



	Beslutsdatum	Paragraf	Sida
Kommunfullmäktige			
Kommunstyrelsen	2007-12-03	238	550
Plan- och tillväxtutskottet	2007-11-19	107	201

deckf27

07.731

214

## Detaljplan för del av Kronan, LULSUNDSBERGET, etapp 1

Bilagor:

Planbeskrivning

Genomförandebeskrivning

Samrådsredogörelse

Kartor

Reservation

### Ärendebeskrivning

#### UTLÅTANDE

Ett förslag till bostadsbebyggelse på Lulsundsberget har varit utställt för granskning from 26 september 2007 tom 17 oktober 2007 på stadsbyggnadskontoret, Stadsbiblioteket och på kommunens hemsida.

I samrådsskedet har tidigare ett förslag varit utställt under tiden 7-20 november 2007. Synpunkter som framfördes under samrådsskedet finns redovisade och kommenterade i "SAMRÅDSREDOGÖRELSE del 1 – Synpunkter inkomna under samrådstiden". Se bilaga.

Under utställningstiden har 7 skrivelser inkommit:

1. Räddningstjänsten
2. Tekniska förvaltningen
3. Bostadsrättsföreningen Kronan 1
4. Stadion Kronan
5. Luleå Energi
6. Länsstyrelsen
7. Miljönämnden



	Beslutsdatum	Paragraf	Sida
Kommunfullmäktige			
Kommunstyrelsen	2007-12-03	238	551
Plan- och tillväxtutskottet	2007-11-19	107	202

deckf27b

Nedan redovisas skrivelserna i sammanfattning med planförfattarens kommentar:

1. Räddningstjänsten påpekar det olämpliga i närheten till AGAs gasdepå och omlastningsanläggning. Normalt riskavstånd är minst 300 meter. Närheten är olämplig även om den betydande höjdskillnaden mellan gasdepån och den tilltänkta bebyggelsen utgör ett visst skydd.

*Kommentar:* Gasdepåns läge är naturligtvis inte bra gentemot den föreslagna bebyggelsen och inte heller gentemot annan befintlig bebyggelse i närheten. Närmaste byggrätt i den nya detaljplanen ligger ca 250 m från depån. Nivåskillnaden är till fördel för bostäderna. På sikt bör gasdepån flyttas till annan plats.

2. Tekniska förvaltningens VA-avdelning vill ha ett par kompletteringar av texten i planbeskrivningen som förtydligar ansvarsfördelningen mellan kommun och exploatör och dessutom ett påpekande om att inomhus-parkeringar skall förses med oljeavskiljare.

Gata & Trafik och Park & Natur har inget att erinra.

*Kommentar:* Kompletteringarna kommer att införas i planbeskrivningen.

3. Bostadsrättsföreningen Kronan framhåller att en bebyggelse av planerad omfattning innebär en avsevärd inverkan på föreningens boendemiljö genom att

- attraktiva rekreationsområden exploateras
- trafiken inom och till/från Kronan-området ökar väsentligt.

Det är främst den senare punkten som direkt påverkar boende på Armévägen. Den planerade anslutningen till Lulsundsberget från Kronbacksvägen kommer att negativt påverka de bostadsrättsinnehavare som bor vid Kronan-rondellen. Trafiken på Kronbacksvägen och anslutningen till Kulturbyn kommer att öka väsentligt och förskjutas till andra tider på dygnet, jämfört med idag då den mesta trafiken sker under dagtid. Detta medför störningar genom buller och även luftföroreningar. Redan idag är trafiken betydande då huvuddelen av trafiken till Kronans återvinningsanläggning går denna väg, trots att skyltningen ändrats.



