

Detaljplan för del av Mjölkudden,  
**Mjölkudden 3:51 och del av 3:42,  
Radiomasten**

Luleå kommun

Norrbottnens län

## GRANSKNINGSUTLÅTANDE

### Bakgrund

Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutade den 10 februari 2020 att ge stadsbyggnadsnämnden i uppdrag att upprätta och anta ett förslag till detaljplan för Mjölkudden 3:51, Radiomasten.

### Hur samrådet och granskning bedrivits

Detaljplanen handläggs enligt plan- och bygglagens regler för så kallat standardförfarande (se 5 kap. plan- och bygglagen). 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 därför visats för samråd under perioden 2021-09-21 till och med 2021-10-13 och för granskning under perioden 2022-04-06 t o m 2022-04-29. Planhandlingarna har funnits tillgängliga på Luleå kommuns webbplats och på Stadsbyggnadsförvaltningens kontor. Planhandlingarna och information om har i sänfts till länsstyrelsen, lantmäterimyndigheten och berörda fastighetsägare.

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

Under granskningstiden inkom 15 skrivelser, varav tre är identiska.

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

- Skanova/Telia, 2022-04-08.
- Trafikverket, 2022-04-08.
- Räddningstjänsten, 2022-04-27.

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

- Boende inom planområdet 1, 2022-04-06.
- Boende inom planområdet 2, 2022-04-19.
- Boende inom planområdet 3, 2022-04-27.
- Boende inom planområdet 4, 2022-04-27.
- Boende inom planområdet 5, 2022-04-28.
- Boende inom planområdet 6, 2022-04-28.
- Lantmäteriet, 2022-04-28.
- BRF Seniorens, 2022-04-28, 2022-04-29, 2022-04-29.
- Länsstyrelsen, 2022-04-28.
- Avdelning miljö och bygg, 2022-04-27.

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**

Länsstyrelsen har inte sådana invändningar mot planförslaget som skulle kunna leda till att beslutet att anta detaljplanen behöver prövas enligt bestämmelserna i 11 kap. 10 §plan- och bygglagen.

Länsstyrelsen anser att kommunen till största del har beaktat de synpunkter som framfördes i samrådsskedet. Dock kvarstår några synpunkter som kommunen inte har motiverat eller tagit hänsyn till. De brister som kvarstår är dock inget som utgör prövningsgrund.

## Kulturmiljö

I samrådet skrev länsstyrelsen "Såväl maximala byggnadshöjder, prickmark och tak- och fasadutformning har reglerats i plankartan. Resultatet av att frågan studeras vidare bör inte leda till att höjderna ökar, placeringen innebär negativ påverkan på kyrkomiljön eller att den föreslagna fasadutformningen ändras.

Länsstyrelsen konstaterar att hushöjderna nu har ökat med två meter från samrådsförslaget på de två tillkommande byggnaderna mellan "T-husen" samt de befintliga envåningshusen i områdets sydöstra del som reglerades till 6,5 m i samrådsförslaget och 8,5 m i granskningshandlingen.

Det står i samrådsredogörelsen att texten har kompletterats med den skrivning om fornlämningar som länsstyrelsen föreslog i samrådet. Detta verkar inte ha gjorts då texten inte går att återfinna i planbeskrivningen.

## God bebyggd miljö

Kommunen har uppdaterat insynanalysen med fler vypunkter enligt länsstyrelsens synpunkt i samrådsskedet. Dock saknas en motivering till varför insynen inte kommer att vara ett problem för de boende. Endast illustrationerna utan förklaring ger inte tillräcklig information för att förstå hur insynen påverkar både befintliga och nya bostäder.

Det står i planbeskrivningen att husen är förskjutna i förhållande till varandra i syfte att begränsa risken för insyn. Det är en bra ambition, men det finns ingenting i plankartan som reglerar detta. Husen kan alltså placeras på flera olika sätt inom kvartersmarken.

*Kommentarer: Stadsbyggnadsförvaltningen har efter samråd varit i kontakt med Länsstyrelsens angående just justeringar av höjd i relation till kulturmiljö. Länsstyrelsen förde då fram att yttrandet i huvudsak berörde den långa byggnadskropp som sträcker sig från Kyrkan i riktning mot stadsradhusen på Mjölkudden 3:33.*

*Planbeskrivningen kompletteras med tydligare beskrivning kring insyn. Vad gäller husens förskjutning så kommer detaljplanen inför antagande justeras så att förskjutningen blir låst.*

*Efterfrågad text om fornlämningar läggs in i planbeskrivningen, det är en formell miss inför granskning.*

## Lantmäteriet

Lantmäteriets yttrande berör genomförandetiden och ärendeinformation, i relation till att LM uppfattat detaljplanen som en ändring.

De påpekar även vikten av att förbättrad kvalitet på fastighetsgränser i grundkartan behöver rapporteras in till Lantmäteriet.

*Kommentarer: Detaljplanen är inte en ändring utan en ny detaljplan som ersätter delar av den gamla. Fastighetsgränsernas kvalitet har inte förbättrats under processen.*

## Kommunala förvaltningar och bolag

### Avdelning miljö och bygg

Avdelning miljö och bygg anser att det är viktigt att på plankartan med villkor reglera att föreningar som finns i marken är utredda och att det finns ett beslut om vilka åtgärder som ska utföras innan startbesked för marklov och/eller byggnadsverk kan ges. Vårt förslag till villkorstext är; " Startbesked får inte ges för marklov eller byggnadsverk förrän beslut fattats avseende anmälan om efterbehandling/avhjälpande åtgärd av förorenad mark".

*Kommentarer: I genomförd mark och miljöundersökning framgår att:*

*"All hantering av förorenade massor är anmälningspliktig verksamhet. Enligt 28 § förordningen om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd (SFS 1998:899) skall en anmälan om avhjälpande åtgärder lämnas in till och godkännas av tillsynsmyndigheten innan en eventuell sanering påbörjas."*

*Detta innebär därmed att hanteringen av massorna redan är reglerad genom annan lagstiftning, enligt PBL ska en detaljplan inte reglera vad som redan regleras i annan lagstiftning. Med grund i detta kompletteras plankartan inte i enlighet med Avdelning miljö och byggs yttrande, planbeskrivningen kompletteras däremot med mer information om anmälningsplikten.*

## Övriga

### Boende inom planområdet 1.

Yttranden är negativt inställd till Rikshems planer och tycker att tillkommande byggnader hamnar för nära de redan befintliga husen, vilket innebär mycket insyn. Yttranden tycker att det byggs för tätt och ställer sig frågande till att två nya hus placeras mellan de befintliga T-formade husen, hen påpekar att om Rikshem vill vara en bra hyresvärd bör de lyssna på sina hyresgästers vilja. Yttranden framför att fler aspekter än ekonomi bör beaktas innan beslut tas i detta ärende samt hoppas att beslutsfattare tänker efter. Hen är orolig för att intilliggande skogsområde ska ianspråkta för parkeringsplatser.

Yttranden framför även att skolungdomar från Tunaskolan använder pulkabacken samt är orolig för störningar under byggtiden.

### Boende inom planområdet 2

Yttranden tycker att förtätningen är en dålig idé, hen framför att området är det finaste i Luleå med bra avstånd mellan husen och att förstörs av den föreslagna förtätningen. Hen är orolig för flytten av pulkabacken och tycker att det är riskabelt att flytta den eftersom det kör fler bilar vid dess nya läge. Yttrande är negativt inställt till flytt av befintliga förråd, och är orolig för insynsproblem.

Slutligen oroas yttranden för att stenvallen som ligger i planområdets närhet kommer att påverkas av planens genomförande.

