

Detaljplan för del av centrum, Räven 20

Luleå kommun

Norrbottens län

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Bakgrund

Kommunstyrelsen beslutade 2019-02-11 § 50 att ge Stadsbyggnadsnämnden i uppdrag att upprätta ett förslag till detaljplan för Räven 20.

Detaljplanen har inte föregåtts av något detaljplaneprogram.

Hur samrådet bedrivits

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

Ett förslag till detaljplan har därför visats för samråd under perioden 2021-05-20 till och med 2021-06-23. Planhandlingarna har funnits tillgängliga på Luleå kommuns webbplats samt i Kommunstyrelseförvaltningens lokaler (Bangårdsgatan 12). Planhandlingarna och information om samrådet har sänts till kommunala och statliga remissinstanser samt till berörda fastighetsägare (se sändlista).

Under arbetet med planförslaget har samråd även skett kontinuerligt med berörda kommunala förvaltningar och bolag.

Under samrådstiden inkom 16 skrivelser.

Skrivelser utan invändningar har inkommit från:

- Vattenfall Eldistribution AB 2021-06-11
- Luleå Energi Elnät AB 2021-05-21
- Skanova (Telia company) AB 2021-05-25
- PostNord Sverige AB 2021-05-27

Skrivelser med synpunkter och/eller frågor har inkommit från:

• Länsstyrelsen Norrbotten	2021-06-24
• Lantmäteriet	2021-06-23
• Luftfartsverket	2021-05-27
• Trafikverket	2021-06-14
• Miljö- och byggnadsnämnden	2021-06-09
• Bostadsrättsförening Glädjekällan	2021-06-22
• Bostadsrättsförening Illern	2021-06-23
• Fastighetsägare Råven 14	2021-06-28
• Privatperson 1	2021-06-18
• Privatperson 2	2021-06-21
• Privatperson 3	2021-06-22
• Privatperson 4	2021-06-22

Synpunkterna sammanfattas och kommenteras nedan.

Inkomna synpunkter med kommentarer

Inkomna synpunkter redovisas här i delvis sammanfattad och förkortad form. Yttrandena har, så långt det varit möjligt återgivits i sin helhet. Samtliga synpunkter finns att tillgå på Kommunstyrelseförvaltningen. Länsstyrelsens synpunkter redovisas i sin helhet.

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

Myndigheter

Länsstyrelsen Norrbotten

Länsstyrelsens samlade bedömning

Länsstyrelsen kan i nuläget inte utesluta att beslutet att anta detaljplanen behöver prövas enligt bestämmelserna i 11 kap. 10 § plan- och bygglagen (PBL 2010:900). Kommunen behöver tydliggöra att ett genomförande av detaljplanen inte innebär en risk för människors hälsa och säkerhet.

Motiv för bedömningen

Prövningsgrunder enligt PBL 11 kap. 10§

Hälsa och säkerhet

På intilliggande fastigheter inom kvarteret har det tidigare funnits ett flertal olika verksamheter, såsom tvätterier och tryckerier. På fastigheten Råven 12 har det pågått tvätteriverksamhet mellan 1964 till och med 1969. Perkloretylen har använts. Den tidigare verksamheten är klassi-

ficerad som riskklass 2. På fastigheten Råven 16 har det likaså funnits kemptvätt. Denna verksamhet är inte inventerad och riskklassad. På fastigheten Råven 14 har det tidigare funnits ett tryckeri. Denna verksamhet är inte inventerad och riskklassad.

Vid genomförandet av den nya detaljplanen kommer befintlig hårdgjord yta förses med en nybyggnation vilket kräver grävning och ny grundsättning. Eftersom de intilliggande fastigheterna inte är undersökta kan man inte med säkerhet säga hur föroreningssituationen ser ut. Om det finns en förorening finns också risk för spridning av eventuella föroreningar och exponering av lösningsmedel om människor vistas i byggnader ovanliggande förorenad jord.

Det är nödvändigt med en miljöteknisk utredning som kartlägger omfattningen av föroreningar och som fastslår vilka försiktighets- eller saneringsåtgärder som krävs för att undvika exponering vid framtida schaktnings-, grävnings- eller rivningsåtgärder är.

Innan eventuella schaktnings-, grävnings-, eller rivningsarbeten påbörjas bör kommunikering ske med tillsynsmyndigheten. Om en misstänkt förorening påträffas ska arbetet stoppas och omedelbart anmälas till tillsynsmyndigheten.

Kommentar: Under fastigheten Råven 20 finns idag delvis ett underjordiskt garage. Befintliga byggnadsdelar inklusive det underjordiska garaget uppfördes på 1960-talet. I samband med detta grävdes fastigheten ur. Det är inte aktuellt med schaktnings-, grävnings- eller rivningsarbeten inom planområdet. I stället kommer påbyggnad att ske på det underjordiska garaget konstruktion. Planbeskrivningen har förtydligats med information kring detta. Inför granskning har exploatören dessutom valt bort möjligheten till användningen bostäder [B] och vill enbart planlägga för centrumverksamhet [C] och främst hotell. Planerad påbyggnad enligt planförslaget bedöms därmed inte utgöra någon risk för ökad spridning av föroreningar.

Till granskning av planförslaget har en konceptuell modell tagits fram av WSP för att beskriva föroreningssituationen på fastigheten Råven 20. Syftet är att förstå hur föroreningar sprids och exponeras inom fastigheten. Utredningen har bilagts och inarbetats i planbeskrivningen. Sammantaget bedöms det inte finnas hinder för påbyggnad av befintlig byggnad samt komplettering med byggnad på nuvarande parkeringsyta, så till vida detta utförs utan pålning genom marken. Slutsatsen har stämts av med Länsstyrelsen under arbete med granskningshandlingarna.

Råd enligt 2 kap. PBL

Kulturmiljö

I kvarteret Råven finns byggnader som är upptagna som värdefulla, tidstypiska och intressanta i byggnadsinventeringen för Luleå stad. Där finns dock inte utpekade kulturmiljövärden som är byggnadsminne eller ingår i Norrbottens kulturmiljöprogram.

Förslaget medger en utbyggnad och högre exploatering som medför viss negativ påverkan genom att skalan höjs och tyngdpunkten i kvarteret förskjuts. De mindre byggnader som angränsar mot planområdet får en något förändrad miljö tätt bredvid och en större kontrast i kvarteret och stadsmiljön bör bli resultatet. Kvarteret är redan idag i hög grad splittrat av olika höjder, volymer, uttryck.

När det gäller kulturmiljövärden och reglering på plankartan bör utformningsbestämmelsen f1

utvecklas och gälla även åt öster. Samt så bör utformningen i större grad regleras för att få en balans mellan kontrasterande uttryck.

Länsstyrelsen anser att de förslag som visas som arbetsmaterial i bilagan Antikvariskt utlåtande riskerar att orsaka ytterligare splittring, sett till hela kvarteret Råven.

Kommentar: Utifrån föreslagen exploatering och dess utformning har ett kompletterande antikvariskt utlåtande (Kv Råven i Luleå, Antikvariskt utlåtande, Rat & Dragon 2022-01-25) tagits fram, fortsättningsvis kallat "utlåtandet". Detta för att kunna svara på frågor om kvarterets tålighet även för kvarterets östra del, innefattande Råven 12, 16 och 17. Utlåtandet ger även förslag på hur negativa effekter på befintliga kulturmiljövärden och kvarterets karaktär kan minskas.

Slutsatserna i utlåtandet är att det som ger minst påverkan på samtliga av kvarterets befintliga byggnader, kvarterets karaktär och stadsbilden som helhet är en minskning av föreslagen byggnadsvolym med två våningar eller mer. Utlåtandet visar dock att det även finns andra sätt att minska negativ påverkan, såsom att använda andra av de arkitektoniska förhållningssätt som tidigare använts i kvarteret. Tidigare ny bebyggelse har tillåtits vara samtida och med en egen arkitektonisk kvalitet, samtidigt som det gjorts anpassning till befintlig bebyggelse. Exempel på detta är indraget översta våningsplan och anpassning av fasadliv längs gatorna. I utlåtandet lyfts bland annat att minskad påverkan även fås genom att låta den föreslagna utformningsbestämmelsen (f1) gälla för hela den byggnadsvolym som går genom kvarteret. Detta eftersom en enkel och neutral utformning av fasader gör att den fond som skapas lättare kan läsas bort av betraktaren. Befintliga byggnader och stadsbilden kommer då att störas i något mindre omfattning.