	Beslutsdatum	Paragraf	Sida
Kommunfullmäktige			
Kommunstyrelsen	2007-12-03	238	552
Plan- och tillväxtutskottet	2007-11-19	107	203

deckf27c

Därför kräver man

- Att kommunen gör den miljöbedömning som också länsstyrelsen krävt i sitt tidigare samrådsyttrande, då förslaget innebär en hårdexploatering av området och ändrade förutsättningar vad gäller miljökonsekvenser för bostadsrättsföreningens område.
- Att gällande riktvärden för utomhusmiljö ej överskrids. Man accepterar ej, i ett nytt bostadsområde, att specialkonstruerade tekniska lösningar som t ex bullerplank sätts upp för att klara riktvärdena.
- Att trafik till Lulsundsberget matas en annan väg än via Kronbacksvägen, t ex med en anslutning till Bensbyvägen eller till den planerade vägen mellan Skiljevägen och Bensbyvägen (i FÖP:en benämnd Kronanvägen). Denna väg bör under alla förhållanden byggas för att avlasta trafik från Kronbacksvägen, vilken fått en genomgående karaktär för all trafik till och från Centrum mot Hertsön/Lerbäcken. Detta förutsattes ej i översiktsplanen för stadsdelen Kronan.
- Att trafiken till och från återvinningscentralen bör ledas mot Bensbyvägen eller anslutas mot den planerade Kronanvägen för att slippa trafiken genom bostadsområdena och istället leda trafiken förbi den mindre bullerkänsliga skidstadion.

*Kommentar: I den fördjupade översiktsplanen för Kronanområdet som antogs 2004 markerades Lulsundsberget som ett "utredningsområde för bostäder". I tillhörande rekommendation sades det att "den detaljerade framtida markanvändningen inom området bör studeras i ett fördjupat utrednings- och planeringsarbete med syfte att möjliggöra såväl byggande av bostäder som väl fungerande skid- och motionsspår". Detta utredningsarbete redovisades i rapporten "Visioner för Lulsundsberget" som antogs av kommunstyrelsen 2005. Det har alltså länge stått klart att kommunen har som målsättning att det ska byggas bostäder på Lulsundsberget.*

*Att bebyggelsen på Lulsundsberget skulle trafikmatas på annat sätt än från Kronbacksvägen har inte varit aktuellt. Det innebär givetvis en viss ökning av antalet bilar på Kronbacksvägen. En trafikräkning och bullerberäkning av trafiken på Svartöleden-Kronbacksvägen har nyligen gjorts. Den har i första hand gjorts med anledning av planarbetet för Lulsundsberget men belyser också förhållandena för den befintliga bebyggelsen inom bostadsrättsföreningens område. Enligt den överskrids inga bullerrikvärden för bostäderna inom bostadsrättsföreningens område. Om trafiksituationen på Kronbacksvägen blir alltför störande kan åtgärder komma att övervägas för att*



	Beslutsdatum	Paragraf	Sida
Kommunfullmäktige			
Kommunstyrelsen	2007-12-03	238	553
Plan- och tillväxtutskottet	2007-11-19	107	204

deckf27d

åstadkomma en annan fördelning av trafiken mot andra gator och trafikleder. Trafiken till och från återvinningscentralen är möjlig att helt styra via den nya Kronanvägen. En trafikmatning via Bensbyvägen kan också bli aktuell i samband med utbyggnaden av Kronanbacken. En utbyggnad av Kronanleden mellan Lerbäcken och Bensbyvägen skulle också ge en omfördelning av trafiken till förmån för Kronbacksvägen.

4. Stadion Kronan framhåller att man i huvudsak är positiv till detaljplanen som nu har tagits fram då den i allt väsentligt sammanfaller den egna "Vision Stadion Kronan" och det yttrande som man avgett 2006-11-20. Man har dock några ytterligare synpunkter/förslag som bör beaktas i det fortsatta planeringsarbetet:

- Man har från den förra remissomgången noterat att det finns en del farhågor kring de idrottsliga faciliteterna inom området. Man vill därför från Stadion Kronan klargöra att man anser att allt planeringsarbete ska sikta på att hela Kronanområdet utformas som "en park för alla Luleåbor" samtidigt som området görs tillgängligt/användbart för friluftaktiviteter, motionsverksamhet men också för idrottsliga aktiviteter på olika nivåer.
- Man saknar också synpunkter från berörda handikapporganisationer och menar att det bör inhämtas i det fortsatta planeringsarbetet bl. a utifrån ett tidigare framlagt förslag om att anlägga en motionsslinga "runt" hela bostadsbebyggelsen med möjlighet till nyttjande även för handikappade/rörelsehindrade.
- Skidspår kring Lulsundsberget bör förläggas enligt det förslag Stadion Kronan tidigare har redovisat. Där finns bl. a ett spår parallellt med Svartövägen. Spårutrymmet borde kunna läggas som en "hylla" på redan befintlig vägslänt. Möjligen skulle "hyllbygget" kunna kombineras med den dragning av elkabel som ska göras till området.

