



Detaljplan för del av Bergviken, **Kalkällan 4**

Luleå kommun Norrbottens län

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Bakgrund

Stadsbyggnadsnämnden beslutade den 29 januari 2015 (§ 13) att ge Stadsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att upprätta en detaljplan för del av Bergviken, Kalkällan 4.

Detaljplanen har inte föregåtts av något detaljplaneprogram.

Hur samrådet bedrivits

Detaljplanen handläggs enligt plan- och bygglagens regler för så kallat utökat förfarande (se 5 kap. 7 §, 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. Vid utökat förfarande ska samrådstiden vara minst tre veckor.

Ett förslag till detaljplan har därför visats för samråd under perioden 1 december – 21 december 2015. Planhandlingarna har funnits tillgängliga på Luleå kommuns webbplats, på Stadshuset och på Stadsbiblioteket. En kungörelse om planförslaget och samrådet har dels anslagits på kommunens anslagstavla, dels införts i lokaltidningarna Norrbottens-Kuriren och Norrländska Socialdemokraten den 27 november 2015.

Information om samrådet och en inbjudan till ett samrådsmöte (där även planen för Kalkällan 10 togs upp) skickades dessutom den 30 november 2015 till samtliga fastighetsägare inom området samt till myndigheter och övriga berörda enligt sändlista. Samrådsmötet om planförslaget annonserades även i lokaltidningarna den 27 november 2015. Mötet hölls den 14 december 2015 i Lulebos samlingslokal på Lingonstigen. Förutom tjänstemän från Stadsbyggnadsförvaltningen deltog representanter från Lulebo och Arkitekthuset Monarken. Ett 20-tal medborgare deltog på mötet. Frågorna och synpunkterna kretsade i huvudsak runt trafikfrågor, varav flera rörde trafiken på Blomgatan-Björkgatan utanför planområdet, och byggnadernas höjd. Flera mötesdeltagare ifrågasatte höjden på de nya byggnaderna och menade att det inte stämde överrens med Kalkällans karaktär. De synpunkter som kom upp på mötet överrenstämmer i stort sett med de som kom in som skriftliga synpunkter. En del skriftliga synpunkter gäller både detaljplanen

för Kallkällan 4 och Kallkällan 10. Dessa synpunkter behandlas i bägge samrådsredogörelserna.

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:

- Försvarsmakten, 2015-12-10,
- Sjöfartsverket, 2015-12-16,
- Skanova, 2015-12-16,

Skrivelser med synpunkter och/eller frågor har inkommit från:

- Lunet 2015-12-01
- Lantmäteriet, 2015-12-02,
- Trafikverket, 2015-12-07
- Räddningstjänsten, 2015-12-15,
- Hyresgästföreningen Lingonet på Kallkällan, 2015-12-17 samt 2015-12-21,
- Boende på Lingonstigen 14, 2015-12-21
- Miljö- och byggnadsnämnden. 2015-12-21,
- Boende på Blomgatan-Björkgatan i Bergviken, 2015-12-21
- Boende på Lingonstigen 231, 2015-12-21
- Boende på Lingonstigen 34, 2015-12-30
- Länsstyrelsen, 2016-01-11

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 (bilaga 1).

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

Myndigheter

Länsstyrelsen

Kommunen har tagit fram en skuggstudie vars resultat och analys kan utläsas i planbeskrivningen. Kommunen bedömer att skuggpåvekan på intilliggande bostäder och bostadsgårdar sker i begränsad omfattning under främst förmiddagar, sommartid. Kommunen bör på liknande sätt beskriva och bedöma skuggpåverkans omfattning för intilliggande bostäder och bostadsgårdar under höst- och vårdagjämning. Som det är beskrivet nu så framkommer det inte tydligt.

Kommunen anger att flerbostadshuset kan bli uppemot 33 meter högt. Med tanke på husets ansevliga höjd är det viktigt att kommunen samråder med berörda inom luftfarten, dvs Trafikverket, Försvarsmakten, Luleå airport samt Luftfartsverket för behovet av en flyghinderanalys.

Om kommunen avser att ingå exploateringsavtal så ska det framgå av planbeskrivningen. Avtalets huvudsakliga innehåll samt vilka konsekvenser avtalet får för genomförandet ska också framkomma.