Utifrån utlåtandet bedömer Kommunstyrelseförvaltningen att planförslaget innebär negativ påverkan på kulturmiljövärden inom kvarteret, men genom att skapa en fond som lättare kan läsas bort av betraktaren anses den negativa påverkan inte bli betydande. Planbestämmelsen [f1] har därför justerats på plankartan och i planbeskrivningen för att gälla både åt öster och åt väster inom den centrala byggrätten: "Fasader ska utformas med hänsyn till angränsande kulturmiljö och ska utgöras av enhetligt tegel i ljus kulör".

Planbeskrivningen har kompletterats med material från det kompletterande antikvariska utlåtandet.

Friytor

PBL, är en lagstiftning som ställer ett uttalat krav på att det ska finnas tillräckligt stor friyta lämplig för lek och utevistelse vid bostäder. Kommunen anger att bruttoarean begränsats med syfte att säkerställa tillräckligt stor och kvalitativ friyta för föreslagen markanvändning. Länsstyrelsen har svårt att se att man inom fastigheten kan ordna tillräckligt stora friytor som är lämpliga för lek och utevistelse och saknar en reglering eller tydligare beskrivning av hur ovan syftade friytor säkras.

Kommentar: Inför granskning har möjligheten med bostäder [B] plockats bort, och planen kommer enbart säkerställa centrumverksamhet [C]. Den upphöjda innergård som går att tillskapa enligt planförslaget uppgår till drygt 840 kvadratmeter, vilket bedöms som tillräckligt för användningen centrumverksamhet och de verksamheter som kan komma att uppföras. Exploatören har för avsikt att utveckla nuvarande hotell.

Innergården regleras även i detaljplanen genom att byggnadsarea och byggnadshöjd begränsas på ytan i öster. Inom denna yta ligger även en utformningsbestämmelse [f2] som medger att takterrass får anord-

nas och att denna ska placeras indragen minst 1,5 meter från fastighetsgräns. Planbeskrivningen har förtydligats under stycket "Innergård och takterrasser".

Parkering

Av planbeskrivningen framgår att avsteg från gällande parkeringstal för bil kan vara möjligt till exempel om det aktuella området har en särskilt gynnsam lokalisering med avseende på möjligheten att gå, cykla eller åka kollektivt, om det finns en bilpool, uppvärmda cykelgarage eller en parkerings- och resepolicy som gynnar ett hållbart resande. Planområdet är centralt beläget med närhet till både service och bra kollektivtrafik, vilket möjliggör för ett hållbart resande.

Planbeskrivningen anger vidare att planen möjliggör 4500 m² BTA bostäder, uppgifter om byggrätt som möjliggörs för "longstay" verksamhet saknas. Enligt kommunens parkeringsnorm ska 1000 m² BTA bostäder generera ett behov av 8 p-platser bilar och 25 p-platser cykel samt 25 p-platser bil och att en särskild utredning ska tillsättas för att bedöma behov av p-platser cykel för hotellverksamheter. Vidare anger kommunen att en 20% reducering från gällande parkeringsnorm ska vara tillämpligt för planen med hänsyn till planområdets läge och närheten till kollektivtrafik och stadens utbud av service och tjänster.

Länsstyrelsen ser positivt på kommunens arbete för att främja hållbart resande, planhandlingar behöver dock kompletteras med en mer ingående redogörelse om hur utrymme för nödvändiga mobilitetstjänster och mobilitetsåtgärder för föreslagen utökat byggrätt ska säkerställas i planen.

Kommentar: Befintlig användning av majoriteten av planområdet är hotell och denna användning avses fortsatt att bedrivas som huvudsaklig användning inom planområdet, inom användningen centrum [C]. Inom användningen bedöms även tillfällig vistelse avseende hotellverksamhet i form av longstay inrymmas. Syftet med longstay-verksamheten är att vara ett komplement till befintlig hotellverksamhet och ska bedrivas inom ramen för den verksamheten. En redogörelse för mobilitetstjänster och mobilitetsåtgärder finns under rubriken "Trafik - Parkering" i planbeskrivningen. Den faktiska möjligheten till minskning av parkeringsnorm tas upp i bygglovsskedet, då exploatör måste visa att utrymme för ovan nämnda mobilitetsåtgärder finns. Bedömningen är att tillräckligt med parkeringar går att uppnå i och med att uppförande av bostäder inte längre är aktuellt. Planbeskrivningen har kompletterats med denna information.

Skuggning

Länsstyrelsen noterar att gårdsmiljön i nordöstra hörnet av kvarteret kommer med föreslagen exploatering få negativa skuggningseffekter. Kommunen bör överväga möjligheten att sänka byggnadshöjden på delar byggnadskroppen som sträcker sig genom kvarteret så att befintlig god tillgång till solstrålning efter kl 17:00 sommartid kan bevaras så långt som möjligt.

Kommentar: För att utreda hur dagsljus-, sol- och skuggningsförhållandena påverkas i och med planens genomförande har översiktliga beräkningar gjorts med hjälp av programvaran Spacemaker. Beräkningarna visar att innergården i det nordöstra hörnet redan i dagsläget skuggas från kl.17 sommartid. Kl.18 ligger innergården helt i skugga med nuvarande förutsättningar. Med maximal exploatering enligt planförslaget börjar samma innergård att skuggas från ungefär samma tid, alltså vid kl.17 sommartid. Föreslagen maximal exploatering enligt planförslaget påverkar inte väsentligt skuggningseff-

fekterna på innergården i det nordöstra hörnet av kvarteret sommartid. En sänkning av byggnadshöjden på den tillkommande byggrätten leder därför inte till någon väsentlig förbättring utifrån skuggnings-synpunkt på denna innergård. Synpunkten leder därför inte till någon sänkning av nockhöjd/byggnadshöjd.

Lantmäteriet

För plangenomförandet viktiga frågor där planen måste förbättras

Precisering av användningsbestämmelse i 3D

För att särskilja olika användningskategorier från varandra i olika plan används parenteser. Den huvudsakliga användningen betecknas utan parentes och styr färgläggningen på plankartan. Sekundära användningar anges inom parentes.

Det är viktigt att kommunen i planarbetet är noggrann när höjdangivelsen för de olika ändamålen anges, eftersom det sedan styr framtida gränsdragning. Det gäller särskilt det när det handlar om avgränsning mellan olika användningskategorier där allmän plats är den ena och kvartersmark den andra.

Inför den kommande fastighetsbildningen behöver det vara entydigt var gränsen mellan allmän plats och kvartersmark går. Höjdavgränsning för tillåten användning i visst plan behöver anges vid respektive användningsbestämmelse, för att det ska vara tydligt hur bestämmelsen avgränsas i höjd. För att vara tydlig, bör höjdangivelsen anges i gällande höjdsystem.

Precisering av egenskapsbestämmelse i 3D

Egenskapsbestämmelser som hör till en sekundär användning bör på plankartan sättas inom samma parentes som användningen de hör till. I listan med planbestämmelser redovisas de separat inom parentes.

Grundkartan

I teckenförklaringen till grundkartan är det flera kategorier som saknar symboler.

Befintligt avtalsservitut som belastar Råven 20 är lokaliserat och skulle kunna ritas ut i grundkartan.

Delar av planen som bör förbättras

Plankarta

I vissa delar av plankartan är det svårt att se egenskapsgränserna, de ser ut som heldragna linjer.

Planbeskrivning

I planbeskrivningen har ett skrivfel kommit med i texten, förmån ska vara Råven 12.