### Boende inom planområdet 3

Yttranden framför att 3 byggnader i föreslagna höjder är för mycket inom fastigheten. Hen påpekar att det är omtyckt på grund av nuvarande utformning, lagom avstånd mellan hus och mycket grönska. Hen tycker att en flytt av backen är en dålig idé och framför en oro på grund av de föroreningar som finns i den, samt att de boende ska utsättas för dem vid flytten. Avslutningsvis framför yttranden att det är många som redan flyttat på grund av byggnationen.

### Boende inom planområdet 4

Yttranden motsätter sig förslaget till detaljplan. Hen påpekar att förslaget innebär en stor försämring av boendemiljön. Problem kommer uppstå med insyn, mindre grönområde, minskad möjlighet till sol detta menar hen kommer leda till mer in och utflyttning och därmed ökad nedskräpning och otrygghet.

Övriga delar av yttrandet är identiskt med yttrandet som samma person lämnade in under detaljplaneprocessens samråd. Yttranden framför att hen inte fått svar på delar av det, kvarvarande oklarhet berör:

*”Ett av husen är planerat på den plats där det i dag finns ett cykelförråd samt kallförråd för oss på Radiomasten 16. Kommer det att byggas ett nytt cykelförråd och kallförråd? Ser inte att det framgår i planen? Vem kommer att svara att sakerna flyttas, är det enbart hyresgästen själv?”*

### Boende inom planområdet 5

Yttranden framför att detaljplanens genomförande innebär en försämring av boende miljön, hen påpekar att gården blir liten och att det blir för tätt mellan husen vilket leder till insyn. Hen framför att anledningen till att många vill bo på radiomasten är den befintliga gården som är öppen, luftig och solig. Yttranden framför att Rikshem inte är mån om sina hyresgäster och vill ”bygga sönder” hela området.

### Boende inom planområdet 6

Yttrande framför att Rikshem och Stadsbyggnadsförvaltningen tar till sig de boendes synpunkter på planförslaget innan beslut tas. Yttranden framför att de nya husen står för nära varandra och befintliga hus. De boende kommer se rätt in till varandra och inte får något solljus eftersom persiennerna kommer vara neddragna. Hen påpekar även att grönområdet kommer ersättas av parkeringar och övriga bostadskomplement samt oroar sig för vad som finns i pulkabacken och att hyresgästerna utsätts vid en potentiell flytt. Yttranden vill att området ska få bestå i sin nuvarande form.

*Sammanfattade kommentarer Boende inom området 1-6:*

*Eftersom området ligger inom Luleå tätort och är utpekat för förtätning av bostäder i översiktsplanen, anses det finnas en förutsägbarhet för förändringarna och därmed även omgivningspåverkan. I planprocessen ingår det att utreda negativ påverkan och konse-*

kvenser för omgivningen. Detta görs inledningsvis i en behovsbedömning där risken för betydande negativ påverkan utreds. Sedan utreds och bedöms detaljplanens konsekvenser i planförslaget.

Den tillkommande bebyggelsen innebär påverkan på befintliga byggnader inom planområdet men även på fastigheten Mjölkudden 3:50 vad gäller skuggning, dagsljus och insyn. Stadsbyggnadsförvaltningen har med grund i genomförda utredningar gjort bedömningen att omfattningen av de olägenheter som detaljplanen medför inte är att betrakta som betydande olägenheter för de boende inom planområdet och dess närområde. Luleå kommuns ansvarsområde innefattar även att göra avvägningar mellan allmänna och enskilda intressen. I detta fall är bedömningen att det allmänna behovet av bostäder väger tyngre än de lokala konsekvenserna av detaljplanens genomförande.

Gården blir mindre i och med detaljplanens genomförande, kvarvarande friyta är dock ca 35 kvm per person vilket bedöms vara tillräckligt.

Luleå kommun har via Stadsbyggnadsförvaltningen i sin parkeringsnorm tagit fram underlag för beräkning av teoretiska parkeringsbehov för olika typer av boende. Antalet parkeringsplatser i planområdet har beräknats med stöd från normen. Ett större antal parkeringar än vad som anges utifrån parkeringsnormen hindras inte men är inte heller något som förespråkas eftersom det genererar mer bilanvändande vilket motverkar Luleå kommuns fokus på hållbart resande. Det antal parkeringar som beräkningen resulterar i ryms inom fastigheten. Tunaskogen är planlagd som Natur vilket inte innefattar parkeringsplatser.

Specifik placering av förrådsbyggnader hanteras inte i detaljplanen och är en fråga mellan yttranden i form av hyresgäst och Rikshem i form av Hyresvärd. Rikshem har i sina illustrationsskisser efter samråd beaktat frågan angående förråd. Detaljplanen möjliggör både flytt och nybyggnation av komplementbyggnader.

Pulkabacken kommer att flyttas in på fastighetens gård, den ersätts i ett mindre utförande men med liknande funktion som idag. Vid flytten kommer fyllnadsmaterialet i kullen gås igenom och avfallsklassade förorenade massor omhändertaras. All hantering av förorenade massor är anmälningspliktig verksamhet. Enligt 28 § förordningen om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd (SFS 1998:899) skall en anmälan om avhjälpande åtgärder lämnas in till och godkännas av tillsynsmyndigheten innan en eventuell sanering påbörjas.

De interna vägarna på fastigheten är inte utformade för biltrafik annat än i relation till i och urlastning, syftet är att vägar ska användas av gående och cyklister.

Vad gäller stenvallen, så är den skyddad. Vallen kommer dock inte påverkas eftersom den ligger utanför planområdet. Vallen är skyddad enligt bland annat det generella biotopskyddet och det gäller oavsett detaljplan.

Vad gäller störningar under byggtiden så hanteras inte sådana frågor i detaljplaneprocesser. Däremot finns det riktlinjer för exempelvis damning och buller som exploatören är

*bunden till under byggnationen.*

**BRF Senioren:**

### **Allmänt**

Planförslagets granskningshandling 2022-04-01 är endast marginellt förändrad från samrådshandling 2021-09-16. Dock ökar exploateringsgraden, då det särskilda boendet ges möjlighet att utöka och bygga två våningar. Brf Senioren är belägen på en direkt till planområdet angränsande fastighet och påverkas negativt på flera sätt, främst gällande framtida dagvattenhantering och risker för översvämning i vår fastighet, ökad beskuggning av vår utemiljö och våra lägenheter samt trafiksäkerhet. Våra synpunkter från samrådsskedet kvarstår därför i allt väsentligt, och vi hänvisar därför nu även till vårt samrådsyttrande 2021-10-12, vilket kompletterar detta yttrande.

Vi ifrågasätter hur planområdet avgränsats i detta planarbete, och att fastigheten Mjölkudden 3:50, med Brf Senioren, inte från början inkluderats i planområdet. I början på 1990-talet, då bebyggelsen här planerades, behandlades hela området i ett sammanhang, med undantag för Mjölkuddskyrkans fastighet. Att fastigheten 3:50 nu inte ingår i planområdet när en mycket kraftig förtätning ska prövas i direkt anslutning är rumsligt ologiskt (vilket omedelbart framgår av figur 2 i planbeskrivningen) och synes medföra att såväl bristfälligt kunskaps-underlag och därav följande ofullständiga analyser och märkliga slutsatser i planarbetet. Vi kräver därför att fastigheten 3:50 ska ingå i planområdet. Kommunen säger i samrådsredogörelsen att "omfattningen av de olägenheter som detaljplanen medför inte är att betrakta som betydande olägenheter för de boende inom planområdet och dess närområde." Hur kommunen kan påstå detta utan att ha gjort en seriös riskanalys för översvämning av vår källarvåning eller en tydlig beskrivning av den ökade beskuggningen av de olika lägenheterna i vår fastighet har vi svårt att förstå.