Prövningsgrunderna i 11 kap. 10 § PBL

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

Kommentarer:

I bilaga 1 till planbeskrivningen beskrivs skuggningen för fyra klockslag vid vårdagjämning, sommarsolstånd och vintersolstånd. Till granskningen kommer skuggstudien att förtydligas, kompletteras och beskrivas tydligare.

För kommentar ang. flyghunder, se svar till Trafikverket nedan.

Kommunen avser inte att ingå exploateringsavtal för detaljplanen. Detaljplanearbetet regleras genom planaavtal. Detta förtydligas i planbeskrivningen.

Lantmäteriet

Enligt planens samrådshandlingar, daterade 2015-11-30, framgår det att detaljplanearbetet regleras genom avtal. Är det ett exploateringsavtal som avses ska avtalets huvudsakliga limehåll och konsekvenserna av att planen helt eller delvis genomförs med stöd av ett sådant avtal redovisas i planbeskrivningen enligt PBL (2014:990). Redovisning av fastighetsbeteckningar i plankarta är bristfällig. I övrigt har Lantmäteriet inget att erinra.

Kommentarer:

Plankartan ändras så att fastigheterna visas korrekt. Detaljplanearbetet regleras genom planaavtal. Detta förtydligas i planbeskrivningen.

Trafikverket

Trafikverket har inget att erinra mot förslaget. Däremot ska följande beaktas: Planen ligger inom MSA-ytan för Luleå Airport och om byggnader i planen har en ansenlig höjd ska samråd tas med flygplatsen. Uppförande av byggnader eller andra föremål högre än 20 meter kan påverka luftfarten. Det krävs en lokaliseringsbedömning av luftfartsverket.

Kommentar:

Försvarsmakten har ansvar för att säkerställa hinderfriheten för både den militära och civila trafiken vid Luleå flygplats och har inget att erinra i ärendet. Planområdet ligger inom sammanhållen bebyggelse där gränsen för uppförande av byggnader och föremål är 45 m innan hinderfriheten behöver utredas.

Efter samrådstiden har kontakt tagits med Swedavia angående den civila verksamheten på Luleå Airport. De kommer också att få planen som remiss vid granskningsskedet.

Kommunala förvaltningar och bolag

Räddningstjänsten:

Räddningstjänsten utgör inte alternativ utrymningsväg för bostäder med fler än åtta våningar varför trapphuset på Kallkällan 4 ska utformas på särskilt sätt för att säkra utrymning (TR1/TR2). Det ska framgå av planen att en förutsättning för planen är att räddningstjänsten inte utgör alternativ utrymningsväg.

Markbrandposter ska finnas i området. Max 150meter mellan brandposterna och

dimensionering av vattenflödet enligt Svenskt vattens riktlinjer VAV P 83.

Kommentar:

I planbeskrivningen ingår en skrivning om att räddningstjänsten inte utgör en alternativ utrymningsväg. Markbrandposter regleras i bygglövskedet. Synpunkten föranleder därför ingen planändring.

Miljö- och byggnadsnämnden.

Miljö- och byggnadsförvaltningen önskar få med följande text om tillgänglighet i planbeskrivningen.

Byggnader och friytor inom fastigheten ska vara tillgängliga för alla. Detta ställer krav på att entreér och friytor utförs utan nivåskillnader eller andra hinder. Därför är det viktigt att husets entreér planeras så att nivåskillnader undviks eller blir små och kan överbryggas med små ramper eller annat samt att naturliga målpunkter som entreer, komplementbyggnader m.m är lätta att upptäcka och hitta till genom kontrastmarkeringar samt markerade ledstråk.

Fastighetens friytor bör även de planeras så att nivåskillnader undviks eller på ett enkelt sätt kan överbryggas samt att de funktioner som planeras ex. lekplats, uteplatser samt ytor som används för uteaktiviteter görs tillgängliga för funktionsnedsatta. skyltning bör vara lättbegriplig och lättläst, ha ljushetskontrast och vara placerad på lämplig höjd för att kunna läsas såväl av personer i rullstol som av stående personer med nedsatt syn. Belysningen där man förflyttar sig bör vara jämn och anordnad så att synsvaga och rörelsenedsatta personer kan uppfatta hur underlaget ser ut. Minst en parkeringsplats nära huvudentren bör anordnas för funktionsnedsatta.

Tillgänglighetskraven regleras inte i detaljplanebestämmelsema. Boverkets byggregler (BBR) gäller för att säkerställa att en god tillgänglighet uppnås, både för omgivande mark och inom byggnaden.

