



## Detaljplan för del av Centrum, **Laxen 1**

Luleå kommun      Norrbottens län

### SAMRÅDSREDOGÖRELSE

#### **Bakgrund**

Plan- och tillväxtutskottet beslutade den 22 April 2013 att ge Stadsbyggnadskontoret, nuvarande Stadsbyggnadsförvaltningen, i uppdrag att upprätta en detaljplan för del av Centrum, Laxen 1.

Detaljplanen har inte föregåtts av något detaljplaneprogram.

Den 1 januari 2015 infördes nya regler i plan- och bygglagen för handläggning av detaljplaner. När arbetet med detaljplanen, som i detta fall, påbörjats före detta datum ska äldre föreskrifter fortfarande gälla.

#### **Hur samrådet bedrivits**

Detaljplanen handläggs enligt plan- och bygglagens regler för så kallat normalt förfarande. För att få fram ett så bra beslutsunderlag som möjligt och för att ge möjlighet till insyn och påverkan ska samråd ske med myndigheter, sakägare och övriga berörda enligt 5 kap. 11§ plan- och bygglagen.

Ett förslag till detaljplan har visats för samråd under perioden 31 augusti – 21 september 2015. Planhandlingarna har funnits tillgängliga på Luleå kommuns hemsida, på Stadshuset och på stadsbiblioteket. Annons om samrådet infördes i lokaltidningarna Norrbottens Kuriren och Norrländska Socialdemokraten den 28 augusti 2015.

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

Under samrånstiden inkom sex skrivelser.

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

- Försvarsmakten, 2015-09-22,
- Skanova, 2015-09-22.

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

- Trafikverket ,2015-09-09,
- Lantmäteriet ,2015-09-18,
- Miljö- och byggnadsnämnden ,2015-09-21,
- Länsstyrelsen, 2015-09-29

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 yttrande bifogas.

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

## **Myndigheter**

### **Länsstyrelsen**

Kommunen framhåller genom att hänvisa till gällande översiktplan en rad krav som ska ställas i samband med ny bebyggelse i centrum (sid 4 i planbeskrivningen). Enligt översiktsplanen ska det vid lokalisering av höga hus ställas höga krav på anpassning till befintlig miljö. Enligt översiktsplanen ska påverkan på boendemiljöer, stadsbilden och byggnadens gestaltning utgöra grunden till lämplighetsprövningen och vid ny bebyggelse ska höga krav ställas på bland annat gestaltningen, material och påverkan på omgivningen. All bebyggelse i centrum ska enligt översiktsplanen föregås av kvalitetskrav för bland annat arkitektur. Såvitt Länsstyrelsen kan se så har kommunen i planförslaget inte förhållit sig i någon större omfattning till sådana ställda krav, eller i vart fall så framkommer de inte tydligt. Det är därför bra om kommunen tydliggör dessa samt beskriver hur de kommer till uttryck i planförslaget eller motivera varför man väljer att frångå översiktplanens intentioner, om så är fallet.

I planförslaget hänvisar kommunen till förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader, som trädde i kraft den 1 juni 2015. Den förordningen knyter an till detaljplaneärenden som påbörjats från och med den 2 januari 2015. Det innebär att kommunen har att förhålla sig till det regelverk avseende buller som gällde då beslutet om att påbörja planarbetet för Laxen 1 togs. Kommunen bör därför revidera såväl planbeskrivningen som planbestämmelsen avseende bullerfrågan.

Det är bra att kommunen belyser ljusförhållandena genom att redovisa en solstudie till planförslaget (sid 16-17 i planbeskrivningen). För att uppfylla plan- och bygglagens tydlighetskrav fullt ut så bör kommunen utöka studien med bilder som visar befintliga förhållanden samt i text beskriva mer precist de konsekvenser som den nya byggnaden innebär i ett sol/skugghänseende för de berörda fastigheterna, jämfört med dagens förhållanden.

Länsstyrelsen noterar att en kompletterande utredning om markföreningar kommer att utföras. Länsstyrelsen kan därför i nästa skede ha synpunkter rörande detta.

