kuriren och Norrländska Socialdemokraten den 24 april 2015. Mötet hölls den 7 maj 2015 i Bergnäsgråden på Bergnäset. Anteckningar från samrådsmötet bifogas (bilaga 1). Samråd har under arbetet med planförslaget även skett kontinuerligt med berörda kommunala förvaltningar och bolag.

Inkomna skrivelser

Under samrådstiden inkom 11 skrivelser.

Skrivelser utan invändningar har inkommit från:

- Skanova , 2015-05-11,
- Försvarsmakten, 2015-05-19.

Skrivelser med synpunkter och/eller frågor har inkommit från:

- Trafikverket, 2015-04-27,
- Boende på Trollstigen, 2015-04-28,
- Luleå lokaltrafik AB, 2015-04-29,
- Norrmejerier, 2015-04-30,
- Fritidsförvaltningen, 2015-05-04,
- Lantmäteriet, 2015-05-12,
- Miljö- och byggnadsnämnden, 2015-05-19,
- Boende på V Solgatan, 2015-05-19,
- Länsstyrelsen, 2015-06-05 .

Inkomna synpunkter med kommentarer

Möten har även skett med berörda fastighetsägare vid planområdet; Norrmejerier, Norrbottens läns landsting och Coop Norrbotten. Inkomna synpunkter samt synpunkter från möten enligt ovan 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

Länsstyrelsen delar kommunens uppfattning att det finns förutsättningar som talar för en lokalisering av trygghetsboendet på föreslagen plats. Närheten till service, hälsocentral och kollektivtrafik torde vara en viktig förutsättning för äldre personers möjlighet till god livskvalité. Samtidigt är planområdet bullerutsatt varför det finns starka skäl att ta fram ett väl underbyggt beslutsunderlag i frågan som förutom att belysa uppmätta/beräknade bullernivåers förhållande till gällande riktvärden, även tar upp bullrets påverkan på människors hälsa. Att döma av de diskussioner som förs nu, i och med införandet av den nya bullerlagstiftningen, så har de vetenskapliga beläggen för att buller är farligt för hälsan stärkts på senare år.

Länsstyrelsen anser att det saknas ett avsnitt i planbeskrivningen som beskriver bullrets konsekvenser på människors hälsa. Länsstyrelsen rekommenderar kommunen att ta del av de studier i ämnet som Institutet för miljömedicin vid Karolinska institutet har genomfört. Det finns även kunskap att hämta på Naturvårdsverkets hemsida. Hälsoproblemet torde i det här fallet utgöra en mycket viktig aspekt i avvägningen om platsens lämplighet för bostäder, särskilt med tanke på att riktvärdena för flygbuller överstigs.

Länsstyrelsen saknar även kommunens samlade bedömning av bullerutredningens resultat, kopplat till möjligheten att klara en god boendemiljö. En sådan bedömning bör ta hänsyn till en sammanlagd bullereffekt, liksom det att den maximala ljudnivån avseende flygtrafik beräknas överskridas med upp till 11-14 dB(A).

Länsstyrelsen ifrågasätter även om bullerutredningen avseende flygtrafik tar hänsyn till all nödvändig indata. Som Länsstyrelsen förstår bör flygbullerberäkningarna bland annat baseras på bullrets varaktighet, antalet bullerhändelser och även när dessa inträffar. Huruvida sådana indata ligger till grund för beräkningsresultatet framkommer ej av det underlag som Länsstyrelsen fått ta del av.

Kommunen anger i planbeskrivningen (s 18-19) att den nya bebyggelsen kommer att innebära en stor påverkan på stadsbilden. Mot bakgrund av denna uppfattning anser Länsstyrelsen frågan vara sparsamt belyst.

Prövningsgrunderna i 11 kap. 10 § PBL

Under förutsättning att frågorna avseende buller klagörs har Länsstyrelsen i 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:

Stadsbyggnadsförvaltningen delar länsstyrelsens åsikt att hanteringen av bullerstörningar och konsekvenser av buller behöver beskrivas ytterligare. I tidigare riktvärden för trafikbuller och nuvarande förordning för trafikbuller är militärt flygbuller undantaget. Det är dock en hälsofråga. Planen kommer därför att kompletteras till granskningskedet med en beskrivning av hur buller kan påverka hälsan och en tydligare beskrivning av förekomsten av flygbuller och hur flygbuller hanterats i planarbetet.

Stadsbyggnadsförvaltningen anser inte att planförslagets konsekvenser för stadsbilden behöver utvecklas ytterligare i planbeskrivningen.