Kommentar:

Texten i planbeskrivningen är en förkortad version av ett liknande förslag som tagits emot från tjänstemän på bygg- och miljöförvaltningen under planarbetet. Bygg- och Miljönämndens synpunkt kan därmed redan ses som tillgodosedd.

Övriga

Lunet

Lunet har ett kabelstråk som försörjer hela Lulebokollektivet på Kallkällan, inom det aktuella området. Inga markarbeten kan påbörjas innan stråket är flyttat. Kan tidigast ske juni 2016. Kontakt är taget mellan Lunet och Lulebo angående detta.

Kommentar:

Synpunkten noteras och hanteras under bygglövskedet.

Hyresgästföreningen Lingonet på Kallkällan

Hyresgästföreningen anser att trafiksituationen besvärlig för de som bor på Lingonstigen. Bland annat är utfarten från Lingonstigen svår för biltrafik och gående till busshållplats på grund av den stora ström av bilar som trafikerar till och från

Klintbacken. En utökad trafik under byggtiden på Lingonstigen kan ej accepteras och måste lösas med andra anslutningar till planområdena än Lingonstigen. Föreslår att byggtrafik löses via skogsvallen.

Kommentar:

Detaljplanen reglerar hur marken får användas. I en detaljplan är det varken tillåtet eller lämpligt att reglera tillfällig byggtrafik. Detta hanteras därför inte i detaljplaneskedet, utan i senare skeden, till exempel vid bygglovsprövning.

Boende på Lingonstigen 14

Motsätter sig i sin skrivelse planförslaget. Anser det vara olämpligt att bygga höghus i ett område som består av trevåningshus.

Skuggstudien på mötet visade enbart när på året som solen står högst och lägst. Även om huset inte blir skuggat mitt på dagen så blir det skuggat då det nya huset är tre gånger så högt. Det är konstigt att man väljer att placera Kalkällan 4 så nära de befintliga husen. Flyttar man det rakt öster ut på parkeringen så bör det bli mindre i "vägen". Vägnätet till området är redan överbelastat, och skall man bygga tre höghus så lär bli svårare att ta sig till och från området.

Kommentar:

När det gäller skuggstudiens omfattning se kommentar till Länstyrelsen. I övrigt föranleder synpunkten ingen justering av planen.

I översiktsplanen pekas Kalkällan ut som ett område för möjlig förtätning. Det är alltid känsligt att gå in i en befintlig bebyggelsemiljö, och ett flertal avväganden måste göras. Den föreslagna nya bebyggelsen med ett högre punkthus kommer att avika i skala och typologi från den befintliga bebyggelsen som i huvudsak utgörs av lamellhus i tre våningar. Stadsbyggnadsförvaltningen har dock gjort bedömningem att den föreslagna exploateringen gör mindre inverkan på området än vad en likvärdig exploatering i lägre hus skulle göra. Punkthusen har ett litet markavtryck vilket leder till ett mindre ingrepp på skogs- och rekreationsområden och andra friytor. Byggnaderna har placerats där de bedöms passa bäst in på området utifrån skuggning, minsta inverkan på skogen runt området och ett resurseffektivt användande av befintlig infrastruktur. För att ändå skapa ett sammanhang med befintlig bebyggelse är kommer placeringen av huset på Kalkällan 4 att utgå från fasadlivet på den befintliga strukturen. Planens bestämmelser gör att mot sydväst kan det nya huset hamna 24 meter som närmast mot befintlig bebyggelse. Mot befintlig bebyggelse mot nordost kan det nya huset komma 25 meter som närmast.

Skuggstudien visar att tillkommande bebyggelse på Kalkällan 4 främst kommer att skugga sin egen fastighet. En mycket begränsad skuggning kommer enligt skuggstudien att ske på delar av Lingonstigen 2-34 runt 07:00 under vissa delar av året. En viss skuggning kommer att ske på delar Lingonstigen 217-233 fram till tidig förmiddag under vissa delar av året. Efter tidig förmiddag det kommer skuggan i huvudsak att falla över skogsmark. Bedömningen från stadsbyggnadskontoret är att skuggningen inte är att skuggningen därför inte är så stor att den i sig skulle kunna föranleda en annan placering av byggnaden när man väger in de andra grunderna för placeringen.