### **Prövningsgrunderna i 11 kap. 10 § PBL**

Länsstyrelsen har i detta skede av planprocessen inte några invändningar mot planförslaget som skulle kunna leda till att ett beslut att anta detaljplanen behöver prövas enligt 11 kap. 10 § plan- och bygglagen.

*Kommentarer:*

*Kvalitetskraven på arkitektur för ny bebyggelse i centrum kvarstår. Under arbetet fram till samråd har arbetet främst gällt byggnadsvolymnernas anpassning till omgivningen. Kommunen har fört en kontinuerlig dialog med byggherren om gestaltungsfrågor. Planbeskrivningens avsnitt om gestaltning kommer därför att kunna kompletteras till granskningskedet. Den exakta utformningen fastställs dock i bygglovsskedet. För att säkerställa en kontinuitet till bygglovsskedet så har Stadsbyggnadsförvaltningen i planarbetet arbetat med att ha en fungerande samverkan mellan Bygg- och miljöförvaltningens bygglovsavdelning.*

*Planbestämmelserna för buller samt bulleravsnittet i planbeskrivningen redigeras för att följa det regelverk som gällde när planarbetet påbörjades.*

*Granskningshandlingarna kompletteras med beskrivning av de befintliga skuggförhållandena.*

## **Lantmäteriet**

Planen anger att cykelparkering m.m ska anordnas på innergården och nås via hiss och ramp. Plankartans illustration tycks visa att denna ska nås via grannfastigheten. Behövs en bestämmelse eller komplettering för att säkerställa detta. Vidare anges att parkering ska anordnas under bostadsbyggnaden. Behöver detta framgå eller regleras på något sätt i plankartan.

*Kommentarer:*

*Illustrationen visar endast hur planområdet kan komma att disponeras. Rampen på inkringliggande fastighet är inte nödvändig för att angöra fastigheten, och kommer inte heller att användas för det. Illustrationskartan redigeras därför till granskningskedet.*

*Plankartan visar att gården får överbyggas med planteringsbart bjälklag, detta tillsammans med de bestämmelser som angetts för byggnaden möjliggör parkering under både gården och bostadshuset.*

## **Trafikverket**

Eftersom planen ligger inom MSA-ytan för Luleå Airport och om en byggnad i planen har en ansenlig höjd skasamråd tas med flygplatsen. Uppförande av byggnader eller andra föremål högre än 20 meter kan påverka luftfarten. Det krävs en lokaliseringsbedömning av luftfartsverket.

*Kommentarer:*

*Flyghindersprövning ska göras om ett objekts höjd inom samlad bebyggelse överstiger 45 meter. Planområdet ligger i Luleå centrum, och planen möjliggör en byggnad med en högsta totalhöjd på 36 meter ovan marknivån. Försvarsmakten har ansvar för att säkerställa hinderfriheten för både den militära och civila trafiken vid Luleå flygplats och har inget att erinra i ärendet. Till granskningen skickas dock även handlingarna till Swedavia.*

## **Kommunala förvaltningar och bolag**

### **Bygg och Miljönämnden**

## Planbestämmelser

I plankartan finns en liten triangel där man skrivit att bebyggelse inte får uppföras. Gäller detta alla våningsplan? Om detta bara gäller bottenplan bör detta förtydligas i planbestämmelserna.

Är det möjligt att i lägenheterna som ska uppföras närmast korsningen Kungsgatan - Köpmangatan, bygga hälften av bostadsrummen orienterade mot ljuddämpad sida?

*Kommentar:*

*Triangeln i hörnet Kungsgatan-Köpmangatan anger att hörnet på byggnadens bottenvåning ska vara något indragen. Plankartan förtydligas till granskningskedet och bestämmelsen  $v_1$  med definitionen "Byggnad får kruga ut över prickmark, minsta fri höjd ska vara 3.2 meter ovan marknivå" införs för triangeln.*

## Gestaltning, stadsbild

I Samrådshandlingen, under rubriken Landskapsbild/Stadsbild, finns flera braformuleringar om förutsättningar för byggnadens yttre form och gestaltning.

