

## Samrådsredogörelse

### Detaljplan för del av Porsön, **Porsön 1:416 och del av Porsön 1:3**

Luleå kommun

Norrbottens län

#### **Bakgrund**

Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutade att ge stadsbyggnadsnämnden i uppdrag att upprätta ett förslag till ny detaljplan för del av Porsön, Porsön 1:416 (KSau 2017-04-10 § 118).

#### **Hur samrådet bedrivits**

Detaljplanen handläggs enligt plan- och bygglagens regler för så kallat utökat förfarande (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 2017-10-10 till och med 2017-10-30. Planhandlingarna har funnits tillgängliga på Luleå kommuns webbplats, på Stads-huset och på stadsbiblioteket. Planhandlingarna och information om samrådet har i detta fall sänts till länsstyrelsen, lantmäterimyndigheten och berörda fastighetsägare (enligt sändlista).

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

Under samrådstiden inkom 11 skrivelser.

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

- Skanova, 2017-10-16
- Trafikverket, 2017-10-23

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

- Räddningstjänsten, 2017-10-11
- Försvarsmakten, 2017-10-17
- Lindbäcks fastigheter, 2017-10-23
- Fritidsförvaltningen, 2017-10-25
- Lantmäteriet, 2017-10-27
- Luleå Lokaltrafik AB (LLT), 2017-10-30

- Naturskyddsföreningen i Luleå, 2017-10-30
- Miljö- och byggnadsnämnden, 2017-10-30
- Länsstyrelsen, 2017-10-31

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 synpunkten att bestämmelsen för högsta totalhöjd över angivet nollplan finns behöver den även kompletteras med en planbestämmelse där nollplanet för planområdet fastslås.

Länsstyrelsens synpunkter bifogas i sin helhet. Se bilaga 1

*Kommentarer:*

*För att förtydliga vilket nollplan som gäller kommer bestämmelsen "Högsta totalhöjd över nollplanet" att kompletteras med - i RH 2000.*

### Försvarsmakten

Försvarsmakten framför erinran i ärendet.

Planområdet är beläget inom stoppområde för höga objekt kring riksintresset för totalförsvarets militära del Luleå/Kallax flottilflygplats. Vid flygplatsen bedrivs både militär och civil flygtrafik. Som en del i Försvarsmaktens kvarvarande system av flottil- och övningsflygplatser anpassade för militär verksamhet är flygplatsen av vital betydelse.

Inom stoppområde kan inte höga objekt tillåtas då dessa riskerar att påtagligt skada riksintresset. Med höga objekt avses objekt högre än 20 meter utanför sammanhållen bebyggelse respektive 45 meter innanför sammanhållen bebyggelse.

Aktuellt planområde är beläget utanför sammanhållen bebyggelse och i föreslagen detaljplan regleras bebyggelsen till 30 meter totalhöjd över nollplanet. Det är dock otydligt i plankartan vad som är angivet nollplan. Då plankartan är juridiskt bindande önskar Försvarsmakten således en tydlighet i plankartan för att säkerställa att skada inte kan uppstå på riksintresset.

*Kommentarer:*

*Luleå kommun anser att i huvudsak all detaljplanlagd mark är sammanhållen bebyggelse och i detta fall finns redan en gällande detaljplan och en pågående verksamhet med ett antal anställda.*

*För att förtydliga vilket nollplan som gäller kommer bestämmelsen "Högsta totalhöjd över nollplanet" att kompletteras med - i RH 2000.*

*Byggnaden är planerad att ligga på +14 meter ± 0,5 meter. Vi reglerar inte exakt markhöjd då det i detaljprojektering kan behöva justeras för att ge bästa massbalans. Huset som planeras är ca 15 meter högt och totalhöjden medger utrymme för enstaka mindre uppstickande delar.*

## Lantmäteriet

Lantmäteriet har synpunkter runt plankarta och planbestämmelser rörande bestämmelsen  $x_1$  innebär att kommunen är skyldig att lösa rättigheten för allmänhetens tillgänglighet. Kommunen har ansvar för framtida drift och underhåll av området varför bestämmelsen inte kan kombineras med  $g_1$  så som gjorts i plankartan. Lantmäteriet kommer inte kunna bilda gemensamhetsanläggning för utrymme med bestämmelsen  $x_1$  även om den kombineras med  $g_1$ .

Lantmäteriet kan inte återfinna bestämmelsen  $x_2$  i plankartan.