Vidare sägs att "I detta fall är bedömningen att det allmänna behovet av bostäder väger tyngre än de lokala konsekvenserna av detaljplanens genomförande." Hur kommunen kan göra en sådan bedömning utan att göra någon som helst analys av möjliga alternativa planutformningar förstår vi inte heller. Skulle inte det allmänna behovet av bostäder tillgodoses i rimlig omfattning även om man här minskar exploateringen, dvs antalet bostäder, med t ex 20-30 procent? Eller flyttar på en byggnad inom planområdet utan att minska exploateringen? Sådana resonemang saknas helt i planförslaget. Vi anser inte att kommunen i detta planförslag uppfyller lagstiftningens anda och krav på att i planläggning även bedöma möjliga alternativa lösningar.

### **Dagvattenhanteringen och översvämningsrisker i Brf Senioren**

Vår byggnad skiljer sig från övriga i området genom att den har en hel källarvåning ned till ca 3 meter under markytan, med för husets funktion avgörande installationer som tre hissmaskinrum, värme- och elcentraler samt lägenhetsförråd, matkällare, tvättstuga och andra lokaler. Om en översvämning i källaren skulle



ske upphör huset att fungera tekniskt och därmed även för boende. Brf Senioren pumpar idag grundvatten under mer än halva året i flera punkter på vår fastighet för att grundvatten inte ska komma in i källarvåningen.

I planbeskrivningen eller i övrigt material som framtagits under denna planprocess har denna förutsättning i en till planområdet direkt angränsande fastighet aldrig beskrivits. Att det finns en uppenbar risk för översvämning omnämns inte heller. Att det föreslås fördröjnings/infiltrationsdammar (dvs där regnvatten ska infiltrera ner i marken) invid vår fastighet utan att analysera och beskriva denna risk är en stor brist i planhandlingarna. Det räcker då inte att enbart modellera utbredningen på markytan som nu görs. Modellen och dess antaganden är vidare svåra att bedöma då ingen form av känslighetsanalys av modellresultaten finns presenterat. Vatten som ska infiltrera kommer alltid att bidra till mark- och grundvatten i området. Vi anser att planhandlingarna här inte uppfyller kraven i plan- och bygglagen 2:5 punkt 5, som säger att man i planläggning ska ta hänsyn till bl a risken för översvämning. Det framgår inte vilka volymer som fördröjnings/infiltrationsdammarna behöver innehålla. Det synes uppenbart att det är avsevärda volymer för ett 1000-årsregn. Vi anser att utemiljön i Rikshems sannolikt inte kan få en bra utformning på grund av detta. Om man ska kunna bedöma detta måste bl a en preliminär höjdsättning göras. Sådant underlag saknas.

### **Ökad skuggverkan på Brf Senioren**

Av de framtagna bilderna på skuggbildning framgår att under höst och vår (och därmed senhöst och förvår, dvs tidsperioder av särskilt stor betydelse för boende i vår förening) så påverkas vår trädgårdsmiljö, uteplatser, lägenheter och (inglasade) balkonger i hög grad av ökad skuggbildning jämfört med nuläget. Från lunchtid och under eftermiddagstid kommer stora delar av vår trädgård och balkongfasad att beskuggas under dessa tidsperioder. Detta beskrivs inte heller tydligt i planhandlingarna utan måste uttolkas särskilt. Vi kräver därför att det föreslagna 6-våningshuset framför vår fastighet flyttas så så att skuggverkan på fastigheten 3:50 avsevärt reduceras. Det kan, om det inte kan borttas helt, lämpligen placeras invid befintligt hus på parkeringen i södra delen av planområdet.

### **Trafiksäkerhet och Brf Senioren**

I samrådsredogörelsen säger kommunen att "Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning är att trafiklösningen som föreslås i detaljplanen blir mer trafiksäker än nuvarande utformning." Vi ifrågasätter detta vad gäller vår ut- och infart med bil till och från vår fastighet. De nya carportar/garage som föreslås enligt planförslagets illustration innebär fler bilar, fler gångrörelser, smalare passager, fler skymda hörn, m m, då vi kör på gemensamhetsanläggningen över Rikshems parkeringsområde mot Mjölkuddsvägen. Detta innebär sämre trafiksäkerhet än idag. En bättre lösning vore här att bygga en mindre parkeringsanläggning i två våningar för Rikshems behov samt pröva om då ytterligare en utfart mot Mjölkuddsvägen kan bidra till ökad säkerhet samt bättre boendemiljö. Inte heller i denna fråga finns någon analys av ett sådant, eller andra, alternativ. Brf Senioren kan av dessa skäl inte acceptera planförslaget, utan kräver att det kom-



pletteras och förändras enligt ovan.

*Kommentarer: De synpunkter som inkommit under samråd är besvarade i samrådsredogörelsen, handlingen finns att läsa i slutet av detta dokument.*

*Grunden till att Mjölkudden 3:50 inte är en del av planområdet är att ingen förändring är planerad ske på den fastigheten. Det innebär att gällande detaljplan fortfarande fyller sin funktion. De justeringar som sker på Mjölkudden 3:51 s norra delar berör parkeringslösningar. Planområdets avgränsning är inte likställigt med analysområde, även de delar som angränsar till planområdet har tagits med i analys och planeringsunderlag. Enligt PBL 2010:900 32 § får en detaljplan inte omfatta ett större område än vad som behövs med hänsyn till planens syfte och genomförandetid.*

*Vad gäller översvämningsrisk så har detta hanterats i dagvattenutredningen, där översvämningsriskerna vid 100 och 1000-års regn redovisas. Att Mjölkudden 3:50 pumpar grundvatten i relation till sin källare beror inte på detta detaljplaneförslag eller på planförslagets eventuella genomförande. Vid de extrema regnmängder som ett skyfall innebär rinner vattnet ytligt, rinnvägarna finns redovisade både i planbeskrivningen och i dagvattenutredningen. Vid skyfall rinner vatten ytligt bort från Mjölkudden 3:50 i södergående riktning (Se figur 17 i planbeskrivningen). Eftersom vatten rinner ytligt vid skyfall ska dagvattendammarna inte utformas för att hantera de flöden som uppkommer vid sådana regn. Planförslagets påverkan på dagvattensituationen bedöms vara väl utredd.*

*Under planprocessen har olika bebyggelseförslag utretts och analyserats. Nuvarande förslag har justerats och anpassats till befintliga förutsättningar vilka baseras på politiskt beslutade kommunala planeringsunderlag och för detta planförslag specifika utredningar. Resultaten från genomförda undersökningar och utredningar har vägts mot varandra och resulterat i föreslagen utformning. Planförslaget är flexibelt utformat och möjliggör flera olika utfall, carports och parkeringshus kan inom den kryssmarkerade områdena placeras på flera olika sätt i olika väderstreck och tillkommande bebyggelse mellan befintliga T-formade hus kan innebära två nya byggnader eller en större som sträcker sig över båda egenskapsområdena.*

*Vad gäller skuggpåverkan så kompletteras planhandlingarna med fasadvyer inför antagandet av detaljplanen. Att flytta byggrätten och placera den intill befintligt hus i den södra delen av planområdet innebär att de parkeringar som finns där i dagsläget behöver lösas på gården. Det innebär att större del av gården tas i anspråk och hårdgörs vilket ger sämre förutsättningar för de boendes rekreation och för hanteringen av dagvatten.*

*Planförslaget innebär mer trafik, men ökningen kommer i huvudsak att ske mot parkeringsytorna i sydväst och sydöst. Eftersom planförslaget reglerar parkeringsytorna med kryssmark (marken får förses med komplementbyggnader), så är såväl Carports som mindre parkeringshus möjligt att uppföra inom de områdena. En ny utfart är inte lämplig med grund i att det mellan Mjölkuddsvägen och fastigheten finns ett huvudcykeltråk för gång och cykeltrafik samt en biotopskyddad björkallé. Föreslagen trafiklösning bedöms*

*trafiksäkrare än den nuvarande eftersom att den innebär ett färre antal bilar som backar in över GA:n.*