Planen ger förutsättningar och uttrycker samtidigt förväntningar. Det finns en uttalad ambition, att den nya byggnaden ska bli ett karaktärsfullt och tilltalade inslag i stadsbild och gatumiljö med arkitektur av hög kvalitet. Byggnaden ska ges en tydlig egen karaktär i samspel med omgivningen och Luleås speciella kännetecken i övrigt. Det betyder att den nya byggnaden inte ska vara neutral i betydelsen "färglös". Den riskerar då att bli ett oönskat främmande inslag i gatubilden. Den nya byggnaden bör i något eller några avseenden återspegla de karaktärsdrag som finns i närmiljön och i en större kontext, exempelvis återkommande inslag av vissa kulörer. Gestaltningen ska därmed anpassas till denna del av Kungsgatan i just Luleå. Man bör undvika nedtonade och "internationellt" präglade fasader.

*Kommentar:*

*Stadsbyggnadsförvaltningen delar Miljö och byggnadsförvaltningens synpunkter. Gestaltungsdelens kompletteras med en utförligare beskrivning.*

## Buller

I bullerutredningen för Laxen föreslås som åtgärd att det fordras att ljudisolering i ytterväggar, fönster och fönsterdörrar beaktas och kravsätts. Miljö- och byggnadsförvaltningen anser att förslaget om att det fordras fönster med  $R'_{w} = 45$  dB fordras mot Kungsgatan och delar av Köpmangatan och fönster med  $R'_{w} = 40$  dB mot Köpmangatan införs i planbestämmelserna.

Bullerutredningen verkar inte ha tagit någon hänsyn till trafiken in till garaget och det buller som uppstår vid en garageinfart.

Enligt Vision Luleå 2050 ska Luleå kommun arbeta för att undvika bygga bostäder där buller är ett hälsoproblem. Om byggande ändå sker i bullerutsatta miljöer ska kompensationsåtgärder utföras, sid 36 Program D. Vad avser man för kompensationsåtgärder? Vilka kompensationsåtgärder skulle man kunna göra för Laxen I?

*Kommentar:*

*Planen möjliggör bebyggelse med hälften av bostadsrummen vända mot ljuddämpad sida. Planen möjliggör därmed en bebyggelse som uppfyller boverkets rekommendationer för bebyggelse i bullerutsatta miljöer. Byggnadens exakta utformning avgörs i bygglovsskedet. Exakt vilken dämpning olika byggnadsdelar ska ha för att uppnå kraven är inte lämpligt att reglera i plan.*

*Den trafik som blir in och ut ur garaget bedöms vara så begränsad att den inte bedöms bidra till en sådan trafikökning att den på något sätt skulle påverka bullernivån.*

*Förvisso ligger planområdet i ett område utsatt för trafikbuller, men planens bestämmelser möjliggör en byggnad med god ljudmiljö för de boende. Därför bedöms inte det trafikbuller som kommer från kungsgatan utgöra ett hälsoproblem för framtida boende på Laxen 1.*

### **Tillgänglighet**

Byggnader och friytor inom fastigheten ska vara tillgängliga för alla. Därför är det viktigt att huseets entreér planeras så att nivåskillnader undviks eller blir så små att de kan överbryggas med ramper eller annat, detta ställer krav på byggnadens höjdsättning

*Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att planen möjliggör en bebyggelse som är tillgänglig. Kraven på tillgänglighet är lagstadgade och regleras bland annat i BBR. Då dessa krav gäller all ny bebyggelse och kontrolleras i bygglovsskedet är det inte lämpligt att reglera de vidare i planen.*

### **Skuggning**

Den höga höjden på de nya husen kommer att medföra att skuggbildningen på befintliga grannfastigheter periodvis kommer bli påtaglig. Inom stadskärnan bör det generellt bör råda en större tolerans mot skuggbildning från hus än i övriga delar av kommunen. Vid bedömningen av skuggbildningen ska områdets karaktär och förhållanden särskilt beaktas. I planförslaget har man inte på ett tydligt sätt lyft fram hur skuggbildningen från den nya byggnaden kommer att påverka dessa. Det är därför svårt att utesluta att skuggningen kan komma att medföra olägenhet för boende i närliggande bostäder.