Den föreslagna bebyggelsen för Kalkällan innehåller 35 lägenheter med en parkeringsnorm på 0,7 bilar per lägenhet. Detta innebär 25 parkeringar och därmed bilar. I sin tur

innebär detta ett tillskott på ca 75 fordonsrörelser per dygn. Denna ökning är så liten att Stadsbyggnadsförvaltningen inte bedömer att den kommer att påverka trafiksituationen på Kallkällan. Parkeringen kommer dessutom att ske i direkt anslutning till bostadshuset utan i anlutning till befintlig parkering nordost om planområdet. Den eventuella ökningen av trafik i anlutning till bostäderna och deras gårdar kommer därför att vara mycket blygsam.

Boende på Blomgatan-Björkgatan i Bergviken

Vi har problem i dag med den intensiva trafiksituationen på Blomgatan-Björkgatan. Gatan är bred och inleder till intensiv och olaglig trafikhastighet. Den saknar också trottoarer för gång-cykel-barnvagnar. Anser att trafikmiljön är farlig och skapar ett miljö- och säkerhetsproblem för boende längs gatorna. Begär en att en miljökonsekvensbeskrivning görs för planerna på Kallkällan. Föreslår därefter en rad åtgärder för Björkgatan-Blomgatan.

Kommentar:

Kommunen är väl medveten om problemen med trafikmiljön på Blomgatan-Björkgatan. Stadsbyggnadsförvaltningens sektion för landskap och trafik arbetar med att hitta lösningar och en ny utformning av gatorna. Det tillskott på 25 bilar med tillhörande fordonsrörelser som planen genererar bedöms dock inte påverka Blomgatan-Björkgatan. Därför föranleder inte synpunkten en ändring av planen.

En miljökonsekvensbeskrivning skall endast göras om det bedöms att det föreligger en risk före betydande miljöpåverkan. Behovet av en miljökonsekvensbeskrivning har bedömts i samråd med länsstyrelsen i en så kallad behovsbedömning. Bedömningen var att planen inte innebär någon risk för betydande miljöpåverkan och att det därför inte ska göras en miljökonsekvensbeskrivning.

Boende på Lingonstigen 231

Kommentar:

Har synpunkter på friytor, trafik, solinstrålning och skuggning samt byggnadshöjd. Avslutar med att hänvisa till PBL. Kommentar under varje synpunkt.

Friytor

Fysisk aktivitet är viktig för barns hälsa och möjlighet att leka på större områden med kuperad mark och varierande växtlighet är särskilt viktig. Därför bör naturlig skog och platser som stimulerar till fantasilek lämnas kvar och nyttjas vid utformandet av den nya utemiljön.

Vänder sig emot att den yta som före renoeringen av Kallkällan varit lek- och bollplan bebyggs. Menar att behovet av lek och friytor kommer att bli större i framtiden och att planförslaget starkt försämrar möjligheterna för utomhusaktiviteter för barn.

Kommentar:

Stadsbyggnadsförvaltningen delar uppfattningen av friytors vikt. Byggnaderna har därför placerats för att begränsa inverkan på omkringliggande skogsområden och friytor. Se kommentar ovan för utförligare kommentar om byggnadernas placering.

Den boll- och lekplan som nämns har ersattes under upprustningen av kallkällan av en mer centralt belägen plan. Stadsbyggnadsförvaltningen samlande bedömning är att Kallkällan även efter planens genomförande kommer att vara väl försett med lek- och friytor av olika karaktär. Kommentaren föranleder därför ingen ändring av planen.

Trafik

Mängden trafik på innergården Lingonstigen 219-233 är redan hög och stundtals intensiv vissa tider, då bilar körs fram till portar för i- och urlastning. Även trafik till andra delar av området Kallkällan passerar denna innergård. Det har även vid flertalet tillfällen förekommit polisjakter och farliga incidenter, efter varav Lulebo satt upp farthinder. En ny byggnad med tillfarter kommer att fungera som en barriär mot skogsområdet och öka olycksrisken.

Kommentar:

Olovlig och trafikfarlig körning är en polisiär fråga. Trafiksäkerhetsgärder inom kvartersmark är en fråga för fastighetsägaren. Den tillkommande trafiken till Kallkällan 4 bedöms vara mycket måttlig och inte påverka trafiksäkerheten inom området. För mer utförlig kommentar om trafik, se kommentar ovan (till Boende på Lingonstigen 14).

