



LULEÅ KOMMUN

Detaljplan för del av Mjølkudden 3:42 och Pontonen 2 del av Mjølkudden centrum

Luleå kommun

Norrbottens län

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

Bakgrund

Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutade 2021-04-26 § 82 att ge stadsbyggnadsnämnden i uppdrag att upprätta förslag till ny detaljplan för del av fastigheten Mjølkudden 3:42 och Pontonen 2.

Ett detaljplaneprogram för planområdet har upprättats 2020-09-24 och godkänts som underlag för att upprätta detaljplanen.

Hur samrådet och granskning har 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 2023-01-30 till och med 2023-02-20. 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, Trafikverket och berörda fastighetsägare. De inkomna synpunkterna från samrådet har sammanställts i en samrådsredogörelse.

Efter samrådet har planförslaget bearbetats och därefter visats för granskning under tiden 2023-10-11 till 2023-10-31.

Planhandlingarna har under granskningsperioden funnits tillgängliga på Luleå kommuns webbplats, Stadsbyggnadsförvaltningens kontor och Stadsbiblioteket på Kulturens hus. En underrättelse om granskning av planförslaget har skickats

till kända sakägare, länsstyrelsen, lantmäterimyndigheten och övriga berörda enligt diarieförd sändlista, samt anslagits på kommunens anslagstavla.

Totalt inkom 10 skrivelser under granskningsperioden

Skrivelser utan invändningar har inkommit från:

- Länsstyrelsen, 2023-10-30
- Miljö- och stadsbyggnadsnämnden, 2023-10-25
- Sjöfartsverket, 2023-10-25
- Räddningstjänsten, 2023-10-30
- Trafikverket, 2023-10-31
- Länstrafiken Norrbotten, 2023-11-01

Skrivelser med synpunkter och/eller frågor har inkommit från:

- Lantmäteriet, 2023-10-30
- Postnord, 2023-10-12
- Swedavia Airport, 2023-10-11
- Cykelfrämjandet, 2023-10-27

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.

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

Myndigheter

Länsstyrelsen

Prövningsgrunder enligt PBL 11 kap. 10 §

Länsstyrelsen har inga synpunkter enligt 11 kap. 10 § PBL.

Kommentar: Stadsbyggnadsförvaltningen noterar yttrandet.

Lantmäteriet

Lantmäteriet noterar att det fortfarande saknas rättighetsbeteckningar i grundkartan. I övrigt har Lantmäteriet inga synpunkter.

Kommentar: Stadsbyggnadsförvaltningen konstaterar att rättighetsbeteckningarna har fallit bort på plankartan och ska säkerställa att de finns med inför antagande.

Sjöfartsverket

Sjöfartsverket har inga synpunkter på granskningshandlingarna.

Kommentarer: Stadsbyggnadsförvaltningen noterar yttrandet.

Trafikverket

Trafikverket har inga synpunkter på granskningshandlingarna.

Kommentarer: Stadsbyggnadsförvaltningen noterar yttrandet.

Kommunala förvaltningar och bolag

Räddningstjänsten

Räddningstjänsten har inga synpunkter på granskningshandlingarna.

Kommentarer: Stadsbyggnadsförvaltningen noterar yttrandet.

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Miljö- och byggnadsnämnden har inga synpunkter på granskningshandlingarna.

Kommentarer: Stadsbyggnadsförvaltningen noterar yttrandet.

Övriga

Postnord

Postnord framför synpunkter om utformning och placering av postmottagning vid nybyggnation av områden.

Kommentarer: Utformning och placering av postmottagningen hanteras inte inom ramen för detaljplanearbetet.

Swedavia Airport

Swedavia Airport hänvisar till att eventuell påverkan på Luleå Airport ska samrådas med försvarsmakten som är flygplatshållare för flygplatsen.

Kommentarer: Försvarsmakten är en samrådspart för detaljplanen och har fått möjlighet att inkomma med sina synpunkter på planförslaget.