Kommentar: Preciseringar av användnings- och egenskapsbestämmelser i 3D har gjorts på plankarta och i planbeskrivning. Allmän plats har tagits bort på plankartan.

Grundkartan har kompletterats med saknade symboler i teckenförklaringen samt befintligt avtalsservitut som belastar Råven 20.

Egenskapsgränsernas synlighet i plankartan har setts över.

Skrivfelet angående förmån för Råven 12 har rättats till.

Luftfartsverket

LFV har i egenskap av sakägare för CNS-utrustning inget att erinra mot detaljplanen.

VIKTIGT: I vårt remissvar har LFV inte analyserat konsekvenser för flygvägar till och från flygplatser, samt om CNS-utrustning ägd av flygplats kan riskera att bli påverkad. Berörda flygplatser skall därför alltid tillfrågas som sakägare om byggnadsverk över 20 meter ingår i planer, eller om flygplatserna av annan anledning misstänks kunna bli påverkade av en etablering. På grund av nytillkomna satellitbaserade inflygningsprocedurer på Sveriges flygplatser har LFV utökat influensområdet för hinderytor till 90 km från flygplats för att även täcka in de hinderytor som är förknippade med dessa procedurer.

Kommentar: Kommunen noterar att Luftfartsverket inte har något att erinra samt noterar upplysning om flyghindersanalys. Luleå flygplats (Swedavia) har fått ta del av samrådshandlingarna men har inte inkommit med några synpunkter. På grund av detta samt planområdets placering inom centrum med kringliggande högre bebyggelse bedöms en flyghinderanalys inte behövas tas fram i detaljplaneskedet.

Trafikverket

Planen berör även riksintresset för kommunikationer avseende flyg, Luleå flygplats.

Trafikverket saknar en redogörelse och analys av påverkan på riksintresset för kommunikationer gällande Luleå flygplats.

Flyghinderpåverkan kan uppstå om planen kan leda till byggnadshöjd över 20 meter. Detta ska även beaktas i kommande byggskede, byggkranar etc.

Kommentarer: Planbeskrivningen har kompletterats med information om riksintresse för kommunikationer avseende flygplats. Luleå flygplats (Swedavia) har fått ta del av samrådshandlingarna men har inte inkommit med några synpunkter. På grund av detta samt planområdets placering inom centrum med kringliggande högre bebyggelse bedöms en flyghinderanalys inte behövas tas fram i detaljplaneskedet.

Kommunala förvaltningar och bolag

Miljö- och byggnadsnämnden

Det finns en skillnad på höjden där burspråket utgår från fasaden mellan plankartan och planbeskrivningen. På plankartan står det i planbestämmelsen f5 att det är 1,8 meter medan det i planbeskrivningen på sida 10 står 1,5 meter. Det felaktiga värdet bör rättas.

Kommentar: Planhandlingarna har justerats avseende motstridiga höjdangivelser.

Övriga

Bostadsrättsförening (BRF) Glädjekällan

Förslaget innebär en mycket stor och betydande störning och miljöpåverkan, både under ev. uppförandetid och den långsiktiga driften, för närboende till Råven 20 varför vi anser att det behöver ske ett utökat samråd med samtliga berörda sakägare, även omfattande sakägarna på andra sidan av Skeppsbrogatan och Storgatan. Detta behov av utökat samråd gäller även änd-

ringen av ny 3D fastighetsbildning och överlåtelse av gaturum när det rör allmänplats.

Kommentar: Detaljplanen styr inte hur ett eventuellt genomförande av byggnationen ska ske, men utifrån aktuellt projekt uppförs ny bebyggelse mest troligt med prefabricerade moduler som lyfts på plats med kran. Med detta förfarande bedöms byggtiden halveras jämfört med att uppföra en platsbyggd stomme. Byggtiden uppskattas då bli 12-18 månader. Metoden bedöms orsaka förhållandevis lite utvändigt buller. Den intensivaste och mest störande aktiviteten är montage av volymerna. Det kan även krävas en tillfällig trafikanordning för kranen, vilket kan orsaka störningar i närområdet. För detta krävs tillstånd från kommunen. Efter att volymerna är på plats sker de flesta arbeten invändigt. Utvändiga fasad- och takarbeten bedöms inte medföra några större störande ljud. Markarbeten låter som mest när platsättning utförs, men det bedöms endast pågå under en begränsad tid.

I undersökning om betydande miljöpåverkan gjorde kommunen den sammanvägda bedömningen att detaljplanen kan komma att påverka flera aspekter, men att dessa inte är av sådan storlek eller karaktär att en betydande miljöpåverkan kan riskeras. Förslaget som prövas i detaljplanen innebär en förtätning av innergård samt ut mot Storgatan vilket kan innebära följdeffekter på omgivningen, varvid frågor såsom stadsbild, skuggnings- och insynspåverkan ska studeras vidare. Dagvatten och eventuella mark- eller vattenföroreningar likaså. Påverkan på, samt hur planen ska förhålla sig till intilliggande kulturhistorisk intressant bebyggelse ska studeras särskilt. Kommunen bedömer därmed att en särskild miljökonsekvensbeskrivning enligt MB 6 kap 11 och 12 §§ inte ska upprättas. Länsstyrelsen delade kommunens bedömning. Planen handläggs därför med standardförfarande enligt plan- och bygglagen (2010:900).

Efter samrådet har fördjupade utredningar och analyser gjorts rörande stadsbild/kulturmiljö (hänvisa till kompletterande utlåtande), påverkan på dagsljus, soltimmar och skuggning för befintliga byggnader (hänvisa till studie) samt förorenad mark. Ingen av dessa utredningar/analyser har lett till slutsatser om betydande miljöpåverkan. Planen handläggs därför fortsatt med standardförfarande.

Sakägarkretsen har avgränsats till de fastigheter som tas upp i fastighetsförteckningen. När det gäller att avgöra om en fastighet berörs blir det i första hand fråga om en rent geografisk avgränsning. Alla som äger en fastighet inom ett planområde är i planärendet helt naturligt sakägare. I regeringens praxis har det också ansetts skäligt att ägare till och de som nyttjar fastigheter som direkt gränsar till planområdet ges sakägarställning. Att en gata eller en väg skiljer fastigheten från planområdet, torde enligt regeringens praxis inte medföra någon annan bedömning i sakägarfrågan. Längre avstånd mellan fastigheten och planområdet medför som regel att sakägarställning är utesluten, eftersom fastigheten då inte anses berörd av beslutet. Därför har kommunen gjort bedömningen att direkt angränsade fastigheter samt fastigheterna på andra sidan Skeppsbrogatan och Storgatan ingår i sakägarkretsen. Något skäl för utökning av sakägarkretsen anses inte föreligga enligt kommunen.

I planförslaget har ingen hänsyn tagits till de synpunkter Brf. Glädjekällan lämnat i skrivelse 20181216 och under hösten 2020, vi önskar återkoppling på dessa skrivelser (kopia på skrivelse bifogas Bilaga A).

Kommentar: De synpunkter som åsyftas prövas i planprocessen. Synpunkten leder inte till några förändringar i planhandlingarna.

Störningar och påverkan på våra fastigheter Råven 16 och 17 kommer om planen träder i kraft att kraftigt skada vår nuvarande boendemiljö, hänsynsreglerna i 2 kap. Miljöbalken där lokalisering av takterasser och innergård (på uppbyggt bjälklag fem meter högt) måste beaktas och grundligt belysas.

Den uppbyggda innergården och de störningar som kan förväntas därifrån kommer enl. plan att bli endast ett fåtal meter från befintliga lägenheter och balkonger. Vilka bullerberäkningar har gjorts avseende takterasser och innergård, kommer andra störningar uppkomma, matos, musik el.dyl? Hur regleras denna i risk i störning av boendemiljön och risken för människors hälsa när integriteten i boendemiljön kraftigt påverkas?