Stadion Kronan menar att de ovan framförda synpunkterna inte väsentligt påverkar den nu föreslagna detaljplanen.

Man förutsätter att man som organisation, verksam inom området, bereds inflytande i den detaljplanering som kommer att beröra just de intresseområden man företräder.



	Beslutsdatum	Paragraf	Sida
Kommunfullmäktige			
Kommunstyrelsen	2007-12-03	238	554
Plan- och tillväxtutskottet	2007-11-19	107	205

deckf27e

*Kommentar: De frågor som Stadion Kronan tar upp berör i huvudsak området runt omkring det nu aktuella planområdet. Det finns all anledning att framöver föra diskussion med Stadion Kronan om såväl utformningsfrågor som drifts- och skötselfrågor kring spår och stigar.*

*Två frågor har dock mer direkt koppling till det nu aktuella planområdet.*

*Den ena är samförläggningen av skidspår/gångstig omedelbart söder om bebyggelsekvarteren.*

*Den andra är lokaliseringen av elkabeln i vägslänten söder om planområdet och som eventuellt skulle kunna samlokaliseras med ett skidspår. Detta måste diskuteras med Luleå Energi och Park & Natur hurvida detta är en möjlig och lämplig lösning.*

**5. Luleå Energi** påpekar att man saknar platser för två transformatorstationer inom planområdet.

*Kommentar: Detta är ett rent förbiseende. Förslaget kommer att kompletteras på denna punkt efter samråd med Luleå Energi om lämplig lokalisering.*

**6. Länsstyrelsen** konstaterar att huvuddragen i planförslaget liknar det som presenterades i det översiktliga samrådsunderlaget. Visserligen har två radhusgrupper tagits bort från etapp 1, men de kan återkomma i en ny detaljplan, justering av vägdragningen och husplaceringar har skett och planförslaget medger två våningar mindre än i samrådsskedet. Länsstyrelsen menar att det utställda förslaget inte heller nu anvisar någon lösning på viktiga problem som tillgång till kollektivtrafik, bra och gena cykel- och gångvägsförbindelser till centrum, tillgång till viss kommersiell service, tillgång till skola och daghem. Länsstyrelsens invändningar från samråds-skedet kvarstår därför.

Länsstyrelsen vidhåller även att en miljöbedömning behöver göras. Miljökonsekvenserna är inte tillräckligt belysta med avseende på bl. a. stadsbild och emissioner till följd av ökat trafikarbete. Den betydligt högre exploateringen än i visionen får konsekvenser för rekreation och friluftsliv vilket bör beskrivas. Den fördjupade översiktsplanens konsekvensbeskrivning är inte helt relevant med avseende på vad som skall bedömas i det aktuella planförslaget.



	Beslutsdatum	Paragraf	Sida
Kommunfullmäktige			
Kommunstyrelsen	2007-12-03	238	555
Plan- och tillväxtutskottet	2007-11-19	107	206

deckf27f

Länsstyrelsen vill även lyfta fram förslaget generella brister avseende tillgänglighet, service, kommunikationer och jämställdhet. Avsaknaden av offentlig och kommersiell service samt bristande tillgänglighet gör att de som kommer att bo i området torde bli mycket bilberoende med bl. a stora utsläpp av bilavgaser som följd.

600 meters avstånd (i sämsta fall) och stor höjdskillnad till närmaste busshållplats får betraktas som en dålig lösning vid nybyggnation.

Kollektivtrafiken utnyttjas främst av kvinnor, barn, ungdomar och äldre vilket innebär att dessa grupper missgynnas av den planering som föreslås på Lulsundsberget. Ur ett jämställdhetsperspektiv kan förutsättningarna på Lulsundsberget även göra det svårt att kombinera föräldraskap med arbete, vilket oftast drabbar kvinnor.

Byggnader placerade med endast nio meters avstånd kan innebära en svårighet att terränganpassa bebyggelsen. Den illustrerade gården är mycket liten i förhållande till antalet bostäder om det skall finnas plats för både lek och uteplatser. Det finns även små möjligheter i övrigt att ordna lekytor inom kvartersmarken. Vid entréerna saknas närparkerings och utrymmet för angöring är begränsat för främst tre av husgrupperna. Det måste även finnas parkering för rörelsehindrade. Sammantaget innehåller utformningen av närmiljön många frågetecken och brister som behöver utredas mer innan byggrätterna läses i planen.