Cykelfrämjandet

Cykelfrämjandet anser att plankarta till aktuellt planförslag måste ses över med avseende på radie för cykelbana som ansluter till Mästerlotsvägen samt redovisat gatuutrymme på Mästerlotsvägen. Plankartan möjliggör inte det illustration på plankartan redovisar.

Cykelfrämjandet har tidigare efterfrågat att man i handlingar skulle skriva om att ladda elcyklar på samma sätt som det står kring elbilar. I kontakt med Boverket har Cykelfrämjandet fått bekräftat att elcykel ingår i begreppet "elfordon". Utifrån deras svar anser Cykelfrämjandet att handlingarna behöver anpassas så att elcykel nämns med samma andemening som elbil då Boverkets regelverk inte gör någon skillnad.

Kommentarer: Plankartan har justerats och området för allmän platsmark, [GCVÄG], längs Mästerlotsvägen har utökats.

Stadsbyggnadsförvaltningen uppfattar inte till fullo vad yttrandet avser. I planhandlingarna anges inget specifikt avseende elbilar, förslag på elbilplatser redovisas enbart på situationsplan. Placering, antal eller förutsättningar för elfordon är inget som hanteras eller regleras i en detaljplan utan tas upp i bygglovsskedet.

Ställningstagande och förändringar:

Med anledning av inkomna synpunkter görs följande förändringar:

- Plankartan har justerats med ett område för allmän platsmark [GCVÄG] längs med plangräns mot Mästerlotsvägen längs den västra plangränsen.
- Grundkartan har kompletterats med beteckningar för rättigheter.

Kvarstående synpunkter

Följande skriftliga synpunkter har inte blivit tillgodosedda, dvs. har inte föranlett någon ändring i detaljplanen. Stadsbyggnadsförvaltningens motivering till varför synpunkt eller fråga inte har kunna tillgodoses framgår av kommentarer till respektive yttrande ovan.

- Planbeskrivningen har inte kompletterats med beskrivning kring elcykel enligt Cykelfrämjandet yttrandet

Stadsbyggnadsförvaltningen

Avdelning stadsplanering 2024-01-08

Frida Lindberg

Planchef

Madelene Rova

Planarkitekt, Norconsult AB



Detaljplan för del av Mjølkudden 3:42 och Pontonen 2, del av Mjølkudden centrum

Luleå kommun

Norrbottnens län

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Bakgrund

Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutade 2021-04-26 § 82 att ge stadsbyggnadsnämnden i uppdrag att upprätta förslag till ny detaljplan för del av fastigheten Mjølkudden 3:42 och Pontonen 2.

Ett detaljplaneprogram för planområdet har upprättats 2020-09-24 och godkänts som underlag för att upprätta detaljplanen.

Hur samrådet 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 2023-01-30 till och med 2023-02-20. 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, Trafikverket och berörda fastighetsägare (se sändlista).

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

Under samrådstiden inkom 12 skrivelser.

Skrivelser utan invändningar har inkommit från:

- Sjöfartsverket, 2023-02-20,
- Försvarsmakten, 2023-02-21

Skrivelser med synpunkter och/eller frågor har inkommit från:

- Länsstyrelsen, 2023-02-20
- Lantmäteriet, 2023-02-15
- Räddningstjänsten, 2023-02-20
- Trafikverket, 2023-02-20
- Skanova, 2023-01-30
- Swedavia Airports, 2023-01-31
- Postnord, 2023-02-07
- Boende 1 på Gamla vägen, 2023-02-18
- Boende 2 på Gamla vägen, 2023-02-19
- Cykelfrämjandet, 2023-02-19

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

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 en detaljplan enligt förslaget kan komma att prövas om förutsättningarna gällande riskerna för människors hälsa och säkerhet inte kan säkerställas.

Länsstyrelsens motivering

Hälsa och säkerhet

Av slutsatserna och diskussionen i den till planen framtagna Fördjupade riskanalysen framgår att ett antal skyddsåtgärder bedöms ge en risknivå som är tolerabel. Detta är dock en förutsättning enbart om alla de skyddsåtgärder som föreslås

genomförs. Av planhandlingen framgår att kommunen och exploatören skall teckna ett avtal om skyddsräcke eftersom denna del ligger utanför planområdets avgränsning.