## **Ställningstagande och revideringar**

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

- Planförslaget kompletteras med den information om fornlämningar som Länsstyrelsen efterfrågar.
- Planförslaget kompletteras med tydligare beskrivning och motivering i relation till insyn i enlighet med Länsstyrelsens yttrande.
- Plankarta kompletteras och egenskapsområden justeras för de tillkommande byggnaderna mellan befintliga T-formade hus, detta i syfte att säkerställa en förskjutning mellan byggnaderna i enlighet med Länsstyrelsens yttrande.
- Planbeskrivningen kompletteras med ytterligare skuggbilder i relation till BRF-seniorens yttrande.
- Planbeskrivningen kompletteras med ytterligare textstycke om föroreningar och anmälningsskyldigheten enligt 28 § förordningen om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd (SFS 1998:899)

## **Kvarstående synpunkter**

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

- Generellt angående planförslaget vad gäller tillkommande volymer och dess konsekvenser för befintlig bebyggelse inom och i anslutning till planområdet.
- Mjölkkudden 3:50s yttrande angående trafiklösningen
- Avdelning miljö och byggs yttrande angående att komplettera plan kartan med en reglering kring de förorenade massorna i pulkabacken

*Motivering:*

*Stadsbyggnadsförvaltningens motivering till varför synpunkt eller fråga inte har kunnat tillgodoses motiveras under respektive yttrande ovan.*

Stadsbyggnadsförvaltningen

Avdelning stadsplanering 2022-06-09

Detaljplan för del av Mjölkudden,  
**Mjölkudden 3:51 och del av 3:42,  
Radiomasten**

Luleå kommun      Norrbottens län

## SAMRÅDSREDOGÖRELSE

### Bakgrund

Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutade den 10 februari 2020 att ge stadsbyggnadsnämnden i uppdrag att upprätta och anta ett förslag till ändrad detaljplan för Mjölkudden 3:51, Radiomasten.

### Hur samrådet bedrivits (då också under granskning till GU)

Detaljplanen handläggs enligt plan- och bygglagens regler för så kallat standardförfarande (se 5 kap. plan- och bygglagen). 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 därför visats för samråd under perioden 2021-09-21 till och med 2021-10-13. Planhandlingarna har funnits tillgängliga på Luleå kommuns webbplats och på Stadsbyggnadsförvaltningens kontor. Planhandlingarna och information om samrådet har i detta fall sänts till länsstyrelsen, lantmäterimyndigheten och berörda fastighetsägare.

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

Under samrådstiden inkom 14 skrivelser.

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

- Luftfartsverket, 2021-09-23
- Trafikverket, 2021-10-29
- Försvarsmakten, 2021-09-28

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

- Länsstyrelsen, 2021-10-13
- Lantmäteriet, 2021-09-27
- Luleå kommun, Avdelning Miljö och bygg, 2021-10-05
- Luleå kommun, Socialförvaltningen, 2021-10-12
- Postnord, 2021-09-29
- Bostadsrättsföreningen Seniorens, Mjölkkudden 3:50, 2021-10-12
- Privatperson 1 (3), 2021-09-27
- Privatperson 2 (7), 2021-10-03
- Privatperson 3 (9), 2021-10-10
- Privatperson 4 (12), 2021-10-12
- Privatperson 5 (13), 2021-10-13

(Alla "privatperson" är bosatta inom planområdet)

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

Länsstyrelsens synpunkter läggs in i sin helhet

### **Synpunkter på sådant som kan aktualisera prövning**

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10 § PBL och nu kända förhållanden att ett antagande av detaljplanen enligt förslaget inte kommer att prövas.

## **Råd enligt 2 kap. PBL**

### **Kulturmiljö**

Den känsligaste miljön att ta hänsyn till är den intilliggande muromgärdade kyrkoanläggningen på grönytan i anslutning till bostadsområdet. Sett från korsningen Mjölkuddsvägen – Notviksvägen kommer de nya höghusen framträda bakom församlingsgården. Den befintliga bebyggelsen i direkt anslutning till kyrkan trappas upp från kyrkan sett, vilket är en gestaltning att beakta när den nya bebyggelsen ska anpassas till den befintliga. Likaså är material som tegel, terracottaklinker och jordiga kulörer ett inslag att anpassa det nya till. Länsstyrelsen tolkar det som att planens genomförande med de nya höghusen inte konkurrerar med vare sig det himmelsblå klocktornet eller kyrkans kupoltak sett från kyrkans huvudentré. Det högsta huset i områdets norra del är reglerad till 21,5 m vilket tolkas som befintlig höjd på sexvåningshuset. Men om det tillåts öka i höjd skulle det i denna del bli ett intrång som skulle bli betydande.

Av planhandlingen framgår att en påverkan på stadsbilden kommer ske med förslaget och att omfattningen ska studeras vidare. Såväl maximala byggnadshöjder, prickmark och tak- och fasadutformning har reglerats i plankartan. Resultatet av att frågan studeras vidare bör inte leda till att höjderna ökar, placeringen innebär negativ påverkan på kyrkomiljön eller att den föreslagna fasadutformningen ändras.

Inga kända fornlämningar finns inom området. Texten bör kompletteras med upplysningen motsvarande: *"Skulle det ändå påträffas fornlämningar är dessa skyddade enligt Kulturmiljölagen, arbetet ska omedelbart avbrytas och länsstyrelsen kontaktas"*.

### **God bebyggd miljö**

Länsstyrelsen noterar att planförslaget medger att ny bebyggelse inom vissa delar kan placeras väldigt tätt inpå befintlig bebyggelse och kommunen därför behandlar ämnet insyn under ett eget avsnitt. Länsstyrelsen tycker dock att kommunen valt att inte visa vyer där ny bebyggelse i förhållande till befintlig bebyggelse är som minst.

Avståndet och höjder kan också ge skuggningseffekter som kan upplevas som negativa för de boende i befintliga hus.

### **Dagvatten**

Genomförandet av denna detaljplan innebär förändrad markanvändning och mer hårdgjorda ytor. Flödet kommer att öka samtidigt som flödet till kommunens dagvattenledningsnät inte får öka. Därför så finns ett fördröjningsbehov att förhålla sig till vid genomförandet.

Det av största vikt att det vid genomförandet av detaljplanen tas hänsyn till den dagvattenutredning som Tyrens gjort inför framtagandet av detaljplanen. (Dagvattenutredning Radiomasten, 2021-05-17).

Att ytorna för fördröjning av dagvatten utformas mångfunktionellt, med egenskaper som exempelvis dagvattenhantering, grönyta alternativt snöupplag på vintern låter yteffektivt men det kanske inte lämpar sig så bra som yta för lek och aktivitet om föroreningar och grus filtreras eller fälls ut från dagvatten och snö.

### **Förorenad mark**

I den geotekniska undersökningen som Tyrens har utfört så summeras att fyllningar har påträffats i och i närheten av en lokal höjd (pulkabacken) inom planområdet. Den lokala kullen bedöms kunna innehålla diverse rivningsmaterial och vid miljöprovtagningen noterades avvikande lukt. Det föreligger anledning att anta att liknande ytliga fyllningar kan förekomma även slumpvis inom området.

Oavsett källa är starkt luktande jord olämplig att använda under eller i direkt anslutning till bostadsbyggnader då det finns risk för inträngande lukt. För att kontrollera omfattning samt säkerställa att föroreningshalterna är låga rekommenderas kompletterande provtagningar av både jord och grundvatten. (Tyrens2021, B).

Om markföroreningar skulle påträffas ska de anmälas till tillsynsmyndigheten samt måste avhjälpas eller villkoras med bestämmelse om att de ska vara avhjälpta innan planen får genomföras.

### **Markradon**

I den fortsatta planprocessen bör också rekommendationerna från den genomföra geotekniska undersökningen, (Tyrens 2021, B) med undersökning av förekomst av eventuell markradon göras.