Lösningen med kombinerade gångstigar och skidspår i direkt anslutning till höghusbebyggelsen bedöms som tveksam. Om en snöröjd gångstig i kombination med preparerade skidspår skall fungera behövs sannolikt en större bredd än 6 meter. En ökad bredd innebär ett ökat intrång i den känsliga miljön närmast husen. Lokaliseringen, alldeles i anslutning till gårdsmiljöer och lekytor, kommer troligen göra det svårt att hålla skidspår igång på grund av lek och tramp av de som promenerar i närområdet.

Enligt planbeskrivningen påverkas inte planområdet av bullersituationen på Svartöleden. Det pågår dock en bullerutredning avseende Svartöleden och Kronbacksvägen förbi det aktuella planområdet. Länsstyrelsen anser att det



	Beslutsdatum	Paragraf	Sida
Kommunfullmäktige			
Kommunstyrelsen	2007-12-03	238	556
Plan- och tillväxtutskottet	2007-11-19	107	207

deckf27g

vore lämpligt att avvakta resultatet från denna utredning innan beslut om den aktuella etappen tas. I bullerberäkningarna bör tas hänsyn till den framtida trafikutvecklingen.

Det framgår inte av planbeskrivningen om fyllnadsmassorna i planområdets övre delar innehåller några miljöfarliga ämnen. Med tanke på områdets tidigare användning bör fyllnadsmassornas status redovisas. Det finns en skjutbana i nära anslutning till planområdet som det inte heller framgår om den är sanerad.

Råd om tillämpningen av 5 kap. PBL:

För att säkerställa den fördjupade översiktsplanens intentioner för Lulsundsberget som grönområde bör kommunen överväga att ta med hela Lulsundsberget och ansluta den mot angränsande planer. Området och dess vegetation har stor betydelse för stadsbilden, närrecreation/friluftsliv och redovisas lämpligen som allmän plats, NATUR. Den i beskrivningen föreslagna gångvägen mot nordväst till korsningen Bensbyvägen-Björkskatavägen bör då även säkerställas.

Enligt 5 kap 3 § PBL skall när det gäller allmänna platser för vilka kommunen är huvudman användning och utformning anges. Länsstyrelsen anser att förslaget inte uppfyller detta krav. Framförallt måste utformningen av det 18 meter breda området för lokalgatan närmare anges, t.ex. vad gäller körbanans höjd- och planläge samt omfattningen av de trädplanteringar som nämns i planbeskrivningen.

Bestämmelsen "Område för lek och aktiviteter" (AKTIVITETSYTA) är svårtolkad, särskilt vad gäller innebörden av begreppet "aktiviteter". Den behöver därför preciseras. Med nuvarande formulering är det svårt att förutse vilka "aktiviteter", byggnader och anläggningar som kan komma att medges. Bestämmelserna innehåller nu inte någon begränsning av möjligheterna att bebygga aktivitetsytan.



	Beslutsdatum	Paragraf	Sida
Kommunfullmäktige			
Kommunstyrelsen	2007-12-03	238	557
Plan- och tillväxtutskottet	2007-11-19	107	208

deckf27h

Planen medger byggrätter direkt mot mark för lokalgata. Detta är en tveksam lösning, särskilt när gatans utformning inte redovisas. Länsstyrelsen anser att kommunen borde överväga att redovisa en byggnadsfri zon ("förgårdsmark") på ömse sidor om området för lokalgatan. För att undvika tolkningsproblem, bör också ytor för parkering prickmarkeras för att ange att dessa ytor inte får bebyggas. Även områden markerade som "skog" inom kvartersmark bör prickmarkeras om avsikten är att det inte skall vara möjligt att bygga inom dessa områden.

Planförslaget möjliggör, men garanterar inte, byggandet av fyra parkeringsdäck i två våningar. Planbestämmelserna torde samtidigt inte förhindra att områdena för bostadsparkering i sin helhet i stället utnyttjas för markparkeringar vilket kan motverka planens avsikt beträffande hänsyn till natur och rekreativvärden samt boendemiljön.

