

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 intelligande 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 insynsproblematiken 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