Kommentar: Kommunens roll är att behandla alla intressen och göra en avvägning av vad som är rimligt och har bäst nytta för stadsutvecklingen i sin helhet. I detta fall är bedömningen att det allmänna behovet av centrumverksamhet väger tyngst. Risken för och konsekvenserna av integritetsstörningar bedöms inte vara så stor att det utgör skäl till förändringar i planhandlingarna. För att motverka insyn från den föreslagna innergården på upphöjt bjälklag till närliggande bostadslägenheter och tillhörande uteplatser kan plank uppföras, planen möjliggör för det.

Planförslaget ger förutsättningar för att tillskapa en mötesplats i form av en takterrass. Denna skulle därmed kunna nyttjas som skybar. Den exakta utformningen av takterrassen hanteras vidare i bygglovprocessen och/eller tillståndsansökan för verksamheten. För att få bedriva verksamhet i form av restaurang och skybar krävs olika tillstånd där till exempel serveringstid regleras. Vid risk för störningar av närboende kan serveringstiden komma att begränsas. Om behov uppkommer är det även möjligt att uppföra skyddsåtgärder i form av bullerskydd i plexiglas eller liknande på takterrasserna. Planbeskrivningen har kompletterats med information om gällande riktvärden för buller och höga ljudnivåer samt ansvarsfrågan.

Förutom ljud- och integritetsstörningar från takterasser och uppbyggd innergård kommer även skuggningen från de föreslagna byggnadshöjderna i planförslaget starkt påverka Brf. Glädjekällans boendevillkor.

I redovisade skuggberäkningar 20 mars/20 september är skuggningen betydande, denna skuggning blir ännu mer påtaglig under tiden mellan september och mars, en tid då förekomsten av dagsljus är ännu mer behövd.

Kommentar: För att utreda hur dagsljus-, sol- och skuggningsförhållandena påverkas i och med planens genomförande har översiktliga beräkningar gjorts med hjälp av programvaran Spacemaker. Beräkningarna visar att dagsljusförhållandena på befintliga byggnaders fasader inte påverkas nämnvärt av föreslagen exploatering. Beräkningarna visar också att förutsättningar att klara dagsljuskraven på tillkommande byggnad är goda. Dagsljuskraven regleras i Boverkets byggregler (BBR) och hanteras i bygglovsskedet. Kommunstyrelseförvaltningen bedömer att den påverkan på dagsljus-, sol- och skuggningsförhållandena som exploateringen medför inte riskerar att leda till negativ påverkan på människors hälsa. Planbeskrivningen har kompletterats med slutsatserna från de översiktliga beräkningarna av dagsljus-, sol- och skuggningsförhållandena.

Hur kommer trafiksituationen i området att påverkas av denna stora utbyggnad av fastigheten och utökad verksamhet, hur förändras bullret, ökade avgaser genom ökad trafik och mer varutransporter?

Kommentar: Planens genomförande bedöms inte innebära någon ökning av trafiken på Skeppsbrogatan till parkeringsgaraget i och med den tillkommande exploateringen inom planområdet enbart innehåller hotellverksamhet. Fastigheten avses fortsatt angöras via Skeppsbrogatan och nedfart till underjordiskt garage. Alla varutransporter till fastigheten avses fortsatt ske via Skeppsbrogatan.

Planen redogör inte för hur det utökade behovet av parkeringsplatser ska uppfyllas, var ska tillkommande fordon parkeras?

Kommentar: I planbeskrivningen (samrådshandling) beskrevs detta under rubriken "Parkering" på sida 19 och 20. Planbeskrivningen har justerats med syfte att öka förståelsen och går att läsa i planbeskrivning (granskningshandling) under samma rubrik. Eftersom bostäderna har tagits bort från planförslaget klarar exploatören sig med nuvarande platser som finns idag.

En utökad undersökning av tidigare miljöskulder från t.ex. kemtvätt och tryckeri behöver utföras, i vilken omfattning krävs sanering av mark innan påbörjat bygge och hur påverkar denna sanering i så fall närboende?

Kommentar: I planbeskrivningen (samrådshandling) beskrevs detta under rubriken "förorenad mark" på sida 21. Med hänsyn till fastighetens och omgivande fastigheters historik med verksamheter som skulle kunna innebära stor risk för människor och miljö har en miljöteknisk undersökning av inomhusluften genomförts (EFK, 2019). Syftet med undersökningen var att säkerställa att det inte finns några risker med att allmänheten vistas i byggnader på fastigheten. Till granskning av planförslaget har en konceptuell modell tagits fram av WSP för att beskriva föroreningssituationen på fastigheten Råven 20. Syftet är att förstå hur föroreningar sprids och exponeras inom fastigheten. Utredningen har bilagts och inarbetats i planbeskrivningen. Sammantaget bedöms det inte finnas hinder för påbyggnad av befintlig byggnad samt komplettering med byggnad på nuvarande parkeringsyta, så till vida detta utförs utan pålning genom marken. Någon sanering är inte aktuell.

Hur och var kommer bostäder resp. hotellrum och longstay boende att placeras i fastigheten, finns det begränsningar för resp. kategori och hur regleras detta i plan?

Kommentar: Befintlig användning av majoriteten av planområdet är hotell och denna användning avses fortsatt att bedrivas som huvudsaklig användning inom planområdet, inom användningen centrum [C]. Inom användningen bedöms även tillfällig vistelse avseende hotellverksamhet i form av longstay inrymmas. Syftet med longstay-verksamheten är att vara ett komplement till befintlig hotellverksamhet och ska bedrivas inom ramen av den verksamheten. Inga bostäder möjliggörs i detaljplanen.

Hur stämmer detta planförslag med Luleå kommuns eget program avseende bevarandet av unika kulturmiljöer, t.ex Råven 14 och vår förenings ganska unika innergårdsmiljö? Vilka överväganden har gjorts i framtagandet av planförslaget?

Hur kommer ett ev. genomförande av planen påverka möjligheterna att utveckla våra fastigheter Råven 16 och 17, vilka avvägningar har gjorts?

Kommentar: Planförslaget bedöms innebära negativ påverkan på kulturmiljövärden inom kvarteret, men detta mildras genom att skapa en fond som lättare kan läsas bort av betraktaren. Planbestämmelsen [f1] har därför justerats på plankarta och i planbeskrivning: "Fasader ska utformas med hänsyn till angränsande kulturmiljö och ska utgöras av enhetligt tegel i ljus kulör". (Läs mer om avvägningar utifrån kulturmiljö i kommentar till Länsstyrelsen, stycke Kulturmiljö samt i planbeskrivningen under avsnittet om Kulturmiljö). Planförslaget bedöms även till viss del påverka närliggande fastigheters möjligheter till utveckling negativt. Kommunstyrelseförvaltningen bedömer dock att påverkan inte blir påtagligt negativ. Kommunens roll är att behandla alla intressen och göra en avvägning av vad som är rimligt och

har bäst nytta för stadsutvecklingen i sin helhet. I detta fall är bedömningen att det allmänna behovet av centrumverksamhet väger tyngst.

Hur kommer snöröjning av tak, terasser och innergård att ske?

Kommentar: Fastighetsägare och bostadsrättsföreningar är skyldiga att se till att is och snö inte rasar ned från tak och skadar personer eller egendom, samt att hålla borta snö från utrymningsvägar. Utifrån aktuellt projekt görs bedömningen att tak och takterrasser inte kommer att behöva snöröjas, förutom vid utrymningsvägar. På innergården på upphöjt bjälklag snöröjs tillträdesvägar och gångvägar med snöslunga eller handröjning. Snön planeras att läggas på den föreslagna upphöjda planteringsytan, se figur på s.12 i planbeskrivningen.

Hur kommer ett ev. genomförande av byggnation på befintliga fastigheter och innergård att ske, vilken genomförandemetod kommer användas? Hur lång blir störningsperioden, vilket buller och andra störningar kommer det innebära och under hur lång tid?