I planbestämmelserna anges en högsta exploateringsgrad i bruttoarea per fastighetsarea. När det gäller bostadshusen torde det vara byggnadsarea som avses.

I planens illustration så redovisas bostadshus som har en byggnadsarea som är väsentligt mindre (ca 20%) än vad planen medger. Illustration bör redovisa det som planen tillåter. För p-däcken illustreras en större byggnadsarea än vad planen medger vilket också skapar osäkerhet om vilka förutsättningar som gäller.

Inom området för det andra p-däcket från öster sett är en skogsdunge illustrerad mot gatan. För att säkerställa att skogsdungen bevaras bör även denna omfattas av bestämmelsen "skog" ("får inte avverkas").

Det kan ifrågasättas om den föreslagna reservytan för parkeringar som en gemensamhetsanläggning kommer att vara till någon nytta för de västliga husgrupperna högst upp på Lulsundsberget.

Byggrätterna för uthus vid entréerna bör begränsas i storlek (m<sup>2</sup>) och byggnadshöjd.





	Beslutsdatum	Paragraf	Sida
Kommunfullmäktige			
Kommunstyrelsen	2007-12-03	238	558
Plan- och tillväxtutskottet	2007-11-19	107	209

deckf27i

Beteckningen P-plats saknas i planbestämmelserna under allmänna platser.

Prövningsgrunderna i 12 kap. 1 § PBL:

Länsstyrelsen har inte några invändningar mot det utställda planförslaget som innebär att länsstyrelsen skulle behöva pröva ett beslut att anta detaljplanen enligt 12 kap. 1 § plan- och bygglagen.

*Kommentar: Länsstyrelsen vidhåller att miljökonsekvenserna inte är tillräckligt belysta och pekar på stadsbilden, emissioner pga ökad biltrafik och konsekvenser för rekreation och friluftsliv.*

*Att Lulsundsberget skulle komma exploateras har varit klart alltsedan den fördjupade översiktsplanen för Kronanområdet antogs. Antalet bostäder är i förslaget något högre än vad som angavs i FÖP:en. Å andra sidan tas en mindre yta i anspråk än vad som markerats som en "bruttoyta" i "Vision för Lulsundsberget."*

*Det har också hela tiden stått klart att trafikmatningen av bebyggelsen skulle ske från Kronbacksvägen. Den ökning av emissionerna som det utökade antalet lägenheter, och därmed ökade antalet bilar, skulle förorsaka, måste ändå betecknas som marginell.*

*Lulsundsberget ligger också på gång- och cykelavstånd från Luleå centrum.*

*En trafikräkning och bullerberäkning av trafiken på Svartöleden-Kronbacksvägen har nyligen gjorts. Se kommentar till skrivelse nr 3.*

*Stadsbilden har belysts med fotomontage från tre håll. Självklart innebär den nya bebyggelsen en högst påtaglig påverkan på stadsbilden. Det finns andra sätt att exploatera berget, t. ex med en bebyggelse som mer underordnar sig berget, men här har man medvetet valt att göra tvärtom.*

*Det är svårt att se att en vidare belysning av dessa frågor skulle ha lett fram till andra slutsatser beträffande bebyggelsens innehåll och lokalisering, stadsbyggnadskontoret vidhåller sin uppfattning att någon vidare miljöbedömning inte behöver göras.*

*Åvsaknaden av offentlig och kommersiell service i närområdet är givetvis ett minus för området. Samtidigt ligger Lulsundsberget, till skillnad från många andra områden, ändå relativt nära flera av de butiker som finns på lite längre avstånd och dessutom nära Luleå centrum.*



	Beslutsdatum	Paragraf	Sida
Kommunfullmäktige			
Kommunstyrelsen	2007-12-03	238	559
Plan- och tillväxtutskottet	2007-11-19	107	210

deckf27j

*Det vore givetvis önskvärt med en ännu bättre kollektivtrafikförsörjning. Den linjedragning som har redovisats i förslaget är den som för närvarande är realistisk. Utbyggnaden av Kronanbacken kan möjligen förändra förutsättningarna även för Lulsundsberget. Det som talar emot Lulsundsberget är att bebyggelsen ligger längs en återvändsgata vilket är en ogynnsam förutsättning för kollektivtrafik. De synpunkter som länsstyrelsen framför på brister i närmiljön kring husen har inte studerats närmare i planarbetet. Det har inte varit meningsfullt, särskilt som husen ännu inte är projekterade.*