Parkering

På parkeringen mellan Kallkällans äldreboende, parkeringshuset och Lingonstigen 229-233 kan man beskriva parkeringssituationen som ansträngd. Parkeringen är överbelagd och oftast går det inte att hitta plats, vilket förvärras av att den även nyttjas av besökare och personal till äldreboendet.

den redan ansträngda situationen. Att ändra Luleå kommuns p-policy och dess nuvarande parkeringstal hjälper inte i en reell situation. Menar att det behövs minst 40 parkeringar.

Parkeringsbehovet för Kallkällan 4 måste lösas innan planändring.

Kommentar:

En ny detaljplan skall enligt PBL förse planområdet med parkering i det som kommunen bedömer som erforderlig mängd. Den nya parkeringspolicy som arbetats fram för Luleå kommun är kommunövergripande och anger riktlinjer för parkering vid nyexploatering. Tillsyn av befintlig parkering, eller behovet av parkering i befintlig bebyggelse är inte en planfråga. Synpunkten föranleder ingen ändring av planen.

Solinstrålning och skuggning av innergård.

Anser att stadsbyggnadsförvaltningen bristfälligt visat hur skuggningen av det nya huset kommer att påverka omgivningen och de närboendes levnadssituation.

Idagsläget erbjuder innergården både till möjlighet av sol och delvis naturlig skugga från de stora björkarna/naturskogen intill. Under sommardelen av året skuggas en del av innergården i västlig riktning av befintlig bebyggelse vilket är bra, då lekande barn har en möjlighet att obehindrat välja mellan sol och skugga. Påpekar vikten av solinstrålning för D-vitaminbildning. Menar att ett niovaningshus kommer starkt begränsa, den för D-vitamin bildningen så viktiga solinstrålningen sommartid och på vintern den psykologiskt viktiga solinstrålningen.

Kommentar:

När det gäller skuggstudiens omfattning se kommentar till Länsstyrelsen. För kommentar runt skuggverkan se kommentar ovan (till boende på Lingonstigen 14). Synpunkten föranleder ingen ändring av planen.

Byggnadshöjd

Menar att den nya bebyggelsen kommer att avika kraftigt i skala och verka störande för kringboende.

Kommentar:

Se kommentar (till boende på Lingonstigen 14) ovan om byggnadernas skala, utformning och placering. Synpunkten föranleder ingen förändring av planen.

Avslutning

Det finns flera riskfaktorer man måste reda ut innan denna detaljplaneändring kan tillåtas ske. Vid prövning av frågor enligt PBL ska enligt 1 kap. 5 § PBL både allmänna och enskilda intressen beaktas. Enligt 3 kap. 1 § PBL ska byggnader placeras och utformas på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- eller landskapsbilden och till natur- och kulturvärdena på platsen. Byggnader ska ha en yttre form och färg som är estetiskt tilltalande, lämplig för byggnaderna som sådana och som ger en god helhetsverkan. Enligt 3 kap. 2 § PBL ska byggnader placeras och utformas så att de eller deras avsedda användning inte inverkar menligt på trafiksäkerheten eller på annat sätt medför fara eller betydande olägenheter för omgivningen.

Vid utformningen av en detaljplan ska enligt 5 kap. 2 § första stycket PBL skälig hänsyn tas till befintligabebbyggelse-, äganderätts- och fastighetsförhållanden som kan inverka på planens genomförande. Planhandlingar ska enligt 5 kap. 9 § tredje stycket PBL utformas så att det tydligt framgår hur planen reglerar miljön.

Menar att kommunen har överskridit gränserna för det handlingsutrymme som föreligger i planärenden. Har tidigare lämnat ett konstruktivt medborgarförslag om att flytta byggplatsen av niovåningshuset 50 meter söderut, där de tillfälliga studentbarackerna nu är belägna.

Den gällande detaljplanen bör således kvarstå oförändrad.

Kommentar:

Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att planförslaget väl uppfyller de krav som ställs i Plan- och bygglagen i de paragrafer som nämns ovan, och att kommunen därmed inte överskridit det handlingsutrymme som det kommunala planmonopolet medger.

Det i synpunkten nämnda medborgarförslaget avslogs av ommunfullmäktige 2016-01-25, med hänvisning till det pågående planarbetet för Kallkällan 4 samt att det under 2016 planeras påbörjas byggnation av ett trygghetsboende på den plats som föreslås i förslaget.

Synpunkten föranleder ingen ändring av planen.