Lantmäteriet

För att säkerställa att x-område i detaljplan kan upplåtas till allmän gångväg kan det vara lämpligare att lägga ut det som allmän plats. Vid bildande av servitut enligt fastighetsbildningslagen måste väsentlighetsvillkoret vara uppfyllt. Ett x-område innebär att kommunen ansvarar för utbyggnad, underhåll och renhållning inom området på kvartersmark.

Kommentarer:

Detaljplanen möjliggör för en allmän passage över en byggrätt. Det omvända att lägga marken som allmän plats innebär att det inte går att tillåta denna sammanhållna byggrätt under passagen förutsatt att tredimensionell fastighetsbildning inte tillämpas. Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning är att en reglering enligt planförslaget är mest lämpligt.

Trafikverket

Trafikverket har inget att erinra men eftersom planen ligger inom MSA-ytan för Luleå Airport och en byggnad i planen har en anseilig 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 och även av Försvarmakten.

Kommentarer:

Försvarmakten har ansvar för att säkerställa hinderfriheten för både den militära och civila trafiken vid Luleå flygplats och har inget att erinra i ärendet. Planområdet ligger inom sammanhållen bebyggelse där gränsen för uppförande av byggnader och föremål är 45 m innan hinderfriheten behöver utredas.

Efter samrådstiden har kontakt tagits med Swedavia angående den civila verksamheten på Luleå Airport. De har inget att erinra mot planen i detta skede och kommer att få planen som remiss vid granskningskedet.

Kommunala förvaltningar och bolag

Miljö- och byggnadsnämnden

Miljö- och byggnadsnämnden håller med om att lokaliseringen av trygghetsboendet på Bergnäset är bäst på denna i planförslaget utpekade lokalisering ur alla aspekter förutom buller. Inomhusmiljön vad gäller buller är reglerad i planbestämmelsen, det samma måste även göras för utomhusmiljön. Nämnden bedömer att det krävs ett förtydligande där krav ställs på att en eller ett par utomhusmiljöer anordnas som klarar riktvärdena för uteplats, tex inglasat uterum eller pergola, för att kunna ställa krav i bygglovet att även uteplatser på mark klarar angivna riktvärdet på 70 dB(A).

Planen innebär en påverkan på ett grönområde som är en del i ett sammanhängande ekologiskt stråk genom hela stadsdelen. Nämnden anser att placeringen av trygghetsboendet är acceptabel, dock bör man inom kvartersmark vara restriktiv med trädfällning.

Avlopps nätet från de södra byarna och Bergnäset är hårt belastat och miljö- och byggnadsnämnden vill understryka risken för fler bräddningar ökar i och med planförslaget.

Kommentarer:

Genomförd bullerutredning visar att riktvärden för inomhusnivåer går att erhålla samt att riktvärdet utomhus 55 dBA ekvivalent och 70 dbA maximal ljudnivå utomhus går att erhålla inom planområdet. Militärt flygbuller är undantaget riktvärden för trafikbuller. I genomförd bullerutredning framgår att det inte bedöms som möjligt att bygga en skyddad uteplats som skärmar av militärt flygbuller ner till 70 dB(A) utan att den helt glasas in. Att bygga en pergola eller motsvarande som klarar att dämpa dessa ljudnivåer bedöms därmed inte som fråga som bör regleras i detaljplanen. Detaljplanen innebär att bullernivåer överstigande 70 dBA max utomhus kommer att behöva accepteras vid de tillfällen då militär flygtrafik passerar över Bergnäset. I planen görs bedömningen att detta kan motiveras utifrån det starka samhällsintresse som finns i att kunna bygga bostäder för äldre på Bergnäset. Planbeskrivningen kommer kompletteras med text som beskriver antalet händelser då flygbuller påverkar planområdet. I plankartan läggs en planbestämmelse om att uteplats ska placeras och utformas så att dygnsekvivalent ljudnivå 55dBA och maximal ljudnivå 70 dBA utomhus inte överskrids. Gäller ej flygbuller.

Den sluttande terrängen innebär sprängning och eller schaktning för att detaljplanen ska kunna genomföras. Detta kommer att vara svårt att genomföra utan att en stor del av vegetationen inom kvartersmarken påverkas. Det bedöms därmed för att inte försvåra genomförandet inte lämpligt att skydda träd inom kvartersmark i planområdet.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning är att det finns kapacitet i spillvattennätet för de planerade lägenheterna i trygghetsboendet.