*Beträffande samförläggning av gångstig/skidspår så är det stadsbyggnadskontorets uppfattning att detta är möjligt att lösa med en genomtänkt och tydlig utformning. Planbeskrivningen har kompletterats med en principskiss på hur detta skulle kunna lösas.*

*Det utfyllnadsområde på toppen av berget som utpekats som ett område med "möjlig markförörening" har undersökts och innehåller inga markföröreningar. En vidare planavgränsning har tidigare övervägts. Den avgränsning som här ändå valts beror bl. a på den osäkerhet som finns vad gäller den tilltänkta radhusbebyggelsen i slutningen ned mot Svartövägen. För skid- och rekreationsområdet gäller detsamma som tidigare. Det bör lämpligen säkerställas i en kommande detaljplaneetapp tillsammans med radhusbebyggelsen. Gestaltningen av lokalgatan har redan tidigare idémässigt visats i beskrivningen. Beskrivningen har nu också kompletterats med en principsektion i större skala. Den utlagda allmänna "AKTIVITETSYTAN" är medvetet precis så diffus som länsstyrelsen befarar. Avsikten är en generell plats med en i första hand allmängiltig utformning som kan användas till allehanda aktiviteter. Någon mindre byggnad, typ "friggeboda" som stöder aktiviteter där är också tänkbar.*

*Planförslaget har kompletterats med "prickad mark" (mark som inte får byggas) längs gatan där det är motiverat. Att "prickmarkera" ytor för "parkering" och "skog" har däremot inte bedömts vara nödvändigt. Inte heller byggrätterna för uthusbyggnaderna mot gatan har bedömts vara nödvändiga att ytbegränsa.*



	Beslutsdatum	Paragraf	Sida
Kommunfullmäktige			
Kommunstyrelsen	2007-12-03	238	560
Plan- och tillväxtutskottet	2007-11-19	107	211

deckf27k

Angivelsen "bruttoarea per fastighetsyta" är som länsstyrelsen påpekat felaktig och skall vara "byggnadsyta per fastighetsarea", vidare saknas beteckningen "P-PLATS" i planbestämmelserna under allmänna platser. Planförslaget har korrigerats på dessa punkter.

Länsstyrelsen har också haft synpunkter på utnyttjandegraden som är uttryckt i m<sup>2</sup> byggnadsyta per fastighetsarea. Planförslaget har inte ändrats på denna punkt då överensstämmelsen mellan illustration och formell plan är god.

Miljönämnden anser att det är olyckligt att det inte tidigare i processen utretts hur man skulle kunna integrera parkeringsmöjligheter i de planerade bostadshusen, exempelvis i källaren för att komma undan den omoderna känslan med stora parkeringshus. Det känns inte resurshushållande att så stora markytor går åt till parkeringshus.

Miljökontoret har i tidigare yttrande angett tveksamhet till så höga byggnader på Lulsundsberget, då husen skulle vara alltför dominerande i landskapsbilden. Det förefaller av planförslaget att parkeringsytorna kommer att ta lika mycket mark i anspråk som de planerade husen.

Miljökontoret anser det olyckligt att trots att det i samrådsskedet framförts tveksamheter gällande höjden på husen och medföljande parkeringsytor från både miljökontoret, länsstyrelsen och tekniska förvaltningen, så har stadsbyggnadskontoret valt att gå vidare med det då liggande förslaget om att tillåta 14-våningshus.

Motiveringen som stadsbyggnadskontoret ger är att många bostäder behövs för att det ska bli ekonomi i projektet och att höjden på husen motiveras med att man sparar markyta. Denna markyta tas istället i anspråk för stora parkeringsytor och ingen redovisning har skett om vart gränsen går för antalet bostäder som är nödvändiga för projektets genomförbarhet. Detta gör det svårt för remissinstanserna att ifrågasätta antalet bostäder som ju skiljer sig väsentligt från det visionen sade om 200-300 bostäder totalt på Lulsundsberget. Här redovisas i första skedet 350 lägenheter. Miljökontoret tycker det är olyckligt att kommunen inte håller fast vid den vision man hade för Lulsundsberget och som dessutom är antagen av kommunstyrelsen.