Länsstyrelsen anser, eftersom det inte finns någon planbestämmelse som reglerar denna skyddsåtgärd och att ett avtal som skrivs med en exploatör inte med säkerhet kan följas upp om en annan exploatör tar över området, att det inte går att utesluta att planens genomförande innebär en risk för människors hälsa och säkerhet.

Råd enligt 2 kap. PBL

Buller

Länsstyrelsen kan av bullerutredningen se att illustrationen numeriskt och färgskalemässigt för byggnad A redovisar ekvivalenta ljudnivåer som överskrider nivåerna som behöver hållas för att det ska utgöra en skyddad sida.

Länsstyrelsen får uppfattningen att kommunen enbart utgår ifrån denna färgskala när man beskriver problematiken med höga bullernivåer och behovet av skyddad sida eller små lägenheter fastän siffrorna vid fasaderna mot Mjölkuddsvägen visar på högre siffror.

Länsstyrelsen anser att det vore tydligare om det på samma sätt som för byggnad B illustreras ljudnivåer för var och en våning i byggnaden. Det torde underlätta vid kommande bygglovsprövning när man kan se var på byggnaden som det enbart kan bli tal om små bostäder (bostad om högst 35 m²).

Naturmiljö

Länsstyrelsen anser att kommunen med planförslaget strävat efter att bevara och förstärka de naturvärden och grönsystemer som finns i området.

Kommunen har också reglerat att marklov krävs för trädfällning av specifika träd (11 st enligt plankartan) med högre naturvärde (äldre tallar). Även stengårdsgården avses bevaras intakt till största del. Stenmurar i jordbruksmark omfattas av biotopskydd enligt 7 kap 11 § MB. Eftersom stenmuren inte längre omges eller angränsar till jordbruksmark så uppfylls inte kriterierna för att muren ska omfattas av det generella biotopskyddet. Det finns dock fortfarande biologiska och kulturella värden knutna till stenmuren och det är positivt om den bevaras så intakt som möjligt. Gynnsamt är det också om ljusinsläppet till stenmuren ökas.

Kulturmiljö

När det gäller kulturhistoriska värden är stenmuren en viktig värdebärande från tiden med gårdsbebyggelse med odling och betesmark. Länsstyrelsen anser att den befintliga muren ska bevaras i största möjliga mån samtidigt som sträckningen i huvudsak bibehålls. Bestämmelsen om att stenmurens sträckning ska i huvudsak bibehållas k1 bör kompletteras med att den ska bevaras i sin originalitet i största möjliga mån. Dels fyller det syftet att bevara muren med ett kulturhistoriskt

värde, dels fyller det även syftet att bevara det ekosystem som redan finns där. Länsstyrelsen vill inte se att muren ersätts med en ny i samma sträckning eftersom det ibland är lättare att ta bort en gammal mur och ersätta med en ny.

Klimatanpassning

Kommunen har i planbeskrivningen tagit fasta på förslag till lösning på dagvattenproblematiken som beskrivits i dagvattenutredningen. Då det i denna gjorts beräkningar med klimatfaktor gör Länsstyrelsen bedömningen att säkerhetsmarginalen är tillräcklig för reducering av översvämningsrisken.

Gestaltning av bebyggelse, grönområden och kommunikationsleder

Länsstyrelsen anser att kommunens gestaltungsprogram för området är intressant och bra. För att minimera risken att kvaliteter som föreslås tydliggörs för bebyggelsen i gestaltungsprogrammet anser Länsstyrelsen att det är av största vikt att reglera sådant i planen. Vad gäller sedumtak för carportar är det en ambition, men kommunen skriver att det inte regleras.

Länsstyrelsen anser att det är av vikt att man följer gestaltungsprogrammet intentioner att så mycket naturmark som möjligt behålls och ny vegetation ska likna eller komplettera landskapets naturligt växande arter.