Kommentar: Detaljplanen styr inte hur ett eventuellt genomförande av byggnationen ska ske, men utifrån aktuellt projekt uppförs ny bebyggelse mest troligt med prefabricerade moduler som lyfts på plats med kran. Med detta förfarande bedöms byggtiden halveras jämfört med att uppföra en platsbyggd stomme. Byggtiden uppskattas då bli 12-18 månader. Metoden bedöms orsaka förhållandevis lite utvändigt buller. Den intensivaste och mest störande aktiviteten är montage av volymerna. Det kan även krävas en tillfällig trafikanordning för kranen, vilket kan orsaka störningar i närområdet. För detta krävs tillstånd från kommunen. Efter att volymerna är på plats sker de flesta arbeten invändigt. Utvändiga fasad- och takarbeten bedöms inte medföra några större störande ljud. Markarbeten låter som mest när plattsättning utförs, men det bedöms endast pågå under en begränsad tid.

Denna planändring kräver utökat samråd med fler sakägare p.g.a. den omfattande miljöpåverkan den innebär för närliggande fastigheter.

Kommentar: Se tidigare svar på sida 8.

Vi kräver att nuvarande detaljplan med begränsningar i tillåten bygghöjd på innergård bibehålls och motsätter oss kraftfullt en ny detaljplan med föreslagna ändringar arbetas fram och beslutas.

Avslutningsvis reserverar vi oss för att när vårt demokratiska arbetssätt i Brf. Glädjekällan med medlemsmöten för information och medlemsmöten för inlämnandet av synpunkter inte kunnat genomföras fullt ut (avslag på begäran av förlängd samrådstid) kan vi komma med fler synpunkter senare i processen.

Kommentar: Synpunkterna har noterats. Planprocessen är en demokratisk process där kommunen tar emot synpunkter. Detaljplanen har nu genomgått samrådsskedet och befinner sig i granskningsskedet. Granskningshandlingarna, inklusive denna samrådsredogörelse, visar hur kommunen hanterat de synpunkter som inkommit på planförslaget under samrådet. När planen är utställd på granskning finns det också tillfälle att lämna synpunkter på det bearbetade planförslaget. Ett eventuellt beslut om att anta detaljplanen får överklagas av den som beslutet angår, om det har gått honom eller henne emot. Den som vill överklaga måste också ha lämnat synpunkter på planen senast under granskningstiden.

Bostadsrättsförening (BRF) Illern

Den beskrivning som skickats till oss ger en i viss mån missvisande bild av sakförhållanden, samt i förhållande till den information som finns på webbsidan.

- Gällande detaljplan sägs ange högsta våningshöjd till fyra men i samma text står att befintliga byggnader är fem våningar.
- Texten anger att det finns prickad mark som inte får bebyggas, vilket även redovisas på webbsidan, men bilderna redovisar att där redan finns byggnader, vilket inte förklaras med någon text. Den befintliga byggnaden på detaljplanens prickade mark föreslås bebyggas med ytterligare fyra våningar.

Detta förefaller för oss något märkligt eftersom det inte ens ska finnas någon byggnad där enligt detaljplanen.

- Planen gäller även kvarteret Vesslan och samma gräns för våningshöjd anges gälla där, med egna ögon kan vi se att detta inte är den verklighet som finns, utan Vesslan har ett nio våningar högt hus mot Skeppsbrogatan.

Med tanke på att gällande detaljplan inte överensstämmer med de bilder som redovisas över befintlig bebyggelse och inga förklaringar kan hittas på varför så är fallet anser vi att underlaget behöver omarbetas för att ge oss ett korrekt underlag för beslut.

Kommentar: Avvikelser mellan vad gällande detaljplan medger jämfört med hur den bebyggda miljön ser ut i dagsläget kommer sig av att bygglov genom åren kan ha givits till åtgärder som avviker från detaljplan. Synpunkten leder inte till några förändringar i planhandlingarna.

Den möjliga takterrassen mot Skeppsbrogatan kommer att innebära risk för såväl insyn som störande buller för våra (Brf Illerns) boende med sovrum och balkonger vända mot Skeppsbrogatan. Erfarenheter från liknande etableringar, t.ex. O'Leary's takterrass, styrker oron för att dessa störningar riskerar att bli helt oacceptabla.

Kommentar: Planförslaget ger förutsättningar för att tillskapa en mötesplats i form av en takterrass. Denna skulle därmed kunna nyttjas som skybar. Den exakta utformningen av takterrassen hanteras vidare i bygglovsprocessen och/eller tillståndsansökan för verksamheten. För att få bedriva verksamhet i form av restaurang och skybar krävs olika tillstånd där till exempel serveringstid regleras. Vid risk för störningar av närboende kan serveringstiden komma att begränsas. Om behov uppkommer är det även möjligt att uppföra skyddsåtgärder i form av bullerskydd i plexiglas eller liknande på takterrasserna. Planbeskrivningen har kompletterats med information om gällande riktvärden för buller och höga ljudnivåer samt ansvarsfrågan.

För att motverka insyn från den föreslagna innergården på upphöjt bjälklag till närliggande bostadslägenheter och tillhörande uteplatser kan plank uppföras.

Brf Illern motsätter sig därför denna etablering, dels på basis av bristfälligt samrådsunderlag, dels på basis av förväntade störningar.

Kommentar: Synpunkten har noterats. Kommunens roll är att behandla alla intressen och göra en avvägning av vad som är rimligt och har bäst nytta för stadsutvecklingen i sin helhet. I detta fall är bedömningen att det allmänna behovet av centrumverksamhet väger tyngst.

Fastighetsägare Råven 14

Vi förstår inte kommunens iver att förhindra ett förlängt samrådssvar på denna komplicerade omstridda tilltänkta utbyggnad av Hotell Savoy mitt i kvarteret Råven. Kommunen anser tydligen att ärendet är bråttom att genomföra. Vill bara påpeka på att kommunen själva har hållit på med den här planförfrågan i 5-6 år men vi skall inte få möjligheten mer än några veckor. Till skillnad från kommunens tjänstemän så har vi alla vanliga arbeten som skall utföras oavsett om Luleå kommun skickar ut ett förslag eller inte. I vart fall är min tid väldigt begränsad pga extremt hög arbetsbelastning. Såsom närmast sörjande till kan vi tycka att vi borde få mer tid att svara på denna fråga. Vi förstår att exploatören Galären ligger på kommunen för att tvinga fram ett beslut men det är inte vårt problem.

Kommentar: När kommunen tar fram en detaljplan görs det enligt en väl definierad process med syfte att säkra insyn för berörda, få fram ett så bra beslutsunderlag som möjligt och att förankra planförslaget. Denna detaljplan har nu genomgått samrådsskedet och befinner sig i granskningsskedet. Granskningshandlingarna, inklusive denna samsrådsredogörelse, visar hur kommunen hanterat de synpunkter som inkommit på planförslaget under samsrådet. När planen är utställd på granskning finns det också tillfälle att lämna synpunkter på det bearbetade planförslaget. Om kommunfullmäktige eller stadsbyggnadsnämnden efter granskningsskedet beslutar att anta detaljplanen meddelas detta till berörda. Meddelandet innehåller ett protokollsutdrag med beslutet samt information om hur beslutet att anta detaljplanen kan överklagas. Ni är alltid välkomna att skicka in synpunkter gällande förslaget till detaljplan löpande under processen.

I övrigt kan vi konstatera att kommunen tycks anse att Galären köpt hela kvarteret och dess möjligheter till utveckling eftersom om exploatören får bygga enligt ert förslag med fönster åt båda hållen har ingen annan fastighetsägare någon möjlighet att utveckla eller förädla våra fastigheter pga Galärens tilltänkta utbyggnad. Vi kan bara konstatera att kvarteret blir helt låst för vår del. Detta innebär en betydande försämring för vår del både gäller skötsel, utveckling, kulturmiljö samt boendemiljö för våra hyresgäster. Detta gäller för alla fastighetsägare och boende i kvarteret Råven.