	Beslutsdatum	Paragraf	Sida
Kommunfullmäktige			
Kommunstyrelsen	2007-12-03	238	561
Plan- och tillväxtutskottet	2007-11-19	107	212

deckf271

Miljökontoret anser det olyckligt att man tillämpar stadens parkeringstal om 1,5 bilar/lgh. Istället borde resurser satsas på att möjliggöra bra kollektivtrafik i området.

I sitt samrådsyttrande påpekade miljökontoret att, som den fördjupade översiktsplanen för Kronan anger, att källsortering ska finnas inom 100 meter från bostädernas entréer. Som svar anger stadsbyggnadskontoret att det är en viktig "detalj" men inte en planfråga i första hand. I planbeskrivningen tas dock upp att det i anslutning till varje husgrupp ska finnas soprum för källsortering tillgängligt, även om det inte är inritat på plankartan.

Miljönämnden sammanfattar slutligen att

- Man är positiv till bostadsbebyggelse på Lulsundsberget.
- Men menar att förslaget avviker alltför mycket från den vision som finns framtagna bl. a med avseende på exploateringsgrad och typ av bebyggelse.
- Och att förslaget också avviker helt från de ursprungliga idéerna om Kronanområdet som en ekologiskt byggd stadsdel.

Mot bakgrund av detta avstyrker miljönämnden liggande förslag till detaljplan för Lulsundsberget.

*Kommentar: Det kan te sig som ett misslyckande när stadsbyggnadskontoret för fram en detaljplan som miljönämnden känner sig nödsakad att avstyrka.*

*Planarbetet för Lulsundsberget har varit omgärdat av en mängd diskussioner om vad som skulle vara en lämplig bebyggelse på Lulsundsberget. Dessa var väl sammanfattade i "Visioner för Lulsundsberget" som också antogs av kommunstyrelsen som underlag för det fortsatta planeringsarbetet. Exploatörerna, HSB och Lulebo, presenterade dock en avvikande idé med höga punkthus på Lulsundsberget, en idé som kommunstyrelsens plan- och tillväxtutskott accepterade på ett tidigt stadium. Efter det har planarbetet huvudsakligen gått ut på att göra det bästa möjliga utifrån detta förslag. Det är riktigt att både miljökontoret och tekniska förvaltningen och dessutom länsstyrelsen framförde starkt ifrågasättande synpunkter redan i samrådsskedet. Trots detta har stadsbyggnadskontoret valt att gå vidare med förslaget.*

*Stadsbyggnadskontoret är ju också den förvaltning som har ansvaret för att väga samman olika sektorsintressen utifrån kommunalekonomiska och resurshushåll-*



	Beslutsdatum	Paragraf	Sida
Kommunfullmäktige			
Kommunstyrelsen	2007-12-03	238	562
Plan- och tillväxtutskottet	2007-11-19	107	213

deckf27m

ningsaspekter bl. a. Ibland kommer man då till olika slutsatser. En del förändringar/förbättringar har gjorts i planförslaget men grundidén är densamma.

Parkeringsproblematiken har varit en fråga som har diskuterats med exploatörerna genom hela planprocessen. Från början var all parkering redovisad som markparkering, vilket tog helt orimligt stora ytor i anspråk. Så småningom accepterades tanken på parkeringsdäck, vilket innebar att den ianspråktagna ytan nästan kunde halveras. Även parkeringsdäcken är stora och terrängen både sluttar och är bergig vilket kommer att vara en utmaning när däcken ska byggas och anpassas till terrängen. Att förlägga parkeringsplatserna i källare under bostadshusen har diskuterats men har av exploatörerna avfärdats som alltför kostsamt. Parkeringsstalet har också varit uppe till diskussion när man såg hur stora ytor som måste tas i anspråk för parkeringsplatser. 1,5 bilplatser/lägenhet är det av kommunen fastställda parkeringsstalet för den här delen av kommunen. I detaljplanen skall man visa hur detta p-tal kan tillgodoses. Hur många platser man sedan bygger beror på den faktiska efterfrågan. Ingen exploatör bygger fler p-platser än vad som behövs. Miljönämnden har uppfattat en kanske slarvigt formulerad kommentar i samrådsredogörelsen som ett "förringande" av synpunkter som miljökontoret förde fram om tillgång till källsortering inom rimligt avstånd från bostaden. Det var givetvis inte avsikten. Vad vi menade var att detta är en fråga som inte i första hand regleras i den formella detaljplanen utan måste bevakas i samband med projektering och bygglov. I den här typen av bebyggelse skall möjlighet till källsortering finnas i omedelbar anslutning till varje husgrupp.