### **Behovsbedömning**

Kommunen bedömer att förslaget inte innebär betydande påverkan på miljön. Länsstyrelsen delar kommunens åsikt.

Länsstyrelsen befarar inte att riksintressen enligt miljöbalken (MB) påtagligt kommer att skadas, att mellankommunal samordning blir olämplig, att miljökvalitetsnormer enligt miljöbalken inte iakttas, att strandskydd enligt 7 kap. miljöbalken upphävs i strid med gällande bestämmelser, eller att bebyggelse blir olämplig med hänsyn till de boendes och övrigas hälsa eller säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion.

#### *Kommentarer 1:*

*Kulturmiljö: Avsikten är inte att byggnaden närmast kyrkan ska tillåtas bli högre eller placeras närmare. Detsamma gäller utformningsbestämmelserna kring sadeltak och fasad. Utformningsbestämmelserna som ligger inom bygggrätten för enplanshusen tas däremot bort, detta i syfte att inte göra befintlig bebyggelse planstridig. Samma resonemang gäller för komplementbyggnader generellt inom planområdet.*

*Dagvatten: Planområdets genomförande ska ske i enlighet med framtagna dagvattenutredning. Att föreslagna ytor för dagvattenhatering utformas multifunktionellt ser Stadsbyggnadsförvaltningen som positivt, den eventuella snö som hanteras via upplag inne på gården är sannolikt snö som kan klassas som mindre förorenad. Multifunktionella ytor innebär drift och underhåll, vilket Stadsbyggnadsförvaltningen och Exploatören är medvetna om.*

*Den marktekniska undersökningen och planbeskrivningen kompletteras gällande markföroreningar. Plansbeskrivningen kompletteras med text angående att markradon bör utredas vidare inför byggskedet. Detta eftersom att markradon inte hindrar detaljplanens genomförande, och eftersom att potentiell förekomst kan hanteras genom lämpliga åtgärder i byggnaders konstruktion.*

### **Lantmäteriet**

Lantmäteriet påpekar vikten av fastighetsgränsernas kvalitet och att dess ursprung kan innebära att kvalitet förvanskats. Lantmäteriet menar att gränser med medelfel 0.025 bör kontrollmätas innan planläggning vid behov.

Lantmäteriet påpekar att en del av detaljplanen saknar beteckning på användning. Utsnittet ur plankartan som redovisas i planbeskrivningen stämmer inte överens med text och Plankarta.

Lantmäteriet framför att egenskapsbestämmelsen för korsmark inte stämmer överens med Boverkets allmänna råd om planbestämmelser för detaljplan. De avråder också från att illustrera föreslagna byggnader i plankartor. Detta eftersom att plankartor bör förbehållas för de juridiskt gällande bestämmelserna. Vidare framför de också att objekt i grundkartan som försvinner i och med planens genomförande bör tas bort, och att detaljplanens linjer behöver korrigeras då de avviker från kartans teckenförklaring.

*Kommentarer 2: Gränskvaliten säkerställs i grundkarteprocessen.*

*Plankartan saknar inte beteckning, alla områden är reglerade med användningen bostäder, bortsett från området för teknisk anläggning. Trygghetsboende, gruppboende mm ingår i användningen bostäder.*

*Vad gäller regleringen med korsmark: Stadsbyggnadsförvaltningen har läst de allmänna råden för aktuell period och där finns två olika typer av korsmark varav den ena helt överensstämmer med den som används i plankartan.*

*Kommunen är medveten om problematiken med illustrationer i plankartor och kommer att lägga till förklarande text där det framgår att illustrationen inte är juridiskt bindande.*

*Angående att ta bort befintliga lekparkur ur grundkartan så skulle det innebära att en informationsmängd saknas och att grundkartan därmed inte skulle stämma överens med principerna i HMK grundkarta.*

*Linjerna i plankartan korrigeras i enlighet med Lantmäteriets yttrande.*



## **Kommunala förvaltningar och bolag**

Avdelning Miljö och bygg/Miljö och byggnadsnämnden

### **Skillnad mellan plankarta och planbeskrivning**

Den ena av utformningsbestämmelserna "f2" gällande takutformning och färg gäller enligt planbeskrivningen endast för huvudbyggnader, men det står inte med på plankartan. Bestämmelsen "f2" finns även utmärkt på området med egenskapsbestämmelsen "e5", där endast komplementbyggnader är tillåtna. Avdelnings miljö och bygg anser att texten i planbeskrivningen bör rättas alternativt att bestämmelsen på plankartan rättas så att de överensstämmer med varandra. Om bestämmelsen endast ska gälla huvudbyggnader bör beteckningen "f2" tas bort från ovan nämnda området.

### **Dagvattenutredning:**

I dagvattenutredningen har man gjort beräkningen av påverkan på statusen på inre lulefjärden genom att beräkna tillskottet av förväntade föroreningar i dagvatten och jämfört det mot riktvärde för inlandsytvatten och gränsvärden för kemisk ytvattenstatus. Avdelning miljö och bygg anser att beräkningen istället bör väga samman påverkan från området idag och påverkan från de utökade området. Detta för att kunna bedöma om åtgärder för att minska påverkan av dagvatten från planområdet krävs, för att uppnå miljö kvalitetsnormerna för vatten.

### **Parkering**

Enligt planbeskrivningen har man endast räknat på behovet av parkeringar för bostäder, men här finns även arbetsplatser, grupp, vård och omsorgsboenden. Avdelning miljö och bygg vill påminna om att även beräkna och visa på behovet av arbetsplatsparkeringar.

*Kommentarer 3: Utformningsbestämmelserna korrigeras, bestämmelserna ska gälla huvudbyggnader. Utformningsbestämmelserna tas även bort för byggrätten där befintliga enplanshus finns, detta i syfte att inte göra befintliga byggnader planstridiga.*

*Dagvattenutredningens avsnitt om föroreningsbelastning innefattar nuvarande situation inklusive tillkommande bebyggelse. Texterna i dagvattenutredningen och planbeskrivningen korrigeras i syfte att tydliggöra detta.*

*Detaljplanen prövar förutsättningarna för bostäder, vilket är anledningen till att parkeringsnormens parkeringstal för bostäder används vid beräkningarna. Det faktiska parkeringsbehovet beror av flera aspekter, bland annat antalet och storleken på lägenheter samt till vilken nivå detaljplanens byggrätt utnyttjas. Om innehållet i byggnaderna visar sig leda till ett större parkeringsbehov finns det ytor att tillgå där parkeringar kan lösas. Flera av parkeringsytorna är reglerade med kryssmark vilket innebär att exempelvis parkeringar i flera plan är möjliga att uppföra.*

## Socialförvaltningen

Socialförvaltningen påpekar att de har två gruppboendestäder bredvid ett av de tilltänkta nya husen, med grund i det framför de följande synpunkter.

Damning och buller och trafik vid byggnation, de uttrycker oro för att det ska störa deras verksamhet och brukare. De undrar även om parkeringsplatserna kommer att räcka för och om det finns alternativ för de äldre som kommer på besök. En boende har även uttryckt oro för om utebelysningen på boendet kommer att påverkas.

Slutligen undrar de om tillfartsvägarna blir säkra och uttrycker en oro för att ytan mellan deras boenden blir en genomfart.

De framför även ett önskemål om att utrymmet mellan deras boenden och den närmsta tillkommande byggnaden förses med växlighet för att begränsa insynen.