Redaktionella synpunkter

I planbeskrivningen anges att det är av vikt att inget dagvatten från området belastar ett närliggande område som historiskt varit utsatt för marköversvämning. I ett kort avsnitt Översvämning (s.32) ges en kortfattad beskrivning hur detta ska undvikas där det hänvisas till "avsnitt Detaljplanen, dagvatten på sida 23." Länsstyrelsen har inte återfunnit något sådant avsnitt på s. 23. Detta behöver korrigeras genom att rätt sidhänvisning anges.

Noteras även att textpartier i planbeskrivningens avsnitt om dagvatten (s.24-25) dubblerats. Det verkar som att det beror på att justeringar har gjorts i dokumentet utan att sidhänvisningar i texten samt i innehållsförteckningen ändrats.

Kommentarer:

För att kunna reglera ett skyddsåtgärd med räcke mot Bodenvägen har planområdet utökats mot nordost för att inrymma område med markanvändning SKYDD₁, skyddsräcke.

Bullerutredning har inte bedömts behöva kompletteras inför granskning.

Bestämmelse för stenvägen har kompletterats med att den ska bevaras i sin originalitet i största möjliga mån.

För att bevara en större del av den befintlig trädningen har plankartan kompletterats med ett egenskapsområde med bestämmelse f₃, trädning ska i huvudsak bevaras. Inom området gäller utökad lovplikt för marklov vid fällning av träd.

Redaktionella synpunkter har justerats till granskning.

Lantmäteriet

Lantmäteriet påpekar att rättigheter som visas i grundkartan saknar beteckning vilket gör det svårt att koppla beskriven rättighet i planbeskrivningen med geografiskt läge i plankartan.

Angivelse om detaljplanens genomförandetid saknas i plankartan. I det fall att detaljplanen är framtagen enligt BFS 2014:5 ska genomförandetiden för detaljplanen anges som administrativ bestämmelse. Angivelse om genomförandetid behöver vara konsekvent i planbeskrivningen och plankartan.

I det fall att detaljplanen har upprättats utifrån BFS 2020:5 respektive 2020:6 ska genomförandetiden inte anges som en planbestämmelse men behöver ändå tydligt framgå av plankartan, exempelvis genom en egen rubrik med samma rubriknivå som "egenskapsbestämmelser för kvartersmark".

Kommentarer:

Grundkartan har uppdaterats och kompletterats med beteckning för rättigheter.

Plankartan har kompletterats med angivelse om genomförandetid.

Trafikverket

Trafikverket uppmärksammar att även väg 97/595 mellan E4 och Luleå hamn utgör riksintresse för kommunikationer på grund av att vägen binder samman anläggningar av riksintresse samt utgör rekommenderad färdväg för farligt gods.

Planen ligger även innanför influensområdet för flyghinder till Luleå/Kallax flygplats som också utgör riksintresse för kommunikationer - luftfart.

Kommentarer:

Planbeskrivningen har kompletterats med beskrivning och bedömning av påverkan för riksintressena.

Försvarsmakten

Försvarsmakten påpekar att planområde ligger inte inom något öppet utpekad påverkansområde eller riksintresse för totalförsvarets militära del. De konstaterar att åtgärderna i detaljplanen inte innebär några höga objekt enligt definitionen högre än 45 meter ovan mark inom sammanhållen bebyggelse.

Kommentar:

Kommunen noterar yttrandet.

Kommunala förvaltningar och bolag

Miljö- och byggnadsnämnden

Avdelning miljö och bygg anser att varsamhetsbestämmelsen om stenvuren ska utökas så att den även gäller utformningen av stenvuren avseende höjd och bredd. Murens biologiska och kulturella värden säkerställs bäst genom att utformningen behållas eller återskapas till sin historiska utformning.

Avdelning miljö och bygg anser också att man bör minska området som möjliggör en mindre byggnad för t ex café eller annat komplement till bostäder. Alternativt ge skyddsbestämmelser till fler träd. Detta på grund av att det inom detta område, utöver de utpekade träden som regleras på plankartan, även finns ett område med ett stort antal träd, i huvudsak tallar, som vi anser bör skyddas i möjligaste mån. Detta med tanke på att planområdet idag enligt kommunens grönplan anger område med stort värde för ekosystemtjänster och även som spridningslänk, men i och med exploateringen kommer ett stort antal träd att försvinna och områdets ekologiska värden kommer att minska. Att bevara fler tallar i olika åldrar är också ett sätt att säkerställa kontinuiteten bland de äldre träden om de av till exempel säkerhetsskäl måste tas ner.