Fritidsförvaltningen

Fritidsförvaltningen vill framföra att skogspartiet är viktig för rekreation och fritid. Ett så stort område som möjligt, bör bevaras och vara tillgänglig för allmänheten.

Kommentarer:

Om planen genomförs kommer en del av skogspartiet att tas i anspråk för det nya boendet och dess utemiljö. Att behålla ett sammanhängande skogsparti som är allmänt tillgängligt är prioriterat i planarbetet och säkerställs med användningen natur.

Luleå Lokaltrafik AB (LLT)

LLT vill uppmärksamma att avstigningshallplatsen och gångbanan till den bör tillgänglighetsanpassas i samma utsträckning som påstigningshallplatsen. Producentvägen trafikeras idag av Linje 3, en stomlinje med hög turtäthet. Då Producentvägen är sista/första hållplatsen på linjen måste bussarna ha tillgång till vändplanen (eller en liknande) i slutet på vägen under byggnadsarbetet. Det måste också finnas en plats för bussarna att invänta nästa tur. Ett annat alternativ är att upprätta en tillfällig busshållplats samt vändplats på Granuddsvägen.

Kommentarer:

LLT:s stomlinje är en av förutsättningarna för att platsen bedömts lämplig för ett trygghetsboende. Vid ett genomförande av detaljplanen är tillgängligheten till av- och påstigning vid hållplatsen än mer viktig. Producentvägens lutning möjliggör god tillgänglighet till busshållplatserna. Detaljplanen medger en breddning av Producentvägen för att inrymma gång- och cykelbanor samt bättre utrymme för en ordnad busshållplats för av- och påstigning. Den exakta utformningen av busshållplatserna kommer att ske i ett senare skede i samråd med LLT. Det är av stor vikt att busstrafiken ska fungera väl även under byggtid, hur de ska ske regleras dock inte i detaljplanen.

Övriga

Norrmejerier

Norrmejerier har i skrivelse framfört att det inte har något emot byggnation av ett trygghetsboende enligt detaljplanen men förutsätter att byggnadstekniska lösningar finns för att de boende inte ska störas av att ha Norrmejerier som granne. Norrmejerier ser ett problem med trafiklösningen då den är ansträngd redan idag i befintligt struktur och önskar en lösning som innebär att Norrmejerier kan nyttja anslutningen direkt mot Granuddsvägen för huvuddelen av trafiken in och ut från mejeriet. En sådan trafiklösning skulle gynna kommande boende och besökare till Bergnäsets centrum och nattetid skulle det innebära en minskad miljöbelastning för nuvarande och kommande boende.

Ett möte har även skett med Norrmejerier den 18 maj 2015 där trafikfrågor och risken för eventuella störningar togs upp.

Förutom risken för störningar om all trafik till och från mejeriet ska nyttja Producentvägen som idag framkom även att det finns trafiksäkerhetsproblem vid Producentvägen och vid korsningarna med Brantvägen och Granuddsvägen. Dessa korsningar kan undvikas med en ny utfart från mejeriet.

Nuvarande vändplan vid Producentvägen är liten och LLT:s bussar brukar ha svårt att vända runt där.

Förutom buller finns risk för luktproblem från mejerianläggningen. Är befintliga skorstenar tillräckligt höga för att nå över ett sjuvåningshus?

Norrmejerier vill inte drabbas av framtida klagomål, dessa frågor måste hanteras i detaljplanen.

Kommentarer:

Stadsbyggnadsförvaltningen har efter samråd tidens utgång sett över möjligheten att tillåta en annan utfart från Mejeriet. I gällande detaljplan för mejeriet är det utfartsförbud mot Granuddsvägen förutom vid befintlig infart. Planområdet justeras inför granskning och delar av mejeriets fastighet mot Granuddsvägen tas med i detaljplanen vilket innebär att en ny utfart kan anordnas från Mejeriet mot Granuddsvägen. Det innebär att antalet transporter från mejeriet som nyttjar Brantgatan/Producentvägen kan minska. Genomförd bullerutredning visar på att det går att klara gällande rikvärden för industribuller vid

det planerade trygghetsboendet förutsatt att vissa åtgärder genomförs på mejeriets anläggning. Ansvar för att dessa åtgärder genomförs ska tydliggöras i planbeskrivningen och regleras i separat avtal.

Risken för andra störningar från mejeriet ska tydliggöras i planbeskrivningen. Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer dock inte att luftföroreningar kommer utgöra ett problem då inga klagomål är kända från närboende i området idag.