*Kommentarer 4:*

*Störningar under byggtiden regleras inte i detaljplan. Regler om buller under byggtid finns reglerat i Naturvårdsverkets allmänna råd om buller från byggarbetsplatser (NFS 2004:15).*

*Det antal parkeringsplatser som redovisas i planhandlingarna följer kommunens parkeringsnorm och parkeringstal för bostäder. I parkeringstalet ingår även parkering för besökande. Parkeringsnormen hindrar inte exploatören från att tillskapa extra parkeringsplatser, men det är inte något som Stadsbyggnadsförvaltningen förespråkar.*

*Detaljfrågor kring hur befintlig belysning påverkas och var ny växtlighet placeras regleras inte i detaljplan. Frågorna vidarebefodras däremot till fastighetsägaren.*

*Syftet med trafiklösningen är att trafiken och bilarna angör området via planområdets ytterkanter och att parkeringar placeras i anslutning till infarterna. De vägar som syns internt på fastighetens gård är inte planerade för annan trafik än möjligtvis i och urlastning. Vägarna är med andra ord inte planerade för genomfartstrafik utan som körbara gång och cykelvägar.*

## Övriga

### Postnord

Postnords yttrande handlar om placering av postlådor.

*Kommentarer 5: Placering av postlådor hanteras inte under detaljplaneprocessen utan i ett senare skede.*

Bostadsrättsföreningen Senioren, Mjölkudden 3:50

## **Allmänt**

Planförslaget syftar till att pröva om Rikshem kan i stort sett fördubbla tätheten på sin bostadsbebyggelse. Brf Senioren är belägen på angränsande fastighet och påverkas negativt på flera olika sätt, främst gällande dagvattenhantering, ökad skuggpåverkan på våra lägenheter och utemiljö, trafiksäkerhet och trygghet samt allmän boendemiljö. Vi beskriver konsekvenserna samt har förslag på alternativa planutformningar och åtgärder för en bättre och mer långsiktig hållbar boendemiljö i detta bostadsområde.

## **Dagvattenhantering**

Det föreslagna dagvattensystemet (beroende på den mycket höga föreslagna exploateringsgraden) medför stora risker för framtida skador i källarplanet på vår fastighet. Föreningen pumpar redan idag kontinuerligt vatten i en brunn för att hålla källaren med funktioner som tvättstuga, förråd, matkällare, verkstad, bastu och motionslokal utan påverkan från mark- och grundvatten. Vid extrema regnhändelser, vars frekvens och intensitet pga klimatförändringarna kommer att öka, anser vi att den föreslagna planutformningen medför stora risker för vår fastighet. Ett större utjämningsmagasin samt två snöupplag bl a är placerad invid och söder om vår fastighet, vilket då med säkerhet direkt påverkar mark och markvatten inom vår fastighet.

Den i planbeskrivningen (figur 12) redovisade skyfallsanalysen illustrerar dessa risker väl, där den blå ytan direkt berör vår fastighet. Denna analys är dock alldeles otillräcklig, baserad på ett hundraårsregn med en regnhändelse på endast 29 mm totalt. Både forskning och faktiska aktuella händelser i både Sverige och på kontinenten pekar på möjliga avsevärt större regnhändelser. Det är relevant att i sammanhanget tala om såväl 200- som 500- och t.o.m 1000 års regn. En bättre analys behövs därför.

Brf Senioren kan därför enbart av detta skäl inte acceptera planförslaget.

Vi föreslår att en bättre dagvattenlösning undersöks genom att utnyttja de ej trädbevuxna ytor som är belägna söder om planområdet i anslutning till Tunaskogen. Här kan stora ytor utjämningsmagasin enkelt anläggas (t ex genom låga/smala omgivande gräsbevuxna vallar) samtidigt som de kan ha kvar grönplanefunktionen Blommande öppna marker. Detta bör kommunen och Rikshem kunna lösa! Vi anser även att det bör utredas behovet av att skapa en form av tekniskt lösning för nödpumpning av områdets dagvatten på befintlig gata ner mot Slipvägen vid extrema regn i framtiden

## **Skuggpåverkan**

I planförslaget placeras ett 6-våningshus rakt söder om vårt, på ett avstånd om ca 30 m från vår fasad och ca 14 meter från vår fastighetsgräns. Husets höjd är max 22 m, vilket erfarenhetsmässigt efter bygglov kan innebära åtminstone 24 m. Höjden på vårt hus, vilket består av tre delar om 3, 4 och 5 våningar, är ca 10, 12.5 resp 15 m.

Samtliga lägenheter har inglasade uterum/balkonger mot söder. Den skuggpåverkan som det föreslagna 6-våningshuset på vårt hus mot söder är helt oacceptabel. Detta gäller särskilt under tidig vår samt under hösten när man ofta nyttjar sina balkonger och uterum. Under den mörkare årstiden kommer det föreslagna 6-våningshuset även att innebära minskat dagsljus för majoriteten av våra lägenheter, vilket vi menar är särskilt betydelsefullt för hälsan för den kategori äldre boende som vår förening består av. Under vintern tillbringar dessa av olika skäl största delen av sin vakna tid i bostaden. Planbeskrivningen borde därför innehålla en skugganalys även för denna årstid.

Dessutom medför det föreslagna 6-våningshuset kraftigt ökad insyn för våra boende, vilket för många kan upplevas som störande. Detta särskilt tydligt i våra helt inglasade uterum/balkonger. Detta innebär i så fall sammantaget även en värdeminskning för samtliga lägenheter i vår förening.

Brf Senioren kan av dessa skäl inte acceptera planförslaget.

Vi anser alltså att detta hus helt bör utgå i planförslaget, både för vår del men även för den intilliggande barnstugans och övriga boendes närmiljö. Om man nu trots allt vill bygga denna typ av massiva 6-våningshus, föreslår vi att det i så fall placeras på del av befintlig parkering mm, i planområdets sydöstra del (då krävs sannolikt ett mindre parkeringshus här) eller helt ersätter de två nya punkthusen som placeras mycket nära befintliga hus.

### **Trafiksäkerhet och trygghet**

De boende i vår förening kör idag (grundat på servitut) bil längs med Rikshems parkering vid Mjölkuddsvägen på en sträcka av knappt 100 meter. Detta är en otrygg trafiklösning i en mycket blandad trafikmiljö som här medför ett flertal risker för olyckor med backande bilar, gående, cyklister och barn även om hastigheten på fordonen är mycket låg.

Detta parkeringsområde föreslås nu förtätas och byggas ut. Konsekvensen blir ännu fler ökade risker genom ökat antal fordon, människor, gående, skymda hörn vid nya byggnader, osv.

Brf Senioren kan därför av detta skäl inte acceptera planförslaget.

Vi anser att man här bör utreda placering av ett enkelt 2-vånings parkeringshus, eventuellt med en ytterligare utfart mot Mjölkuddsvägen. Detta skulle medföra inte bara ökad trafiksäkerhet och trygghet i området utan även en bättre boendemiljö genom att mera gröna friytor kan bevaras eller nyskapas. Brf Senioren önskar oavsett detta en ny direkt utfart Mjölkuddsvägen i samnyttjande med Rikshems hyresgäster med P-platser mot Mjölkuddsvägen. Detta minskar belastningen på nuvarande utfart och ökar säkerhet, mm. Det kan idag tidvis vara svårt att ta sig ut på resp in från Mjölkuddsvägen pga köbildning. Denna situation förbättras med ytterligare en utfart. Utfarten kan utföras utan att ta bort eller skada någon av björkarna i allén. Lämpligen bör då även hastigheten på denna sträcka förbi Tunaskolan begränsas till 30 km/t

## Övrigt

Brandsäkerheten. Brf Senioren har en brandgata på södra sidan av huset. Vi förutsätter att denna funktion inte försämras, vilket kan befaras om planförslaget genomförs utan förändringar. Vi önskar att denna funktion också säkerställs genom ett servitut till vår förmån.

Stadsbild. Brf Seniorens hus består av tre delar om 3, 4 och 5 våningar, med den lägsta delen vänd mot den intilliggande kyrkobyggnaden. Kommunen krävde att stor hänsyn skulle tas till den arkitektoniskt och för stadsbilden värdefulla kyrkan genom att inte tillåta mer än tre våningshöjder i angränsande byggnad. Vi uppfattar inte att liknande hänsyn finns i nu föreliggande planförslag.