### Byggnadsnämndens yttrande

Byggnadsnämnden föreslår kommunfullmäktige besluta att

- anta förslaget till detaljplan för Lulsundsberget, etapp 1.

I byggnadsnämnden har Gustaf Groth (m), Ann-Sofie Wänstedt (c) och Nils-Gustav Ökvist (fp) yrkat i 1:a hand återremiss för omarbetning av detaljplanen i enlighet med miljönämndens och länsstyrelsens yttranden och i 2:a hand avslag på stadsbyggnadskontorets förslag.



	Beslutsdatum	Paragraf	Sida
Kommunfullmäktige			
Kommunstyrelsen	2007-12-03	238	563
Plan- och tillväxtutskottet	2007-11-19	107	213b

deckf27n

Hans Pettersson (v) har yrkat återremiss för omarbetning av detaljplanen i enlighet med miljönämndens och länsstyrelsens yttranden.

Jörgen Naalisvaara (mp) har yrkat avslag på stadsbyggnadskontorets förslag.

### Yrkanden

Mattias Karlsson (m) och Camilla Hansen (c) yrkar 1:a hand återremiss för omarbetning av detaljplanen i enlighet med miljönämndens och länsstyrelsens yttranden och i 2:a hand avslag på stadsbyggnadskontorets förslag.

Karl Petersen (s) yrkar bifall till byggnadsnämndens förslag.

### Plan- och tillväxtutskottets förslag

Plan- och tillväxtutskottet föreslår kommunstyrelsen rekommendera kommunfullmäktige besluta att

- anta förslaget till detaljplan för Lulsundsberget, etapp 1.

### Reservationer

Mattias Karlsson (m) och Camilla Hansen (c) reserverar sig mot beslutet.

\_\_\_\_\_

### Yrkanden

Yvonne Stålnacke (s) yrkar bifall till plan- och tillväxtutskottets förslag.

Mattias Karlsson (m), Camilla Hansen (c) och Erika Josbrandt (kd) yrkar bifall till plan- och tillväxtutskottets förslag med följande tillägg.



Kommunfullmäktige

Beslutsdatum

Paragraf

Sida

Kommunstyrelsen

2007-12-03

238

563b

Plan- och tillväxtutskottet

deckf27o

**Moderata samlingspartiets förslag till förändringar**

- att en kollektivtrafiklinje dras upp på Lulsundsberget
- att ytterligare en väginfart inarbetas från Bensbyvägen mot Kronanområdet
- att samförläggning sker av skidspår/gångstig omedelbart söder om bebyggelsekvarteren
- att lokalisering av elkabel sker i vägslänten söder om planområdet för att kunna samlokalisera med ett skidspår
- att parkeringstalet är 1,0 bilplatser/lägenhet
- att källsortering skall finnas i varje bostadskropp.

**Centerpartiets förslag till förändringar**

- att Luleå kommun tydliggör ambition och önskemål avseende utformningen av bebyggelsen
- att under projekteringsarbete få ta del av olika alternativa lösningar, i enlighet med en hållbar och visionär utformning av Lulsundsberget
- i övrigt enligt moderata samlingspartiets yrkande.

Börje Löow (v) yrkar återremiss för omarbetning av detaljplanen i enlighet med miljönämndens och Länsstyrelsens yttranden.

Ylva Strutz (fp) yrkar återremiss.

**Kommunstyrelsens förslag**

Kommunstyrelsen beslutar i enlighet med plan- och tillväxtutskottets förslag.

**Reservationer**

Mattias Karlsson (m), Ylva Strutz (fp), Camilla Hansen (c) och Erika Josbrandt (kd) reserverar sig mot beslutet.

Skriftlig reservation från Ylva Strutz (fp) bifogas.

\_\_\_\_\_