Lantmäteriet har synpunkter att i planbeskrivning, under fastighetsrättsliga frågor antyds att några av de befintliga ledningsrätterna kommer att behöva omprövas. Det finns ingen redovisning av vem som skall bekosta eventuell flytt av ledningar eller omprövning av befintlig rättighet. Under fastighetsrättsliga frågor anges att Porsön 1:416 skall utökas. Det finns dock ingen tydlig redovisning från vilken fastighet marken skall överföras eller vem som skall ansöka om och bekosta lantmäteriförrättningen.

Lantmäteriet har synpunkter på delar av planen som de anser bör förbättras som att plankartan blir svårsläst tillsammans med grundkartan. Kanske kan grundkartan tonas ner något för att öka läsbarheten av plankartan.

Att som i egenskapsbestämmelserna  $e_1$ - $e_3$  ange största exploatering för kvarteretsmarken, istället för att koppla det till fastighetstorlek, kan orsaka problem i det fall området indelas i flera fastigheter. Vem som kan exploatera blir då en fråga om först till kvarn. Eftersom nuvarande fastighetsindelning ser ut som den gör samt planens syfte behöver det i nuläget inte innebära problem.

Planens syfte är enligt planbeskrivningen att möjliggöra serverhallar, ytkrävande inte störande industri med kontor. Med bestämmelsen J1 låses användningen till just serverhallar varför syftet att möjliggöra ytkrävande inte störande industri med kontor för andra ändamål faller bort.

### *Kommentarer:*

*Lösningen med en gång- och cykelvägen korsande infart indragen från gatan är en lösning som tagits fram gemensamt med fastighetsägaren. Avsikten är att ge plats för långa fordon som ska ut på gatan och som inte hindrar eller innebär trafikrisker för förbipasserande på gång- och cykelvägen. Vi förstår Lantmäteriets synpunkt om att bestämmelserna inte är förenliga och tar därför bort bestämmelsen  $g_1$  på den ytan. Förändringen beskrivs även i planbeskrivningen. Vi förutsätter att då det är en samförståndslösning inte är aktuellt med inlösenskrav från fastighetsägaren.*

*Egenskap  $x_2$  återfinns i planområdet nedre vänstar hörn och avser den befintliga stig som leder till Natura 2000-området. En stig som är i överenskommelse med fastighetsägare.*

*Ledningsrätterna som avses och även kommer att tydligare beskrivas både i omfattning och ansvar i planbeskrivningen är för ledningar som tidigare legat i allmän platsmark, Datavägens södra del. Planen är med sina u- områden anpassad så att inga befintliga ledningar behöver flyttas.*

*Förtydligande görs av ansvarar för ansökan och för kostnader för överförande av mark i planbeskrivningen.*

*Vad det gäller sätt att redovisa exploatering är relaterat till specifika ytor och inte till fastighettyta och att det skulle försvåra att fastigheten styckas och i senare skede ger möjlighet till avyttring så är det en förutsättningarna för att kunna bedöma att planen är lämplig. Det är förklarat under kapitel 5 i planbeskrivning. Det gäller att långsiktigt säkra förutsättningarna för Natura 2000-områdets värden. I enlighet med det är bestämmelsen J<sub>1</sub> precis avgränsad just till serverhallar. Och för det så tar vi i enlighet med synpunkten tas texten " ytkrävande inte störande industri med kontor" bort.*

## Kommunala förvaltningar och bolag

### Räddningstjänsten

Räddningstjänsten vill i samrådsskedet framföra att:

- Markbrandposter ska finnas i området med max 150 meters avstånd sinsemellan. Brandposterna ska ha ett flöde på minst 1200 l/minut.
- Det ska finnas två infartsvägar till serverhallen så att räddningstjänsten har åtkomlighet även om den ena vägen blockeras av brand.
- Om tillståndspliktig mängd brandfarlig vara hanteras på området ska tillstånd för hanteringen av den brandfarliga varan sökas hos räddningstjänsten i Luleå. Tillståndsansökan finns att hämta på Luleå kommuns hemsida: <http://www.lulea.se/kommun-politik/sjalvservice/naringsliv/ansokan-om-tillstand-brandfarligvara.html>

#### *Kommentarer:*

*Brandvatten/reservoarer inom fastigheten är en fråga som behandlats i avtal med Luleå kommuns Vatten och avloppsavdelning och det gäller för hela siten/fastigheten. Lokalisering av markvattenposter samråds lämpligen i samband med bygglov.*

*Till de tre hallarna som planen medger finns idag tre infarter från gata och möjlighet att inom området runda alla de stora byggnaderna var för sig. Det ger flera möjligheter att komma fram till samtliga byggnader.*

*Uppgifterna om tillstånd hanteras inte i detaljplanen och synpunkterna har därför tillsänts fastighetsägaren för information.*

### Fritidsförvaltningen

Fritidsförvaltningen vill betona vikten av att knyta ihop de stigar som berörs av de nya byggnationerna. Ny stig bör ha en bra anslutningspunkt mot väg och bebyggelse.