Exploateringsnivån. Även om kommunen i gällande Översiktsplan anger att Mjölkudden här är ett förtättningsområde, anser vi att detta behöver nyanseras. Att det kan vara en god idé att förtäta ordentligt i anslutning till ett stadsdelscentrum (som skett och sker vid Mjölkuddens centrum) med bra service etc betyder inte att det är lika klokt i ett bostadsområde en bra bit därifrån. Vi är förvånade att Rikshem tror att detta bostadsområde i framtiden blir ett attraktivt boende med den föreslagna exploateringsgraden. Detta blir en tät centrumliknande boendemiljö som på skikt kan innebära även sociala risker!

De nya husen som kläms in med skohorn mellan de befintliga husen medför även förlust av stora uppvuxna träd som är betydelsefulla för närmiljön. Den höga tätheten medför även svårigheter att etablera nya stora träd, vilket på sikt försämrar den gröna närmiljön i området. Tunaskogen intill kan inte heller kompensera den framtida allför täta och hårda bostadsnära miljön. Vi människor behöver ha träd, vegetation och grönska nära och invid oss och våra bostäder för att må bra. För att travestera Berthold Brecht: Jag vill se träden utanför dörren där jag bor! Detta universella boendebestbehov stöds även av aktuell nyligen publicerad forskning på området.

Dessutom kommer denna mycket höga exploatering i ett befintligt bostadsområde att innebära stora störningar för befintliga hyresgäster under byggtiden. Rikshem kommer sannolikt att få medge sänkta hyror pga detta.

Vi hoppas kommunen tänker långsiktigt på utvecklingen av stadens boendemiljö genom förtätning, prioriterar allmänna intressen före enskilda och inte medger denna exploateringsnivå utan reviderar detaljplanförslaget

*Kommentarer 6:*

*Dagvatten: Generellt angående hantering av dagvatten: Planområdet ligger inom Luleå kommuns verksamhetsområde för dagvatten, vilket innebär att kommunen har skyldighet att leda bort dagvatten upp till dimensionerande regn. I kommunens dagvattenplan rekommenderas; i första hand lokalt omhändertagande, i andra hand fördröjning och i sista hand avledning till kommunens befintliga nät.*

Kommunen ansvarar inte för hanteringen vid skyfall. Vid skyfall fylls dagvattenledningarna, och vattnet rinner ytligt, detta innebär att respektive fastighetsägare ansvarar för att utforma sina gårdar så att ytlig avrinning är möjlig och inte riskerar att skada byggnader. I Luleå kommuns projekteringsanvisningar beskrivs utformning av gårdar som att fastighetens marknivåer ska vara högre än omgivande gators nivåer och att gatorna utgör lågpunkter där ytvattenavrinning sker mot recipient. Vidare framgår också att fastighetsägare ska ta hänsyn till hur det ser ut utanför aktuellt område/fastighet.

Med grund i yttrandet kommer dagvattenutredningen uppdateras, de föreslagna snöupplagen som är utpekade i direkt anslutning till Mjölkudden 3:50 tas bort/flyttas och skyfallsanalysen uppdateras. Detta i syfte att tydligt redovisa befintlig situation och situationen efter planens genomförande i relation till skyfall. Utöver denna uppdatering kommer den i dagvattenutredningen redovisade skyfallsanalysen för ett tusenårsregn också läggas in i planbeskrivningen.

Eftersom att dagvatten ska hanteras lokalt, kan Stadsbyggnadsförvaltningen inte medge en hantering av dagvatten utanför fastigheten i enlighet med vad som föreslås i yttrandet.

Trafik: Den i yttrandet föreslagna trafiklösningen har studerats internt med trafikingenjör på Stadsbyggnadsförvaltningen, kommunens ställning i frågan är att en ny utfart inte är lämplig med hänsyn till den trafikmängd som nuvarande situation och planens genomförande innebär. Stadsbyggnadsförvaltningen vill minimera antalet anslutningar, speciellt de som skulle innebära passage genom/över befintlig björkallé och det huvudcykelstråk som sträcker sig längs Mjölkuddsvägen. Den risk som en tillkommande passage över huvudcykelstråket innebär för gående och cyklister väger tyngre än eventuell risk för köbildning internt på fastigheten.

Att det ibland är svårt att ta sig ut på Mjölkuddsvägen bedöms inte avhjälpas av fler utfarter eftersom att svårigheten grundar sig i trafikflödet på Mjölkuddsvägen som helhet snarare än trafikflödet inne på fastigheten. Detaljplanens genomförande bedöms inte leda till en utformning eller trafikmängd som riskerar att medföra betydande påverkan på trafiksäkerheten. Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning är att trafiklösningen som föreslås i detaljplanen blir mer trafiksäker än nuvarande utformning.

Detaljplanen hindrar inte att parkeringar löses i mindre parkeringsgarage i enlighet med vad som framförs i yttrandet. Parkeringsgarage för bostädernas hyresgäster är möjliga inom de delar av planområdet som är reglerade med kryssmark.

Skuggpåverkan och Övrigt: Eftersom att området ligger inom Luleå tätort och är utpekad för förtätning av bostäder i översiktsplanen, anses det finnas en förutsägbarhet för förändringarna och därmed även omgivningspåverkan. I planprocessen ingår det att utreda negativ påverkan och konsekvenser för omgivningen. Detta görs inledningsvis i en behovsbedömning där risken för betydande negativ påverkan utreds. Sedan utreds och bedöms detaljplanens konsekvenser i planförslaget.

Den tillkommande bebyggelsen innebär påverkan på befintliga byggnader inom planområdet men även på fastigheten Mjölkudden 3:50 vad gäller skuggning, dagsljus och insyn. Stadsbyggnadsförvaltningen har med grund i genomförda utredningar gjort bedömningen att omfattningen av de olägenheter som detaljplanen medför inte är att betrakta som



*betydande olägenheter för de boende inom planområdet och dess närområde. Luleå kommuns ansvarsområde innefattar även att göra avvägningar mellan allmänna och enskilda intressen. I detta fall är bedömningen att det allmänna behovet av bostäder väger tyngre än de lokala konsekvenserna av detaljplanens genomförande.*

*Den tillkommande byggnaden i anslutning till befintliga enplanshus: Husets höjd bedöms inte vara avvikande i relation till området som helhet, 30 meter mellan byggnader bedöms i sammanhanget vara ett tilltaget avstånd. Byggnaden i fråga är placerad i ett annat läge i förhållande till kyrkan än byggnaderna inom Mjölkudden 3:50 som är utformade i trappade höjder. Placeringen sydväst om kyrkan i anslutning till befintliga T-formade byggnader i motsvarande höjder är ett resultat av hänsyn och anpassning till kyrkan.*

*Angående eventuell värdeminskning kan kommunen inte garantera vare sig värdeökningar eller minskningar liksom fastighetsmarknaden i sin helhet. Fastighetsägare kan inte räkna med att kontrollera att ens omgivning inte förändras över tid. Kommunens roll är att behandla alla intressen och göra en avvägning av vad som är rimligt och har bäst nytta för stadsutvecklingen i sin helhet.*

*Placering av ny bebyggelse på befintliga ytor för parkeringsplatser skulle innebära att ett större antal parkeringar behöver tillskapas. Nya byggrätter i fastighetens ytterkanter gör att en större del av planområdets friyta bevaras.*

*Mellan befintliga T-formade hus är detaljplanen konstruerad flexibelt, den möjliggör flera olika utformningar. Eftersom att egenskapsområdena sitter ihop med enda skillnad att olika höjder medges, är två fristående byggnader möjliga men även en större sammanhängande byggnad. Oavsett utfall av planens genomförande så kan gällande krav och riktlinjer i förhållande till dagsljus med mera innehållas.*

*Brandgata: Med grund i yttrandet har stadsbyggnadsförvaltningen utrett frågan om räddningsväg tillsammans med kontaktperson på Räddningstjänsten. Räddningstjänsten gör bedömningen att detaljplanens genomförande inte begränsar deras framkomlighet. Räddningstjänsten framför även att de inte behöver servitut för att kunna köra till räddningsvägen.*

#### **Privatperson 1**

Personen framför att handlingarna inte innehåller någon information om samvarodelarnas innehåll, hur nya carports blir, hur tvättstugor kommer att utformas och dess kapacitet. Hen påpekar att en förtätning bör innehålla förbättringar för befintliga hyresgäster.