Kommentar:

Bestämmelse för stenvuren har kompletterats med att den ska bevaras i sin originalitet i största möjliga mån. Efter samråd med kommunekologen har kommunen valt att inte reglera stenvuren i höjd eller bredd. Detta eftersom det ur ett ekologiskt och ekosystemtjänst-perspektiv finns fördelar med att flytta om stenar lite. Det viktigaste är att stenvuren med dess funktioner bevaras, vilket har förtydligats i bestämmelsen.

För att bevara en större del av den befintlig trädningen har plankartan kompletterats med ett egenskapsområde med bestämmelse f₃, trädunge ska i huvudsak bevaras. Inom området gäller utökad lovplikt för marklov vid fällning av träd.

Räddningstjänsten

Räddningstjänsten vill upplysa om att tillkommande skyddsåtgärder enligt plankarta och planbeskrivning vill räddningstjänsten förtydliga att högkapacitetsräcke utmed Bodenvägen samt "bullerskärm/garagelängor" i klass EI30 ska vara färdigställda innan inflyttning kan göras i byggnader.

Avseende egenskapsbestämmelsen för kvartersmark i form av Fasadmateriäl ska i huvudsak vara av trä (f1) vill räddningstjänsten, som upplysning, nämna att det medför vissa krav på byggnadstekniskt brandskydd beroende av kommande utformning och faktorer (såsom våningsantal, hur stor del av fasadytan som är trä, automatiskt släcksystem i byggnad m.m.). Utformning av detta utifrån kravbild görs dock i senare skede (byggprocessen).

Kommentarer:

Kommunen noterar Räddningstjänstens kommentarer. Planområdet har utökats mot nordost för att inrymma område för skyddsräcke mot Bodenvägen.

Övriga

Skanova

Skanova har markförlagda teleanläggningar inom planområdet och önskar att så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning.

Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

Kommentarer:

Efter dialog med Telia/Skanova har det framkommit att aktiva ledningar inom planområdet styrs av det generella markavtalet med Luleå kommun. Undanflyttningsåtgärder inom det som idag är allmän platsmark ska enligt det generella markavtalet bekostas av ledningsägaren. Inom området finns också en rikskabel som inte längre är aktiv, den behöver därför inte ersättas. Planbeskrivningen har kompletterats med informationen.

Swedavia Airports

Swedavia Airports hänvisar till att eventuell påverkan på Luleå Airport ska samrådaskas med försvarsmakten som är flygplatshållare för flygplatsen.

Kommentarer:

Försvarsmakten är en samrådspart för detaljplanen och har möjlighet att inkomma med sina synpunkter på planförslaget.

Postnord

Postnord framför synpunkter om utformning och placering av postmottagning vid nybyggnation.

Kommentar:

Utformning och placering av postmottagningen hanteras inte inom ramen för detaljplanearbetet.

Boende 1 på Gamla vägen

De boende framför att den nya bebyggelsen innebär att deras hus byggs in från ett ytterligare håll samt att trafiken tilltar i området. Detta befaras påverka ett lugnt område och husen runtomkring negativt.

Kommentar:

En förtätning innebär mer trafik men i det här fallet bedöms trafikrörelserna till planområdet ske i kanten av villaområdet, inte passera via Gamla vägen. Trafikökningen inom villaområdet bedöms därför bli begränsad.

I och med planförslaget möjliggörs för mer service i området. Den trafikalstring det kan

medföra är acceptabel med motiveringen att det kan stärka närservice med ett utökat underlag av kunder.

Boende 2 på Gamla vägen

De boende framför att information om samrådet var otillräckligt och enbart skickades ut till boende närmast planområdet. För många boende på Gamla vägen var det svårt att ta till sig informationen om samrådsförslaget digitalt utifrån en begränsad datavana kopplad till ålder.