#### *Kommentarer:*

*En ny dragning för stigen norr om fastigheten Porsön 1:416 kommer att göras i samband med exploateringen. Den exakta dragningen är under utredande och exakta läget läggs därför inte fast i detaljplanen. Linjedragning för stig och lämplig anslutning samråds med ansvariga för framtida kommunalt naturreservat för att ge ett bra resultat i slutändan.*

### Miljö- och byggnadsförvaltningen

Miljö- och byggnadsförvaltningen anser att konsekvenserna ska beskrivas utförligare vad gäller de områden som har höga naturvärden (markerade som röda och gula i figur 15 i miljökonsekvensbeskrivningen) när dessa kommer att tas i anspråk av detaljplanen.

Kartan som visar beräknat verksamhetsbuller har väldigt skarpa gränser mellan olika ljudnivåer vid kortsidorna av de stora byggnaderna. Miljö- och byggnadsförvaltningen anser att man bör kontrollera om bullerberäkningen är med verkligheten överensstämmande och om det är så, beskriva vad det beror på.

Fasadutformning ska ske i dialog med miljö- och byggnadsförvaltningen.

I miljökonsekvensbeskrivningen på sid 27 står det "miljökontoret" på två ställen, bör ändras till "Miljö- och byggnadsförvaltningen".

*Kommentarer:*

*Förtydligande har gjorts i miljökonsekvensbeskrivningen avseende konsekvenserna för naturvärden i området som exploateras.*

*Bullerberäkningar för verksamhetsbuller är samtliga beräkningar utförda enligt Svensk Standard som för industribullerberäkningar är General Prediction Method, DAL 32.*

*Bullerkällorna består av fläktar som sitter inne i byggnaden. Bullret kommer ta sig ut riktat ur byggnaden genom gallerförsedda öppningar i byggnadens två långsidor. I beräkningsmodellen uppfattas ljud som bryts 90 grader ge en 15-20 dBA lägre ljudnivå vid gavel. På längre avstånd bör denna effekt i verkligheten var något mindre då ljud har en tendens att böja av vid hörn.*

*Beräkningsmodellen har alltså en tendens att den överskattar byggnadens skärmningseffekt något på längre avstånd. Vår bedömning är att denna avvikelser mot verkligheten kommer ha en försumbar inverkan på de beräknade nivåerna vid bostäder.*

*I förslaget har valts, liksom i gällande plan, att låta diskussionen om fasadutformning göras i bygglovsförhandlingen. Alltså görs inga förändringar i förslaget i denna fråga.*

*Benämningar korrigeras till Miljö- och byggnadsförvaltningen.*

## Luleå Lokaltrafik AB (LLT)

Luleå Lokaltrafik AB har bra kollektivtrafikförsörjning i aktuellt område.

Under rubriken kollektivtrafik, i samrådsförslaget föreslås att vändplatsen flyttas ca 200 meter norrut. Vilket medför extra kostnader i form av fler bussar och ökade kilometer.

Det skrivs i samrådshandlingarna, att detta kan medföra svårigheter för busstrafiken och detta kommer att utredas vidare fram till granskning och vändplanen flyttas kanske inte.

*Kommentarer:*

*Utredningen tillsammans med LLT under samrådstitiden resulterade i att befintlig vändyta för bussen behålls och användningen GATA<sub>1</sub> i planområdets nordöstra del kommer att utgå ur förslaget. I dagläget ses inte motiven för att flytta vändytan vara så stort att det försvarar de kostnader som bedöms uppkomma.*

## Övriga

### Lindbäcks fastigheter

Från Lindbäcks sida ser vi positivt på en vidareutveckling av Campus LTU, Teknikbyn och serverhallarnas tillkomst och tillväxt vilket sammanvägt stärker både Luleå som stad, Porsön som stadsdel och oss som lokal bostadsaktör. Vi har de senaste två decennierna investerat i ett betydande studentbostadsbestånd på Porsön som idag uppgår till över 1 500 lägenheter där vi ser fortsatta tillväxtpotentialer av bostäder i området.