Coop Norrbotten

Ett möte har skett med Coop Norrbotten den 11 maj 2015 där de uttryckte sig positiva till detaljplanen. På mötet framförde Coop Norrbotten att följande ska beaktas i det fortsatta planarbetet:

Det är viktigt att parkering för eventuellt tillkommande verksamhetslokaler och besöksparkeringar hanteras inom planen. Det är redan idag problem med tillgängliga parkeringsplatser vid Bergnäsets centrum under vissa tider på dygnet.

Eventuella störningar i ett nytt hus från befintliga fläktar för kylaggregat vid livsmedelsbutiken ska inte drabba Coop. Det måste tas med som en förutsättning i detaljplanen.

Kommentarer:

Parkeringsbehovet inom planområdet och hur det ska lösas kommer tydliggöras i planbeskrivningen.

Kylaggregatens påverkan på bostäder inom planområdet kommer att utredas och tydliggöras i planbeskrivningen.

Norrbottens läns landsting (NLL)

Ett möte med NLL har skett den 13 maj 2015. På mötet framkom att NLL anser att detaljplanen är ett positivt tillskott för verksamheterna i hälsocentralen och folktandvården. Däremot är parkeringsfrågan viktig att hantera i detaljplanen.

Kommentarer:

Se ovan angående parkeringsbehov.

Boende på Trollstigen

Upplever att det stundtals är hög trafikbelastning på Brantgatan. Med det nya boendet kommer trycket förmodligen att öka. Undrar hur det kommer att lösas.

Kommentarer:

Brantgatan är idag bullerutsatt men den ökning av trafiken som kan komma att ske i och med planens genomförande bedöms inte ge en märkbar påverkan på bullernivån eller trafiksäkerheten längs gatan. Planområdet justeras inför granskning och delar av mejeriets fastighet mot Granuddsvägen tas med i detaljplanen vilket innebär att en ny utfart kan anordnas från Mejeriet mot Granuddsvägen. Det innebär att antalet transporter från mejeriet som nyttjar Brantgatan/Producentvägen kan minska.

Boende på V Solgatan

Har tre synpunkter på planförslaget.

1. Att gångvägen mellan huskropparna från Bergstaden utformas så att moped- eller annan störande trafik inte är möjlig.
2. Att det bör undersökas ifall en annan utfart för tung trafik från mejeriet kan ordnas.
3. Att det bör ordnas parkeringsplatser med motorvärmare utomhus, så att det finns möjlighet att välja mellan garageplats och parkeringsplats utomhus.

Kommentarer:

Gångstigen mellan huskropparna kommer att utformas med en trappa mellan huskropparna, vilket gör att det blir mycket svårt för annan trafik än fotgängare att nyttja den. Hur den vidare kommer att utformas avgörs inte i detaljplanen. Att människor rör sig i området bedöms skapa mervärden genom att bidra med att göra stadsdelscentrum levande.

Enligt de bullerberäkningar som gjorts så kommer inte den tunga trafiken från Norrmejerier påverka planområdet på ett sådant sätt att den i sig gör det olämpligt att bygga bostäder på platsen. Planen möjliggör också genom breddandet av gatuområdet en säkrare utformning av Producentvägen för fotgängare, cyklister och andra oskyddade trafikanter. Planområdet justeras inför granskning och delar av mejeriets fastighet mot Granuddsvägen tas med i detaljplanen vilket innebär att en ny utfart kan anordnas från Mejeriet mot Granuddsvägen. Det innebär att antalet transporter från mejeriet som nyttjar Brantgatan/Producentvägen kan minska..

Exploatören avser att anlägga parkering för trygghetsboendet i garage under huskropparna. Detta lämnar mer av tomten till friyta för vistelse och rekreation. Inom planområdet finns vissa möjligheter att anlägga garage och parkeringsplatser i markplan.

Ställningstagande och förändringar

Med anledning av inkomna synpunkter görs följande förändringar i planen:

- Planområdet utökas med delar av angränsande fastighet för mejeriet för att möjliggöra en utfart från mejeriet till Granuddsvägen.
- Planområdet utökas med korsningen Producentvägen/Brantgatan för att inrymma breddning av gaturum för gång- och cykelbana fram till Brantgatan.
- Planområdet minskar något i söder för att förenkla plangränsen.
- Förtydligande i planbeskrivningen och bullerutredningen gällande flygbuller och bullrets hälsopåverkan.
- Ny planbestämmelse införs - Uteplats ska placeras och utformas så att dygnsekvivalent ljudnivå 55 dBA och maximal ljudnivå 70 dBA utomhus inte överskrids, gäller ej militärt flygbuller.
- I Planbeskrivningen tydliggörs att Luleå flygplats även utgör riksintresse för kommunikationer enligt 3 kap 8 § miljöbalken.