Vidare framför de boende att byggnadshöjden i samrådsförslaget med sina 45 meter kraftigt avviker från omkringliggande enplanvillornas höjd på 5-7 meter. Den planerade bebyggelsen befaras minska värdet för villor i området och att den medför en stark påverkan på sydöstlig riktning som leder till en instängd upplevelse.

De boende påpekar att planförslaget innebär att trafikökning på omkringliggande vägar, bl.a. Mjölkuddsvägen och Gamla vägen, samt att Mjölkudds rondellen som redan idag är hård belastat vid vissa tidpunkter kommer att leda till flera köbildningar i framtiden.

Sammanfattningsvis beskriver de boende att en lägre byggnad om 5-6 våningar inom samma fastighet är acceptabel.

De boende önskar mer kommunikation med Luleå kommun samt ett möte om byggnaden.

Kommentarer:

Underrättelse till berörda sakägare har skett enligt Stadsbyggnadsförvaltningens rutiner vid samråd av detaljplaner. I följbrevet redovisades även information om hur man kan kontakta förvaltningen för utskrift av planhandlingarna.

En förtätning av en stad påverkar nästan alltid på något sätt. Bedömningen är att platsen, i kanten av villaområdet och med koppling till Mjölkudden centrum, kan fungera bra för en högre byggnad och att denna skulle berika infarten till staden. Närmare villabebyggelsen föreslås en lägre byggnad på maximalt 15,5 meter. Motivering varför planförslaget möjliggör för högre volymer är att platsen är en knutpunkt som inte bara möter det småskaliga villakvarteret utan även närheten till befintligt centrum med sitt punkthus samt uppmärksammar den utveckling som sker i området med tanke på utbyggnaden av Scandic hotell. Att området dessutom kantas av Bodenvägen gör att platsen möts av olika typer av karaktärer i blandad skala från olika håll. Området är idag redan präglad av infrastruktur och industriverksamhet norr om Bodenvägen samt småskaligt villaområde i kontrast. Det bedöms därför som lämpligt att skapa en balans mellan både högt och lågt i området där ny bebyggelse planeras att integreras väl med befintlig grönstruktur.

Planeringen har utgått från att säkerställa att viktiga soltimmar mitt på ska ha förutsättningar att nå möjliga friytor under sommarmånaderna. Detta har gjorts genom skuggstudier och analyser. I detaljplanen har solstudier tagits fram som visar att föreslagen bebyggelse inte innebär någon påverkan för omgivande bebyggelse vad gäller antal soltimmar.

Värdet på fastigheter är ett komplext samband av många faktorer och svårt att förutse. Den största faktorn som påverkar värdet på fastigheter är relationen av utbud och efterfrågan. I detta fall står den planerade byggnaden med flerbostadshus/kontor inte i konkurrens till de befintliga villorna och därför antas utbudet, och i konsekvens värdet, för de befintliga bostäderna inte påverkas negativt av detaljplanen. Generellt brukar investeringar i ett område leda till att området blir mer attraktivt, t.ex. genom att standarden av det offentliga rummet höjs vilket i sin tur ökar värdet på bostäderna i området. En ytterligare faktor som bidrar positivt till värdet av en fastighet är ett nära och utbyggt utbud av service. Detaljplanen möjliggör förutsättningar för att service ska kunna behållas och utvecklas i Mjölkuddens centrum.

En förtätning innebär mer trafik men i det här fallet bedöms trafikrörelserna till planområdet ske i kanten av villaområdet, inte passera via Gamla vägen. Trafikökningen inom villaområdet bedöms därför bli begränsad.

Mjölkuddsvägen är dimensionerad för att kunna hantera dagens trafikmängd samt det tillskott som planförslaget bedöms medföra. En period på morgon och eftermiddag kan det uppstå mindre köbildningar, det är dock under kort tidsperiod på dygnet och bedöms vara acceptabelt. Den eventuella trafikökning som kan tillkomma på omringliggande gator bedöms inte innebära en betydande olägenhet för boende i området.