Kommentar: Synpunkten har noterats. Planförslaget bedöms till viss del påverka närliggande fastigheters möjligheter till utveckling negativt. Kommunstyrelseförvaltningen bedömer dock att påverkan inte blir påtagligt negativ. Kommunens roll är att behandla alla intressen och göra en avvägning av vad som är rimligt och har bäst nytta för stadsutvecklingen i sin helhet. I detta fall är bedömningen att det allmänna behovet av centrumverksamhet väger tyngst.

Både vi och Bostadsrättsföreningen på Råven 16/17 har redan under förberedande handläggning av ärendet lämnat både muntliga och skriftliga synpunkter på planarbetet men kan inte se någon reaktion av kommunen. Hur har kommunen tagit hänsyn till dess synpunkter? Vi kan inte se någon skillnad på "slutliga" planförslaget från det vi blev visade för ett antal år sedan.

Kommentar: De synpunkter som åsyftas prövas i planprocessen. Synpunkten leder inte till några förändringar i planhandlingarna.

Andra viktiga allmänna frågor är hur kommer Galärens tilltänkta stora exploatering och tilltänkta byggrätt påverka oss grannar under byggtiden och hur skall byggnationerna gå till utan

att de påverkar vår boendemiljö? Frågan är relevant då förra gången sa en hyresgäst upp sig och en annan ringde och grät över det enorma buller som man åstadkom nästan dygnet runt, veckan runt.

Kommentar: Detaljplanen styr inte hur ett eventuellt genomförande av byggnationen ska ske, men utifrån aktuellt projekt uppförs ny bebyggelse mest troligt med prefabricerade moduler som lyfts på plats med kran. Med detta förfarande bedöms byggtiden halveras jämfört med att uppföra en platsbyggd stomme, uppskattningsvis 12-18 månader enligt Galären. Metoden bedöms orsaka förhållandevis lite utvändigt buller. Den intensivaste och mest störande aktiviteten är montage av volymerna. Det kan även krävas en tillfällig trafikanordning för kranen, vilket kan orsaka störningar i närområdet. För detta krävs tillstånd från kommunen. Efter att volymerna är på plats sker de flesta arbeten invändigt. Utvändig fasad och takarbeten bedöms inte medföra några större störande ljud. Markarbeten låter som mest när platsättning utförs, men det pågår endast under en begränsad tid.

Ett annat problem har varit att i en av våra lägenheter går det inte bo när Savoy har sin nattklubb på andra sidan väggen. Den har stått tom sedan 2 år tillbaka då den hyresgästen gav upp. Nu gör vi ett försök till då Savoy inte haft igång nattklubben pga pandemin. Vem betalar sådana konsekvenser speciellt när Galären har för avsikt att utöka sin verksamhet med bla 2 takterasser med nattöppet i ett kvarter där folk bor.

Kommentar: Konsekvenser gällande nattöppet för nattklubben är inte något som kan behandlas inom ramen för aktuell detaljplan. Det blir fastighetsägarens ansvar att följa de regler som gäller i enlighet med tillståndsansökan för verksamheten. Planförslaget ger förutsättningar för att tillskapa en mötesplats i form av en takterrass. Denna skulle därmed kunna nyttjas som skybar. Den exakta utformningen av takterrassen hanteras vidare i bygglovsprocessen och/eller tillståndsansökan för verksamheten. För att få bedriva verksamhet i form av restaurang och skybar krävs olika tillstånd där till exempel serveringstid regleras. Vid risk för störningar av närboende kan serveringstiden komma att begränsas. Om behov uppkommer är det även möjligt att uppföra skyddsåtgärder i form av bullerskydd i plexiglas eller liknande på takterrasserna.

Genom en snabb genomgång av ärendet väcks en rad frågor och farhågor: Alla sakägare är inte informerade genom att kommunen valt att ett förenklat planförfarande. Är det verkligen rimligt utifrån frågans komplicerade natur som påverkar alla i grannskapet? Borde inte alla sakägare ha rätt att få information från kommunen och därmed ges möjlighet att yttra sig i frågan? Ingen information från kommunen innebär troligen inga svar. Det måste vara kommunens och beställarens syfte. Ser konstigt ut utifrån ett demokratiperspektiv. Borde de inte vara ett utökat eller standard förfarande?

Kommentar: Detaljplanen handläggs med så kallat standard planförfarande enligt Plan- och bygglagen (2010:900). Sakägarkretsen har avgränsats till de fastigheter som tas upp i fastighetsförteckningen. När det gäller att avgöra om en fastighet berörs blir det i första hand fråga om en rent geografisk avgränsning. Alla som äger en fastighet inom ett planområde är i planärendet helt naturligt sakägare. I regeringens praxis har det också ansetts skäligt att ägare till och de som nyttjar fastigheter som direkt gränsar till planområdet ges sakägarställning. Att en gata eller en väg skiljer fastigheten från planområdet, torde enligt regeringens praxis inte medföra någon annan bedömning i sakägarfrågan. Längre avstånd mellan fastigheten och planområdet medför som regel att sakägarställning är utesluten, eftersom fastigheten då inte anses berörd av beslutet. Därför har kommunen gjort bedömningen att direkt angränsade fastighe-

ter samt fastigheterna på andra sidan Skeppsbrogatan och Storgatan ingår i sakägarkretsen. Något skäl för utökning av sakägarkretsen anses inte föreligga enligt kommunen. Synpunkten leder inte till några förändringar i planhandlingarna.

MKB. Är det gjort någon MKB gällande den gamla kemptvätten bl a markföroreningar? Borde vara gjort när Galären har för avsikt att delvis bygga nya bostäder. Såvitt vad vi vet är det krav på en MKB i sådana fall. En MKB borde även vara gjort när det gäller trafik och buller.

Kommentar: Frågan om en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) behövs eller ej är redan utredd i och med undersökningen om betydande miljöpåverkan (BMP) som togs fram i detaljplaneprocessens inledande skede. Kommunens sammanvägda bedömning är att detaljplanen kan komma att påverka flera aspekter, men att dessa inte är av sådan storlek eller karaktär att en betydande miljöpåverkan kan riskeras. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning och anser att planarbetet kan bedrivas utan miljökonsekvensbeskrivning. Synpunkten leder inte till några förändringar i planhandlingarna.

Var ska dessa bostäder vara och var ingången till dessa är går inte se det genom att titta på plankartan? Dessutom så ryms inte longstay boende varken under beteckningen C eller K. Det går inte heller läsa ut av plankartan vilken del som skall vara vad när det gäller boende och hotell.

Kommentar: Befintlig användning av majoriteten av planområdet är hotell och denna användning avses fortsatt att bedrivas som huvudsaklig användning inom planområdet, inom användningen centrum [C]. Inom användningen bedöms även tillfällig vistelse avseende hotellverksamhet i form av longstay inrymmas. Syftet med longstay-verksamheten är att vara ett komplement till befintlig hotellverksamhet och ska bedrivas inom ramen av den verksamheten. Synpunkten leder inte till några förändringar i planhandlingarna.

Hur påverkar ändringen fastighetsägarna och dess boende inom kvarteret och fastighetsägare/boende på typ andra sidan Storgatan, Skeppsbrogatan med miljöpåverkan med bland annat ökat trafikbuller och annat buller, speciellt nattetid? Vad vi kan se så är grannfastigheterna efter Storgatan och Skeppsbrogatan helt utelämnade i planprocessen. Dom borde väl vara sakägare dom också. Troligtvis kommer inte Galären protestera när det gäller sin egen fastighet efter Storgatan men det finns ju flera fastigheter med både hyresgäster och bostadsrättsinnehavare.

Kommentar: Se tidigare kommentarer gällande störande ljud och sakägarkrets.

Genomförandetiden 5 år känns väldigt kort. Borde vara inte den vara 15 år eller längre? Annars kommer det ytterligare nya förändringar från Savoys ägare vilket det redan gjort sen förra ombyggnationen för ca 5års sen. Vi kan konstatera att det här var Galärens plan hela tiden att bygga tvärs över kvarteret men valde att bara lägga fram valda delar den gången. Vi utgår från att det var 5-års genomförandetid då som nu gått ut och därför är dags för en mer omgripande ändring när man fick igenom det förra kravet. Frågan är vad som kommer närmast från Galären? Galleria?