Idag har vi tre "bostadsnoder" på Porsön i form av Vänortsvägen, Universitetsområdet och Klintbacken där samtliga tre områden har en klar tillväxtpotential. Vår syn är att utformningen av gällande detaljplaneområdet till stora delar "stänger" ett fortsatt sammanhållet och vidareutvecklat bostadsområde på Vänortsvägen bortsett då från möjliga förtätningar.

Vi önskar därför att planområdets sträckning beaktas vid det fortsatta detaljplanearbetet för fortsatta möjligheter att hålla samman Vänortsvägens bebyggelse längs med Haparandavägen.

*Kommentarer:*

*Den föreslagna förlängningen av gatan kommer att utgå ur förslaget. Gång- och cykelvägen tillika tänkt*

ledningsstråk till redan planlagt verksamhetsområde norr om planområdet ligger alltså kvar.

I gällande översiktsplan är området norr om planområdet utpekade för verksamheter/arbetsplatser. Porsöberget topp och det släpp som i planen getts användningen Natur är ett viktigt släpp mellan de exploaterade områdena som möjliggör tillgänglighet till natur och rekreativmiljöer för boende på hela Porsön och därför av stort värde. Det är också en buffert för att störningar inte ska bli ett framtida bekymmer när verksamhetsområdet bebyggs. Expansionsutrymmet norr ut är begränsat för bostäder, eventuella utökningar av bostäder kan måsta göras med förtätning eller eventuellt i området mot Haparandavägen.

Synpunkterna medför inte ändringar i planförslaget.

### Naturskyddsföreningen i Luleå

Förändringarna som föreslås i den nya reviderade detaljplanen för serverhallområdet på Porsön 1:3 och 1:416, finns inslag som är både bra och mindre bra. Till det som är bra är att inte exploatera skogen i den norra delen och istället låta området vara "Natur" i detaljplanen. Området ligger alldeles intill bostadsområdet på Vänortsvägen och således den skog som är närmast för de boende. Mindre bra är att en del av områdena som har naturvärdesklass 2 och 3 kommer att tas i anspråk av det nya hallbygget. Det kan tyckas av mindre betydelse att cirka 3,3 hektar sumpskog försvinner och omvandlas till industrimark men Naturskyddsföreningen i Luleå är av en annan åsikt och anser att det är förlust av av värdefull natur som är av betydelse för växt och djurlivet. Ett nytt försök bör tas av placeringen av den nya serverhallen för att undvika att skyddsvärd natur exploateras.

Kommentarer:

I naturvärdesinventeringen (COWI 2017) står följande text under kapitel 1.3 Habitat inventering;

*"Den sydvästra delen av exploateringsområdet har blivit identifierad som naturvärdesobjekt klass 2 och 3. Området består av gransumpskog med inslag av lövträd. Det finns få grova träd men mycket död ved, både stående och liggande. Den gällande detaljplanen täcker ca halva ytan med naturvärdesobjekt klass 2 och 3, vilket motsvarar 1,6 ha. Den planerade exploateringen kommer att ta ytterligare 1,7 ha av naturvärdesobjekt klass 2 och 3 i anspråk."*

Benämningen gransumpskog har felaktigt använts för hela området. I tabellen i kapitel 4.6 Naturvärdesobjekt som redovisar delområdena var för sig framgår det att område FL 4 (klass 2) och FL 5 (klass 3) utgörs av gransumpskog. FL 6 (klass 3) och FL 7 (klass 3) som är inräknat i ytan utgörs av granskog.

Det är 1,2 ha gransumpskog som omvandlas till industrimark utöver de 0,2 hektar gransumpskog som redan utgör industrimark i gällande detaljplan. Av dessa 1,4 ha beräknas ca 0,8 ha påverkas på betydande sätt.