Den del av Mjölkuddsvägen som ligger mellan planområdet och Mjölkudden centrum är aktuella för ombyggnad i syfte att anpassa trafiksituationen utifrån trafiksäkerhet, framkomlighet och tillgänglighet i förhållande till kommande utveckling. Utformning av korsningspunkt till Mästerlotsvägen kan komma att ses över i samband med detta. Detta ligger utanför aktuell detaljplans avgränsning.

Cykelfrämjandet

Organisationen påpekar att om Mjölkuddsvägen utvecklas till ett snabb-cykelstråk skulle det krävas mycket stora investeringar för ombyggnader så att den motsvarar kommunens standard. Den utveckling som detaljplanen möjliggör för kommer att alstra framförallt mycket gångtrafik, därför vill Cykelfrämjandet att kommunen inför principen att redovisa den detaljplans trafikstråk.

Cykelfrämjandet önskar förtydligande i planhandlingarna kring vad som menas med "klimatskyddade cykelförråd, pump och elcykel" i samband med elcykel. Organisationens mening är att det viktigaste för att främja cyklandet är tillgången till laddmöjligheter för cykeln samt att accessen till cykelförråd är smidig genom t.ex. automatiska dörröppnare.

Cykelfrämjandet anser att kommunen bör verka mer för att fastighetsägare tillhandahåller tjänstecyklar samt sanitära anläggningar på arbetsplatsen som främjar cyklande bland de anställda, t.ex. dusch.

Organisationen anser att beskrivningen "Cykelstråket som går genom tomten dras om och placeras i tomtlinjen för att främja framkomsten för cyklisterna." på sidan 4 i Gestaltungsprogrammet, tillsammans med exempelvis illustrationen

på sidan 8-9 är missvisande där cyklistens trafiksäkerhet har tappats bort. Enligt Cykelfrämjandet innebär en flytt av cykelvägen att sex konfliktpunkter vid olika anslutningar till fastigheten skapas. Bilutfartens utformningen enligt illustrationsbilden kan leda till dålig sikt samtidigt som den visar att bilar har företräde framför cyklister, vilket är i strid mot trafikreglerna.

Organisationen undrar varför cykelparkeringen inte utförts med samma detaljeringsnivå och ambition som bilparkeringens utformning på illustrationsbilden.

Cykelfrämjandet menar vidare att den barriär som Mjölkuddsvägen utgör måste minimeras. Körbanor kan smalnas av till 3 m i och med att antalet passerande gående och cyklister över Mjölkuddsvägen ökar jämfört med idag. Detta, menar organisationen, har inte visats på i illustrationsunderlaget. Dessa behöver kompletteras med hur dessa platser är tänkt att utformas och gestaltas för att förstärka passagerna och ge dom en hög trafiksäkerhet.

Cykelfrämjandet efterfrågar information på utformningen av den nya gång- och cykelvägen efter Mästerlotsvägen. Det är viktigt att bredden på cykelbanan inte smalnas av utan att snabbcykelspåret har samma bredd längs hela sträckan.

Cykelfrämjandet anser att data om årsdygnstrafik (ÅDT) är felaktig och bör rättas till, särskilt med avseende på Bodenvägen behöver data om ÅDT ses över i samband med bullerutvecklingen i området.

I planbeskrivningen behöver figur 4 som visar gång- och cykelvägar i närområdet ses över och uppdateras, det saknas några cykelvägar.

Cykelfrämjandet anmärker på att Gamla vägen beskrivs som en gammal huvudväg. Enligt organisationen är denna en villagata och inte en huvudväg.

Kommentarer:

Cykelfrämjandet framför förslag på att tillhandahålla sanitära faciliteter på arbetsplatsen för att främja arbetspendling med cykel. Dessa och cykelinfrastruktur som laddmöjligheter för elcyklar och cykelpump är inget som kan regleras i detaljplanen. Dessa frågor hanteras genom annan lagstiftning i ett senare skede.