*Kommentar:*

*Granskningshandlingarna kompletteras med utökade skuggstudier som visar både nuvarande skuggning samt skuggning om planen genomförs.*

### **Parkering**

Miljö- och byggnadsförvaltningen föreslår att man anordnar cykelparkeringar inomhus i garaget för de boende, för att de under en längre säsong ska kunna cykla och att cykelparkeringen på innergården blir för gäster.

*Kommentar: Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att planen möjliggör parkering i erforderlig mängd, både för bilar och cyklar. För att lösa cykelparkeringen har exploatören föreslagit cykelparkering inomhus.*

### **Markföreningar.**

Kompletterande markundersökningar ska utföras enligt handlingarna för att undersöka om det finns föreningar djupare ner i marken, vilket miljö- och

byggnadsförvaltningen anser är viktigt i och med att det har funnits en kemtvätt på andra sidan gatan. Planerat schaktdjup är på ca 5 meter och i undersökningen som är utförd togs jordprover 2 meter ner som djupast och inget grundvatten påträffades ner till 3,4 meter.

*Kommentarer:*

*Kompletterande markundersökningar har genomförts och lagts till planhandlingarna.*

## **Ställningstagande och förändringar**

Med anledning av inkomna synpunkter görs följande förändringar i planen:

- Plankarta och planbeskrivning justeras för att anpassas till det regelverk för buller som gällde före den 2 juni 2015.
- Solstudien utökas med befintlig situation samt uppdateras för att stämma med övriga förändringar i planen. Den jämförande Solstudien läggs till som en bilaga.
- Den marktekniska undersökningsrapporten har kompletterats med miljögeoteknik för att undersöka förekomsten av eventuella föroreningar. Planbeskrivningen har justerats därefter.
- Gestaltungsdelens justeras och kompletteras.

Därutöver görs även nedanstående förändringar:

- Byggnadshöjden har justerats för den del av byggnaden som vetter mot Kungsgatan. Högdelen totalhöjd ändras till + 41,5 meter över nollplanet. Detta för att skapa ett mer tilltalande krön på huset, samt att ge mer plats till teknikutrymmen under tak. Takvinkeln ändras till att minsta respektive största takvinkel blir 20-25 grader. Den lägre delen mot gatan ändras till att möjliggöra en byggnadshöjd på +28,5 meter över nollplan. Detta ger en bostadsvåning till jämfört med tidigare förslag. Bestämmelsen byggnadshöjd är satt för att möjliggöra en gemensam terrass med pergola på taket för boende i huset. Takvinkeln ändras till att minsta respektive största takvinkel blir 3-10 grader.
- Avsikten med triangeln med prickmark i planområdets nordvästra hörn förtydligas med bestämmelsen  $v_1$ , vilken definieras som "Byggnad får kraga ut över prickmark, minsta fri höjd 3,2 meter från markplan.
- Bestämmelsen  $BC_1$  med definitionen "Bostäder med möjlighet till centrumverksamhet i bottenplan" införs för en del av planområdet.
- Utöver detta görs även redaktionella förändringar.

## **Kvarstående synpunkter**

Följande skriftliga synpunkter har inte blivit tillgodosedda, dvs. har inte föranlett någon ändring i detaljplanen.