Därutöver görs även redaktionella ändringar 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.

Reglera att utomhusmiljöer anordnas som klarar riktvärdena för uteplats, tex inglasat uterum eller pergola, för att kunna ställa krav i bygglovet att även uteplatser på mark klarar angivna riktvärdet på 70 dB(A). (Miljö- och byggnadsnämnden)

Motivering:

Det är endast militärt buller som överskrider 70 dB(A) vid planerad uteplats och denna form av buller är undantaget riktvärden för trafikbuller. En uteplats som utformas med tak och väggar i exempelvis glas kan inte anses utgöra en uteplats.

Utveckla beskrivningen av planförslagets konsekvenser på stadsbilden (Länsstyrelsen).

Motivering:

Stadsbyggnadsförvaltningen anser att den grundläggande påverkan på stadsbilden som förslaget till detaljplan genererar är erforderligt belyst i planhandlingarna. Stadsbyggnadsförvaltningen avser därför inte att skäl föreligger att ytterligare fördjupa planbeskrivningen gällande förslagets påverkan på stadsbilden.

Stadsbyggnadsförvaltningen
Avdelning stadsplanering 2015-10

AnneLie Granljung
Planchef

Daniel Rova
Planhandläggare

Bilaga 1 Anteckningar från samrådsmöte



Allmänt samrådsmöte

Tid och plats 150507 kl 18.30-20.00 – Bergnäsgården, Bergnäset

Närvarande Malin Lagervall – Luleå kommun
 Daniel Rova - Luleå kommun
 Rickard Paulsson – Lulebo
 Kenneth Söderlund – MAF(Lulebo)
 Per Sundström – MAF(Lulebo)
 Sofia Eriksson - Lulebo
 Ca 40 åhörare

Allmänt samrådsmöte, detaljplan för Bergnäset 1:1 mfl.

Malin Lagervall hälsade välkommen och förklarade syftet med mötet.

Daniel berättade om detaljplaneprocessen, att det är en lagreglerad process, vilka handlingar som ingår i en detaljplan samt när det finns möjlighet att påverka planen.

Därefter presenterade Daniel syftet med planförslaget och hur det kan komma att förändra närområdet vid Bergnäsets centrum. Vilka förutsättningar som gäller inom planområdet och vilka tidigare beslut som fattats.

Det berättades även om Lulebos planer för trygghetsboendet och hur det fungerar på trygghetsboendet på Örnäset. Det är främst 1:or och 2:or men några få 3:or som är tilltänkta.

Avslutningsvis var det en frågestund där majoriteten av frågorna handlade om det kommande trygghetsboendet. Frågor och svar som har koppling till detaljplanen är följande:

-Har hänsyn tagits till tung trafik till och från mejeriet? Det kan även bullra.



-Ja det har tagits hänsyn till trafiken till och från mejeriet samt LLT:s bussar. Det ingår i bullerutredningen och är även en trafiksäkerhetsfråga som ska beaktas vid en ombyggnad av Producentvägen.

-En stig/promenadstråk genom planområdet enligt skiss medför risk för mopedtrafik, hundrastning mm som stör boende. Lägg om stigen så att den går runt området.

-Det kan bli lite störningar när fler människor vistas i området och genar genom det men i det stora hela ser vi det främst som en fördel. Byggnaderna är uppdelade i två volymer med ett släpp däremellan för att det inte ska kännas instängt från Producentvägen. Risken för mopedtrafik mm i trappor kommer att hanteras vid projektering då utformningen ska göras.

-Vad händer med tidplanen om detaljplanen överklagas?

-Vid ett överklagande är länsstyrelsen första instans. Kan ta ca 6 månader. Deras beslut kan i sin tur överklagas till mark- och miljödomstolen. Där brukar det ta upp till ett år innan dom.

-Hur länge kan ett bygge försenas?

-Se ovan.

-Hur ser mejeriet på detaljplanen? Kan mejeriet komma att överklaga?

-Mejeriet har inte uttalat sig mot planen. Kommunen kommer träffa mejeriet separat för att diskutera eventuella frågeställningar för deras verksamhet.

-Positivt att planerna är igång – vill ha trygghetsboendet på plats så fort som möjligt.

-Vill kunna bo kvar i området Bergnäset.

Anteckningar av:

Nelli Nilsson/Daniel Rova