Kommentar: Genomförandetiden anger den tidsrymd inom vilken en detaljplan är tänkt att genomföras. Genomförandetiden ska bestämmas så att det finns rimliga möjligheter att genomföra planen under angiven tid, men den får inte vara kortare än fem år och inte längre än femton år. Innan genomföran-

detiden har gått ut får planen inte ändras, ersättas eller upphävas mot berörda fastighetsägares vilja. Fastighetsägarna har under planens genomförandetid en garanterad byggrätt i enlighet med planen. Efter att genomförandetiden har gått ut är byggrätten mer osäker eftersom planen då får ersättas, ändras eller upphävas utan att rättigheter som uppkommit genom planen behöver beaktas och utan särskild ekonomisk kompensation till fastighetsägarna om en byggrätt som inte är utnyttjad minskas. Om kommunen inte ändrar eller upphäver planen fortsätter den att gälla och ge byggrätt som tidigare. Genomförandetiden bedöms som rimlig i ett centralt läge. Synpunkten leder inte till några förändringar i planhandlingarna.

Vid förändring eller försäljning av allmän plats (gaturummet) borde det inte vara en utökad samrådsprocess som gäller? Dessutom borde väl det göras en översyn av detaljplanen för gatan vilket inte verkar vara gjort.

Kommentar: Det är inte aktuellt med en försäljning av allmän plats i markplan och gatuutrymmet kommer inte att påverkas vid ett genomförande av detaljplanen. Försäljningen avser 3D-utrymme för de utstickande befintliga burspråken som regleras på plankartan med användningen centrumverksamhet C. På plankartan har användningen GATA tagits bort. Gällande plan för Storgatan i höjd med planområdet reglerar marken till "allmän plats, gata, torg". För Skeppsbrogatan lyder användningen "allmän plats, gata". De är del i de gamla stadsplanerna A066 respektive A097 med laga kraft-datum 1945 respektive 1951. Planbeskrivningen har kompletterats med denna information.

Varför göra avvikelser gällande parkeringsnormerna? Nya bostäder leder till mer trafik och behov av parkeringsplatser och dessutom tillsammans med utökat hotell, restaurang och nattklubsverksamhet ökar också behovet av p-platser och naturligtvis buller i alla former. Finns det någon seriös utredning på detta som är gjord av Luleå Kommun? Var ska kontorens bilar parkeras när hotellet och boende tar över deras parkeringsplatser (enligt utredning). Finns det inte normer parkeringsplatser till kontor och bostäder? Läser man samrådshandlingen så har nog Galären och kommunen tänkt att alla nya boende har ingen bil och cyklar och går istället. Sådan är nog inte verkligheten i Norrbotten idag.

Kommentar: Planområdet är centralt beläget med närhet till både service och bra kollektivtrafik, vilket möjliggör för ett hållbart resande. Detta öppnar upp för avsteg från gällande parkeringstal. Parkeringsplatser för nuvarande verksamheter, inklusive kontor, kvarstår. Tillkommande parkeringsbehov som planen möjliggör för bedöms enligt gällande parkeringsnorm inrymmas i de platser som inte fastighetens nuvarande behov kräver, utan delvis är uthyrda till externa parter i nuläget. Den faktiska möjligheten till minskning av parkeringsnorm tas upp i bygglovsskedet, då exploatör måste visa att utrymme för ovan nämnda mobilitetsåtgärder finns. Planbeskrivningen har kompletterats med denna information.

Om det händer något typ brand på Galärens tilltänkta utbyggnad hur kommer räddningstjänsten dit? Innebär det att våra gårdsplaner (enda sättet att nå Galärens utbyggnad) alltid ska vara tillgänglig för räddningstjänsten, gäller vår gårdsplan för bostadsrättsföreningens Råven 16/17.

Kommentar: Bostäder har utgått ur detaljplanen inför granskning. Räddningstjänsten kan komma in med sin stegbil från Skeppsbrogatan (mellan/under husen) men inte från de andra sidorna, vilket gör att viss del av byggnaden från Skeppsbrogatan nås. Ett annat alternativ kan vara att komma in på befintlig

innergård på Råven 16/17 från Hermelinsgatan/busstorget.

Höjden på den tilltänkta utbyggnaden utgör ett problem i sig. Ett av problemen kommer att bli snön när det blåser kommer att landa på motsatt sida om utbyggnaden och rätt ner på bland annat våra tak och gård. Vem garanterar att våra hus klarar av den extrabelastning som uppstår? Gäller förmodligen Råven 16 och 17 också, kommunen, Galären? Vi vill bara påminna kommunen att stora delen av vårt hus längs med Storgatan är byggt ca 1934 och gårdshuset förmodligen före 1880. Då fanns inte Savoy som är en 60-tals skapelse som man vill bygga ut igen (senast för 5 år sedan). Redan idag har vi märkt att snömängderna har ökat kraftigt på vårt hus närmast Savoy sen senaste höjningen för 5 år sedan vilket kommer bli värre med nya förslaget. Vi har sedan dess fått problem med ett takfönster och den kupa som är mot Storgatan vilket ger att takfönstret släpper in fukt. Både takkupan och takfönstret är totalt täckta med snö nuförtiden vilket innebär att den lägenheten saknar dagsljus vintertid. Gårdshuset har numera runt 1 meter med snö och det platta taket kan det vara mer än 1,5 meter. Varken den ena eller andra delen av våra hus är gjorda för att ta emot extrasnön och vid eventuell skada vem betalar det? Är det vi som ska betala för den utökade snöskottningen på både tak och gård pga Galärens utbyggnad? Det verkar vara enkelt att skjuta över kostnader och besvär på andra.

Kommentar: Synpunkten rör inte detaljplanefrågor och leder inte till några förändringar i planhandlingarna.

Kulturmiljön. Den utredning som är gjord verkar vara ett rent beställningsverk med ett styrt svar. Är det kommunen eller Galären som beställt denna och om det är kommunen var finns kommunens beställning och betalkvitto på denna utredning? Var är tex jämförelsen av vårt gårdshus och gårdsmiljön med den mer 20meter höga föreslagna utbyggnaden med fönster mot oss? Vi vill bara påminna om att kommunen anser att Råven 14 är klassad som särskilt intressant byggnad. Hur rimmar det till Galärens våldsexploatering av Råven 20 med Råven 14 som närmaste granne? Är miljön gjord för att passa Savoys tilltänkta gäster och boende som ska fri insyn både till gård och befintliga lägenheter på vår fastighet? Våra fastigheter är byggda och anpassade enligt den ursprungliga detaljplanen vilket inte nuvarande planförslag är. Detta gäller både vår och bostadsrättsföreningens fastighet som dessutom får en takterrass i samma höjd som deras fönster på våning 2 som är i princip sammanbyggt med deras hus. Det påverkar även Josefssons hus. Vi känner en djup oro över de slutledningar som visas i nämnda utredning och tycker att den borde göras om helt eller kompletteras förutsättningslöst.

Kommentar: Utifrån föreslagen exploatering och dess utformning har ett kompletterande antikvariskt utlåtande (Kv Råven i Luleå, Antikvariskt utlåtande, Rat & Dragon 2022-01-25) tagits fram, fortsättningsvis kallat "utlåtandet". Detta för att kunna svara på frågor om kvarterets tålighet även för kvarterets östra del, innefattande Råven 12, 16 och 17. Utlåtandet ger även förslag på hur negativa effekter på befintliga kulturmiljövärden och kvarterets karaktär kan minskas.