Gestaltningssprogrammet visar projektets ambitionsnivå i sin helhet. Utformning av cykelparkeringar kommer att hanteras vidare i bygglovsskedet utifrån de gestaltningsprinciperna för programmet som har tagits fram. Illustrationen har justeras med avseende på detaljer för cykelparkering. De har även justerats till att illustrera att oskyddade trafikanter har företräde längs gc-vägen.

I detaljplanen har kommunen avvägt behovet av att kunna etablera med ny bebyggelse som skapar ett tydligare centrum med att flytta Sundebystråkets befintlig sträckning och se till så att radierna för gång- och cykelvägen hålls på en god nivå. Kommunen avser att ersätta befintlig sträckning med en likvärdigt och låta gc-vägen avgränsa detaljplanen och följa Mästerlotsvägen och Mjölkuddsvägen för att samtidigt skapa bra möjligheter för de gående att kunna ta sig till och från kollektivtrafik. Mästerlotsvägen och Mjölkuddsvägen ligger utanför planområdet och utformning av vägarna hanteras inte inom denna detaljplan utan vid exploatering av området.

Sunderbystråket är ett viktigt stråk för arbetspendling. I anslutning till en tätare bebyggelse kommer det vara viktigt att samtidigt ta ner hastigheten och anpassa till de korsningspunkter som, oavsett lösning, kommer finnas kvar. Längs den övriga sträckningen av Sunderbystråket kommer det fortfarande finnas möjlighet att skapa goda förutsättningar för höga hastigheter för cykel.

I arbetet med detaljplanen har en gång- och cykelväg längs Bodenvägen lyfts. Sträckningen kräver relativt stora investeringar och skulle ändå behöva en koppling upp mot Mjölkudden centrum för att koppla ihop med övriga nätet och centrum som står inför en utveckling. En sträckning längs Bodenvägen anses därför inte vara aktuell.

Kommunen håller med i Cykelfrämjandets analys att planförslaget kommer innebära en stor ökning av rörelser till fots längs omkringliggande vägar. Detaljplaneområdet har avgränsats för att rymma de funktioner som kommun anser behövs längs vägarna. För Mjölkuddsvägen planeras gc-vägen längs detaljplanen att breddas motsvarande det behov som finns idag samt utifrån dagens standard.

Kommunen har även säkerställt att det inryms en gc-väg längs Mästerlotsvägen som motsvarar de bredder som finns norr om området. Trafiksäkerheten mellan cyklist och bilist är en projekteringsfråga och inget som regleras i detaljplanen. Synpunkter kring utformning av vägarna tas med i fortsatt arbete med Mjölkuddsvägen kopplat till Mjölkudden centrum och den omvandlingen som kommunen planerar för.

Trafikmängd har ändrats till veckomedelsdygnstrafik som i huvudsak mäts under vecka 39.

Kartbild med redovisning av befintliga gc-vägar i planbeskrivningen har kompletterats med nämnda sträckningar.

Angivelsen i gestaltningsprogrammet om Gamla vägen har inte justerats då den historiskt är en gammal huvudväg.

Ställningstagande och förändringar

Med anledning av inkomna synpunkter görs följande förändringar i planhandlingarna:

- Planområdet har utökats mot nordost för att inrymma område för skyddsräcke.
- Bestämmelse för stenvuren har kompletterats med att den ska bevaras i sin originalitet i största möjliga mån.
- Plankartan har kompletterats med ett egenskapsområde med bestämmelse f₃, trädunge ska i huvudsak bevaras. Inom området gäller utökad lovplikt för marklov vid fällning av träd.
- Plankartan har kompletterats med beteckning för rättigheter och angivelse om genomförandetid.
- Planbeskrivningen har kompletterats med beskrivning och bedömning av påverkan för riksintressena.
- ÅDT har ersatts med veckomedelsdygnstrafik i planbeskrivningen.
- Kartbild och illustrationer har uppdaterats.

Stadsbyggnadsförvaltningen

Avdelning stadsplanering 2023-09-29

Frida Lindberg

Planchef

Madelene Rova

Planarkitekt, Norconsult AB