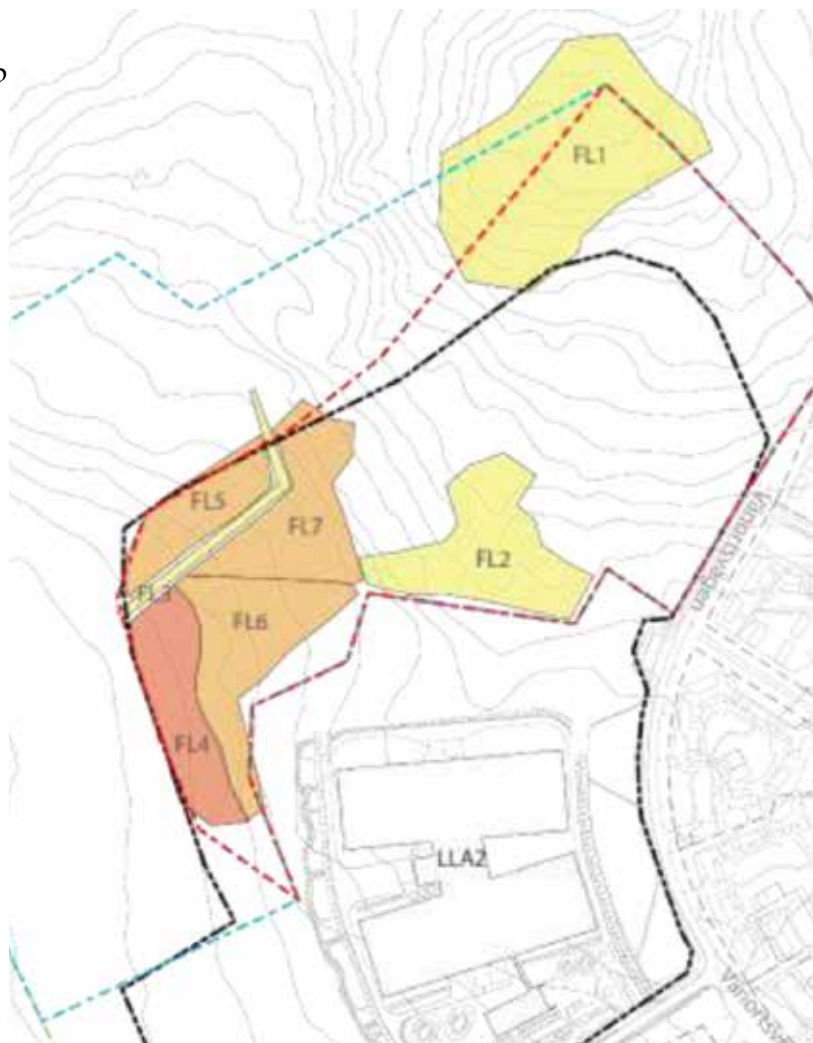
Inom förslaget planområde där gransumpskogen finns kommer slänter och återföringsbassänger att anläggas. Bedömningen är att detaljplanens genomförande inte på ett betydande sätt kommer påverka gransumpskogen utanför planområdet. Bedömningen grundar sig på att hydrologin inte förändras i området mellan Natura 2000-området och exploateringsområdet. Slutsatserna i den hydrologiska undersökningen (COWI 2017) är att en hydrologisk förändring nedströms, på den västra sidan av exploateringsområdet, kan undvikas genom att infiltrera allt dränerat grundvatten och ytvatten från exploateringsområdet till området nedströms. Dessa åtgärder är reglerat i verksamhetens miljötillstånd.

ObjektID	Naturvärdesklass	Naturtyp <sup>1</sup>	Biotop <sup>2</sup>	Area(ha)
<b>FL1</b>	4	Skog och träd	Tallskog av lingonris-typ 2.1.1.4	2,5
<b>FL2</b>	4	Skog och träd	Blandskog av ris-gräs-typ 2.3.1.2	1,1
<b>FL3</b>	3	Vattendrag	Avvattningsdike	0,2
<b>FL4</b>	2	Skog och träd	Gransumpskog av ris-typ samt fräken-typ 2.1.2.3 och 2.1.2.3a	0,8
<b>FL5</b>	3	Skog och träd	Gransumpskog av ris-typ 2.1.2.3	0,6
<b>FL6</b>	3	Skog och träd	Granskog av ormbunkstyp 2.1.2.5	1,1
<b>FL7</b>	3	Skog och träd	Granskog av lågormsbunkstyp 2.2.2.2	1,0

Tabellen ovan redovisar delområden, klassning, naturtyp och biotop.

Kartan t h redovisar delområdenas placering.

Svart linje redovisar befintlig fastighetsgräns, röd linje redovisar inventeringsområde för skyddade arter och blå linje redovisar habitatinventeringsområdet.