Yttranden önskar att pulkabackens nya läge blir av, samvaroplatser ute speciellt för äldre, boulebana. En specifik tvättstuga för de som har hemtjänst och en för de med allergier, djurförbud, varmförråd som ingår i hyran till alla hyresgäster, en liten uthyreslägenhet med pentry och toa. Yttranden önskar att björkar närmast radiomasten 12 huggs ned och att området förses med fler fina buskar, träd och perenner.



### Privatperson 2

Yttranden påpekar att om rikshem vill vara en bra hyresvärd behöver de se till hyresgästernas bästa. Radiomasten är ett fantastiskt fint område, lungt, rofyllt och bra avstånd mellan husen.

Yttranden uttrycker att de som beslutar om bygget blir bra borde fundera på avstånden mellan husen. Hen påpekar att insynen är problematiskt.

Yttranden menar att husen redan idag står tillräckligt nära varandra och uttrycker att det är vansinnigt med två nya hus mellan befintliga T-hus och ett till inne på gården. Hen funderar på om beslut grundar sig på fler aspekter än ekonomi. Hen undrar om alla parkeringar kommer att rymmas och uttrycker oro för att intilliggande skogsområde (tunaskogen) ska användas till parkering. I övrigt påpekar hen att skolbarnen på tunaskolan använder pulkabacken frekvent. Yttranden undrar hur störningar under byggtiden kommer bli med buller och byggtransporter under flera år.

Yttranden tycker att informationen om pågående samråd skulle kommunicerats på ett annat sätt än via mail och kommunens webb. Hen påpekar att informationen borde ha skickats med post. Annan kommunikation skulle ha gett alla en chans att få tycka till innan ett stort beslut ska fattas.

### Privatperson 3

Yttranden påpekar att detaljplanen innebär en försämrad boendemiljö för nuvarande hyresgäster. Hen påpekar att insynproblematiken blir stor, att stora delar av gården kommer utsättas för skugga, skuggning av befintliga balkonger, försämrade möjligheter till dagsljus på gård och balkonger och försämrad utsikt. Pulkabacken som är till stor glädje för området och dess omland försvinner mm.

Gården är välanvänd under sommarhalvåret och därmed är det problematiskt att den utsätts för skugga.

Yttranden undrar även om lägenhets- och cykelförådet och elskåpet kommer att flyttas om det planerade huset framför hus 16 (adressnummer) byggs. Hen undrar även vem som ansvarar för flytten av saker och eventuell byggnation av nya förråd. Hen framför att området kommer tappa mycket att det som gör radiomasten populärt om planen genomförs.

### Privatperson 4

Yttranden påpekar att ingen av de boende tycker om att deras bostadsområde ska förtätas. Hen påpekar att det är härligt med en stor gård där man har sol hela dagen. Hen påpekar att om det måste byggas så tycker hen att detaljplaneförslaget är bra.

Yttranden påpekar att det är bättre med få höga hus än flera lägre. Hen hoppas att de centrala delarna av gården även lägre fram i processen är fri från byggnader och att inga hus skymmer utsikten ditåt.

## Privatperson 5

Yttranden uttrycker att hen är en av många som är emot förtätningen av området. Hen påpekar att området idag är ett fint område med fina gröna ytor och möjlighet till vistelse utomhus i soliga lägen och att detta förslag innebär en liten påverkan på bland annat områdets gröna ytor och mindre risk för skuggbildning.

Yttranden uttrycker att det är vansinne att bygga två hus mellan de befintliga T-formade husen och föreslår att det ska placeras endast ett hus där och menar att platsen för enplanshusen är en rimligare plats för ett tredje hus.

Slutligen påpekar personen att behovet av parkeringsplatser måste beaktas och menar att den norm som gäller för Sverige inte gäller i Luleå. Här har 80% av hushållen behov av bil.

*Kommentarer 7. Sammanfattning Privatperson 1-5:*

*Angående tillkommande byggrätt, höjder, placering mm se Kommentar 6.*

*Detaljplanen reglerar vilka områden som får bebyggas samt hur de får bebyggas. Detaljer som exempelvis hur tvåttstugor utformas, vilket innehåll och målgrupp en samvaroyta har, var buskar placeras, när och hur flytt av komplementbyggnader och eventuellt innehåll i dem ska ske m.m. är frågor som inte hanteras i detaljplan. Under planprocessen har gårdens utformning planerats i förhållande till riklinjer i kommunens grönplan med hänsyn till bland annat spridningslänkar för insekter. Detta medför att gården avses förses med mer grönska.*

*Avsikten kring pulkabacken är att den ska ersättas på fastighetens gård.*

*Luleå kommun har via Stadsbyggnadsförvaltningen i sin parkeringsnorm tagit fram underlag för beräkning av teoretiska parkeringsbehov för olika typer av boende. Antalet parkeringsplatser i planområdet har beräknats med stöd från normen. Ett större antal parkeringar än vad som anges utifrån parkeringsnormen hindras inte men är inte heller något som förespråkas eftersom det genererar mer bilanvändande vilket motverkar Luleå kommuns fokus på hållbart resande. Tunaskogen är planlagd som Natur vilket inte innefattar parkeringsplatser.*

*Informationen om samråd har skickats till fastighetsägare i enlighet med Fastighetsförteckningen. Hyresgäster har informerats genom fastighetsägare.*

## Ställningstagande och förändringar

Med anledning av inkomna synpunkter görs följande förändringar i detaljplanen

- Plankartan korrigeras vad gäller linjemanér enligt Lantmäteriets yttrande.
- Utformningsbestämmelser justeras med grund i Avdelnings miljö och byggs yttrande.
- Dagvattenutredningen och planbeskrivningen korrigeras med grund i Avdelning Miljö och byggs yttrande.
- Dagvattenutredningen och planbeskrivningen revideras med grund i Mjölkkudden 3:50s yttrande vad gäller snöupplag och skyfallsanalys.
- Planbeskrivningen kompletteras med utökad skuggstudie för vintermånad, med grund i Mjölkkudden 3:50s yttrande.
- Den marktekniska undersökningen och planbeskrivningen kompletteras med vidare utredning av föroreningar, med grund i Länsstyrelsens yttrande.
- Föreslagen text om fornlämningar läggs till i planbeskrivningen enligt Länsstyrelsens yttrande.
- Formalia och generella förtydliganden görs med grund i Länsstyrelsens, miljö och byggs samt Mjölkkuddens 3:50s yttranden.
- Planbeskrivningen kompletteras med andra vyer i insynsanalysen mellan de tillkommande byggnaderna som planeras mellan befintliga T-formade hus, med grund i Länsstyrelsens yttrande.

### Kvarstående synpunkter

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

- Generellt angående planförslaget vad gäller tillkommande volymer och dess konsekvenser för befintlig bebyggelse inom och i anslutning till planområdet.
- Mjölkkudden 3:50s yttrande angående trafiklösningen
- Kompletterande mätningar av markradon.

*Motivering:*

*Stadsbyggnadsförvaltningens motivering till varför synpunkt eller fråga inte har kunnat tillgodoses motiveras under respektive yttrande ovan.*

Stadsbyggnadsförvaltningen

Avdelning stadsplanering 2022-04-01

Frida Lindberg

Planchef

Ruben Norén Selberg

Planarkitekt