- Lantmäteriet

Stadsbyggnadsförvaltningen

Avdelning stadsplanering 2016-02-11

AnneLie Granljung  
Planchef

Björn Yinenpää  
Planarkitekt

Bilaga 1 Länsstyrelsens synpunkter



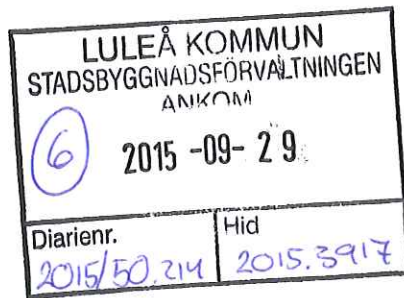




Länstyrelsen  
Norrbotten

Datum  
2015-09-28

Diarienummer  
402-9744-2015



Luleå kommun  
Stadsbyggnadsförvaltningen  
Avdelningen stadsplanering, sektion plan  
971 85 Luleå

## Detaljplan för del av Centrum, Laxen 1 Luleå kommun

Samrådshandling daterade 31 augusti 2015 för yttrande enligt 5 kap 14 § plan- och bygglagen (PBL 2010:900)

### Planförslaget

Luleå kommun har ställt ut ett förslag till detaljplan för del av Centrum, Laxen 1. Huvudsyftet med detaljplanen är att öka bygggrätten för bostäder inom fastigheten samt möjliggöra för centrumverksamhet i bostadsbyggnadens bottenplan. Länstyrelsen har 2013-09-26 yttrat sig över kommunens ställningstagande om genomförandet av detaljplanen ska antas medföra en betydande miljöpåverkan. Sedan samrådstillfället har förslaget förändrats något, bland annat tillåts den nya byggnaden bli högre.

### Länstyrelsens synpunkter

Kommunen framhåller genom att hänvisa till gällande översiktplan en rad krav som ska ställas i samband med ny bebyggelse i centrum (sid 4 i planbeskrivningen). Enligt översiktplanen ska det vid lokalisering av höga hus ställas höga krav på anpassning till befintlig miljö. Enligt översiktplanen ska påverkan på boendemiljöer, stadsbilden och byggnadens gestaltning utgöra grunden till lämplighetsprövningen och vid ny bebyggelse ska höga krav ställas på bland annat gestaltningen, material och påverkan på omgivningen. All bebyggelse i centrum ska enligt översiktplanen föregås av kvalitetskrav för bland annat arkitektur. Såvitt Länstyrelsen kan se så har kommunen i planförslaget inte förhållit sig i någon större omfattning till sådana ställda krav, eller i vart fall så framkommer de inte tydligt. Det är därför bra om kommunen tydliggör dessa samt beskriver hur de kommer till uttryck i planförslaget eller motivera varför man väljer att frångå översiktplanens intentioner, om så är fallet.

I planförslaget hänvisar kommunen till förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader, som trädde i kraft den 1 juni 2015. Den förordningen knyter an till detaljplaneärenden som påbörjats från och med den 2 januari 2015. Det innebär att kommunen har att förhålla sig till det regelverk avseende buller som gällde då beslutet om att påbörja planarbetet för Laxen 1 togs. Kommunen bör därför revidera såväl planbeskrivningen som planbestämmelsen avseende bullerfrågan.

Det är bra att kommunen belyser ljusförhållandena genom att redovisa en solstudie till planförslaget (sid 16-17 i planbeskrivningen). För att uppfylla plan- och bygglagens tydlighetskrav fullt ut så bör kommunen utöka studien med bilder som visar befintliga



Länsstyrelsen  
Norrbotten

Datum  
2015-09-28

Diarienummer  
402-9744-2015

förhållanden samt i text beskriva mer precist de konsekvenser som den nya byggnaden innebär i ett sol/skugghänseende för de berörda fastigheterna, jämfört med dagens förhållanden.


Länsstyrelsen noterar att en kompletterande utredning om markföreningar kommer att utföras. Länsstyrelsen kan därför i nästa skede ha synpunkter rörande detta.

*Prövningsgrunderna i 11 kap. 10 § PBL*

Länsstyrelsen har i detta skede av planprocessen inte några invändningar mot planförslaget som skulle kunna leda till att ett beslut att anta detaljplanen behöver prövas enligt 11 kap. 10 § plan- och bygglagen.

### Samråd

Samråd har hållits med Länsstyrelsen enheter för miljöanalys samt social hållbarhet och samhällsskydd.

  
Patrik Wallgren  
Enhetschef

  
Agneta Laitila  
Planarkitekt