Boende på Lingonstigen 34

Kallkällan är ett låghusområde och bör så förbli. Höghus harmoniserar inte ett dugg med omgivande bebyggelse. De planerade husen är alldeles för höga och

om nybyggnation ska ske bör de nya husen vara ungefär lika höga som omgivande bebyggelse.

Kommentar:

Se kommentar till boende på Lingonstigen 14 om byggnadernas höjd och placering. Synpunkten föranleder ingen ändring av planen.

Ställningstagande och förändringar

Med anledning av inkomna synpunkter görs följande förändringar i planen:

- Skuggstudien förtydligas, utökas och refereras tydligare i planhandlingen.
- Plankartan korrigeras så att fastighetsbeteckningarna blir synliga.

Därutöver görs även nedanstående förändringar:

- Nockhöjden sätts till 50 meter ovan nollplanet, en ändring från 52 meter. Detta innebär en möjlig hushöjd på 31 meter ovanför markplanet.
- Placeringen av byggnaden avgränsas något på plankartan genom att öka mängden prickad mark mellan ny och tillkommande bebyggelse

Kvarstående synpunkter

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

- Räddningstjänsten, 2015-12-15,
- Hyresgästföreningen Lingonet på Kallkällan, 2015-12-17 samt 2015-12-21,
- Boende på Lingonstigen 14, 2015-12-21
- Miljö- och byggnadsnämnden. 2015-12-21,
- Boende på Blomgatan-Björkgatan i Bergviken, 2015-12-21
- Boende på Lingonstigen 231
- Boende på Lingonstigen 34
- Länsstyrelsen, 2016-01-11.

Stadsbyggnadsförvaltningen

Avdelning stadsplanering 2016-02-01

AnneLie Granljung
Planchef

Karin Geijer
Planarkitekt

Björn Ylinenpää
Planarkitekt

Bilaga 1: Länsstyrelsens synpunkter

LULEÅ KOMMUN STADSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN ANKOM	
(14)	2016 -01- 1 1
Diari.nr. 2015/18	Hid 2016,119

.214

Datum
2016-01-08

Diarienummer
402-14501-15

Luleå kommun
Stadsbyggnadsförvaltningen
Avdelningen stadsplanering, sektion plan
971 85 Luleå

Detaljplan för del av Bergviken, del av Kallkällan 4, Luleå kommun

Samrådshandlingar daterade 30 november 2015 för synpunkter enligt 5 kap 14 § plan- och bygglagen (PBL 2010:900)

Bakgrund

Luleå kommun har tagit fram ett förslag till detaljplan för del av Kallkällan 4. Syftet med detaljplanen är att pröva förutsättningarna att förtäta området genom att bygga ett nytt flerbostadshus med ca 35 lägenheter.

Kommunen väljer att handlägga planen med utökat förfarande.

Planförslaget är förenligt med översiktsplanen.

Länstyrelsens synpunkter

Kommunen har tagit fram en skuggstudie vars resultat och analys kan utläsas i planbeskrivningen. Kommunen bedömer att skuggpåvekan på intilliggande bostäder och bostadsgårdar sker i begränsad omfattning under främst förmiddagar, sommartid. Kommunen bör på liknande sätt beskriva och bedöma skuggpåverkans omfattning för intilliggande bostäder och bostadsgårdar under höst- och vårdagjämning. Som det är beskrivet nu så framkommer det inte tydligt.

Kommunen anger att flerbostadshuset kan bli uppemot 33 meter högt. Med tanke på husets ansenliga höjd är det viktigt att kommunen samråder med berörda inom luftfarten, dvs Trafikverket, Försvarsmakten, Luleå airport samt Luftfartsverket för behovet av en flyghinderanalys.

Om kommunen avser att ingå exploateringsavtal så ska det framgå av planbeskrivningen. Avtalets huvudsakliga innehåll samt vilka konsekvenser avtalet får för genomförandet ska också framkomma.



Länsstyrelsen
Norrbotten

SAMRÅDSYTTRANDE

2 (2)

Datum
2016-01-08

Diarienummer
402-14501-15

Prövningsgrunderna i 11 kap. 10 § PBL

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

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Patrik Wallgren', with a long horizontal flourish extending to the right.

Patrik Wallgren
enhetschef

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Agneta Laitila', with a long horizontal flourish extending to the right.

Agneta Laitila
planarkitekt