Som vi redovisat i MKB har förslaget föregotts av en utredningar av olika alternativ där olika intressen och konflikter ställts mot varandra. Anpassningar och justeringar har gjorts och slutligen har en avvägning gjorts mellan de olika intressen som finns i området. Avvägningen mellan att förlägga serverhallarna ännu närmare bostäderna, eller att minska området för natur norr om området eller att minska områden med sumpskog i området har resulterat i den placering som planen föreslår. Att undvika sumpskogen helt skulle dessvärre få stora negativa konsekvenser då troligen naturområdet i norr. Avvägningen har även gjorts i ett större sammanhang för att hushålla långsiktigt med resurser, utnyttja redan uppförd infrastruktur och beslasta natur och samhället med att behöva skapa det på ytterligare en annan plats. Kommunens sammanvägda bedömning är att området som omfattas av planen, genom föreslagen detaljplan, kommer att användas på det sätt som är mest lämpligt med hänvisning till områdets beskaffenhet och läge samt föreliggande behov.

## Ställningstagande och förändringar

Med anledning av inkomna synpunkter görs följande förändringar:

- För att förtydliga vilket nollplan som gäller kommer bestämmelsen "Högsta totalhöjd över nollplanet" att kompletteras med - i korrinatsystem för höjd RH 2000.
- Bestämmelse  $g_1$  utgår inom området med bestämmelse  $x_1$  i plankartan. Ändringen och syftet beskrivs i planbeskrivningen.
- Förtydligande görs i planbeskrivning både av vilka rättighets områden som kan behöva ändras och vems ansvaret är för dessa åtgärder.
- Förtydligande görs av ansvarar för ansökan och för kostnader för överförande av mark i planbeskrivningen.
- Syftet i planbeskrivningen korrigeras och texten "ytkrävande inte störande industri med kontor" tas bort.
- Förtydligande har gjorts i MKB avseende konsekvenserna för naturvärden i området som exploateras.
- MKB har förtydligats avseende beskrivningen av vegetationstyperna där hela området tidigare beskrevs som gransumpskog.
- Texter korrigeras till Miljö- och byggnadsförvaltningen där äldre begreppet Miljökontoret har använts.

Med anledning av utredningar under samrådtiden görs följande ändringar :

- befintlig vändyta för bussen behålls och användningen GATA<sub>1</sub> i planområdets nordöstra del kommer att utgå ur förslaget. I dagläget ses inte motiven för att flytta vändytan vara så stort att det försvarar de kostnader som bedöms uppkomma.

Stadsbyggnadsförvaltningen

Avdelning stadsplanering 2017-11-03

Daniel Rova  
Tf Planchef

Anna Karin Lidén  
Planarkitekt

Mia Sundström  
Planarkitekt



Datum  
2017-10-31

Diarienummer  
402-14290-17

stadsbyggnadsforvaltningen@lulea.se

## **Förslag till detaljplan för Porsön 1:416 och del av Porsön 1:3, Luleå kommun**

Handlingar daterade 2017-10-03 för samråd enligt 5 kap. 11 § plan- och bygglagen (PBL 2010:900).

Ert diarienummer: SBF 2017/737

### **Bakgrund**

Luleå kommun har upprättat ett förslag till detaljplan för Porsön 1:416 och del av Porsön 1:3. Området är i dagsläget planlagt för industri och kontor/teknikby. Syftet med detaljplanen är att pröva förutsättningarna för en mindre utökning av befintlig teknikby.

Länstyrelsen har 2017-09-20 yttrat sig enligt 6 § förordningen (1998:905) om miljökonsekvensbeskrivningar där Länstyrelsen delade kommunens bedömning om att en särskild miljökonsekvensbeskrivning bör upprättas.

### **Synpunkter enligt 5 kap. 14 § PBL**

Då planbestämmelse finns för högsta totalhöjd över angivet nollplan finns behöver den även kompletteras med en planbestämmelse där nollplanet för planområdet fastslås.

### **Tillsyn enligt 11 kap. 10 § PBL**

Länstyrelsen har inte några invändningar mot planförslaget som skulle kunna leda till att beslutet att anta detaljplanen behöver prövas enligt 11 kap. 10 § Plan- och bygglagen (2010:900).

### **Samråd**

I yttrandets beredning har Länstyrelsens naturmiljöenhet deltagit.

### **De som deltagit i yttrandet**

Beslut i detta ärende har fattats av enhetschef Willy Sundling efter föredragning av planarkitekt Jens Haapalahti.