Slutsatserna i utlåtandet är att det som ger minst påverkan på samtliga kvarterets befintliga byggnader, kvarterets karaktär och stadsbilden som helhet är en minskning av föreslagen byggnadsvolym med två våningar eller mer. Utlåtandet visar dock att det även finns andra sätt att minska negativ påverkan, såsom att använda andra av de arkitektoniska förhållningssätt som tidigare använts i kvarteret. Tidigare ny bebyggelse har tillåtits vara samtida och med en egen arkitektonisk kvalitet, samtidigt som det gjorts

anpassning till befintlig bebyggelse. Exempel på detta är indraget översta våningsplan och anpassning av fasadliv längs gatorna. I utlåtandet lyfts att minskad påverkan även fås genom att låta den föreslagna utformningsbestämmelsen (f1) gälla för hela den byggnadsvolym som går genom kvarteret. Detta eftersom en enkel och neutral utformning av fasader gör att den fond som skapas lättare kan "läsas bort" av betraktaren. Befintliga byggnader och stadsbilden kommer då att störas i något mindre omfattning.

Kommunstyrelseförvaltningen gör bedömningen att det inte finns skäl för en sänkning av föreslagna nockhöjder och byggnadshöjder. De värden i form av utökad byggrätt för centrumverksamhet och bostäder som detaljplanen möjliggör går i linje med kommunens strategiska planering. Det har vid närmare studier visat sig att den påverkan på dagsljus-, sol- och skuggningsförhållandena som exploateringen medför inte leder till vad som kan anses vara stor negativ påverkan (se kommentar under "Skuggning"). Planförslaget bedöms innebära negativ påverkan på kulturmiljövärden inom kvarteret, men genom att skapa en fond som lättare kan läsas bort av betraktaren anses inte heller detta ge skäl till en sänkning av föreslagna nockhöjder och byggnadshöjder. Planbestämmelsen [f1] har därför justerats på plankarta och i planbeskrivning: "Fasader ska utformas med hänsyn till angränsande kulturmiljö och ska utgöras av enhetligt tegel i ljus kulör".

Planbeskrivningen har kompletterats med material från det kompletterande antikvariska utlåtandet.

Om det är planförslaget som ska styra då kan vi lägga ner all form av kulturmiljöprogram i den här delen av staden. Vi borde få samma möjligheter som Galären att utveckla vår fastighet vilket innebär att om planförslaget antas så borde väl vi få bygga tex nya våningsplan eftersom uppenbarligen kommunens kulturmiljöprogram inte spelar någon roll längre. Varför göra en konstig frimärksplan när man kan göra en samlad bedömning och därmed planförslag för hela kvarteret Råven där allas åsikter kommer fram. Är inte det rimlig?

Kommentar: Synpunkten har noterats. Planförslaget bedöms till viss del påverka närliggande fastigheters möjligheter till utveckling negativt. Kommunstyrelseförvaltningen bedömer dock att påverkan inte blir påtagligt negativ. Kommunens roll är att behandla alla intressen och göra en avvägning av vad som är rimligt och har bäst nytta för stadsutvecklingen i sin helhet. I detta fall är bedömningen att det allmänna behovet av centrumverksamhet väger tyngst. Ni har rätt att ansöka om planbesked om ni önskar att inleda en planprocess.

Privatperson 1

Boende i direkt närhet till fastigheten Råven 20.

När Savoy fick tillstånd till förra utbyggnaden så drabbades jag väldigt hårt. Dels så tappade jag mycket av utsikten och dels så förlorade jag mycket av solen på min balkong. Nu när dessa planer kommer måste jag absolut protestera. Jag är den som har lägenheten närmaste Savoy, och att då dels få en restaurangdel och dels en takterrass som jag förstår även ska ha en öppen del kommer att bli katastrof för mig. Jag har både mitt vardagsrum och ett sovrum bara ett par meter ifrån detta. Tydligen planeras det även en nattklubb där. Den kan väl inte placeras bara några meter från en bostad! Det måste väl finnas några regler kring detta. Tänker då mest på störningar av ljud. Man måste väl som människa ha rätt att ha en dräglig bostadsmiljö! Även en byggnad mellan Storgatan och Skeppsbrogatan kommer att påverka mig negativt då jag även har en balkong åt det hållet. Där ligger även ett av mina sovrum.

Sen måste det tilläggas att detta projekt kommer att påverka många människor som bor i området på ett negativt sätt där det kommer att bli en enda stor svart vägg och inget som helst naturligt ljus i lägenheterna inom ett helt kvarter. Då ställer jag även frågan att ska en människas vinstintressen få påverka så många människor som bor inom ett område.

Att sen ens komma på tanken att bygga en Skybar bara några meter från där människor har sina lägenheter säger väl allt om idiotin i detta förslag. Alla vi som bor i Luleå kommer väl ihåg när Roxy hade terrassen på Stadshotellet och de som bor på Mjölkudden klagade över ljudvolymen. Samma problem har hyresgästerna kring O'Learys.

Jag kommer naturligtvis att överklaga om detta beslut fattas och jag vill ha information om hur jag kan göra denna överklagan.

Kommentar: Generellt angående planförslaget ligger planområdet inom i översiktsplanen (2021) utpekad zon till förtätning. Förtätning av bostäder och arbetsplatser ska i första hand ske på mark som används för markparkeringar och liknande samt genom infill. Infill innebär att hela eller delvis oanvända delar av fastigheter tas i anspråk för bebyggelse. Även förtätning genom påbyggnad av befintliga byggnader kan prövas. En exploatering enligt planförslaget bedöms gå i linje med översiktsplanens intentioner. Luleå kommuns ansvarsområde innefattar att göra avvägningar mellan allmänna och enskilda intressen. I detta fall är bedömningen att det allmänna behovet av centrumverksamhet väger tyngst.

Planförslaget ger förutsättningar för att tillskapa en mötesplats i form av en takterrass. Denna skulle därmed kunna nyttjas som skybar. Den exakta utformningen av takterrassen hanteras vidare i bygglovprocessen och/eller tillståndsansökan för verksamheten. För att få bedriva verksamhet i form av restaurang och skybar krävs olika tillstånd där till exempel serveringstid regleras. Vid risk för störningar av närboende kan serveringstiden komma att begränsas. Om behov uppkommer är det även möjligt att uppföra skyddsåtgärder i form av bullerskydd i plexiglas eller liknande på takterrasserna. Detta är ingen fråga som kan lösas i detaljplanen. Ansvaret ligger hos fastighetsägaren och tillståndet för verksamheten. Planbeskrivningen har kompletterats med information om gällande riktvärden för buller och höga ljudnivåer samt ansvarsfrågan.

För att utreda hur dagsljus-, sol- och skuggningsförhållandena påverkas i och med planens genomförande har översiktliga beräkningar gjorts med hjälp av programvaran Spacemaker. Beräkningarna visar att dagsljusförhållandena på befintliga byggnaders fasader inte påverkas nämnvärt av föreslagen exploatering. Beräkningarna visar också att förutsättningar att klara dagsljuskraven på tillkommande byggnad är goda. Dagsljuskraven regleras i Boverkets byggregler (BBR) och hanteras i bygglovsskedet. Kommunstyrelseförvaltningen bedömer att den påverkan på dagsljus-, sol- och skuggningsförhållandena som exploateringen medför inte riskerar att leda till negativ påverkan på människors hälsa i enlighet med 2 kap. 9 § plan- och bygglagen (PBL). Planbeskrivningen har kompletterats med slutsatserna från de översiktliga beräkningarna av dagsljus-, sol- och skuggningsförhållandena.

När kommunen tar fram en detaljplan görs det enligt en väl definierad process med syfte att säkra insyn för berörda, få fram ett så bra beslutsunderlag som möjligt och att förankra planförslaget. Denna detaljplan har nu genomgått samrådsskedet och befinner sig i granskningsskedet. Granskningshandlingarna, inklusive denna samrådsredogörelse, visar hur kommunen hanterat de synpunkter som inkommit på planförslaget under samrådet. När planen är utställd på granskning finns det också tillfälle att lämna synpunkter på det bearbetade planförslaget. Om kommunfullmäktige eller stadsbyggnadsnämnden efter granskningsskedet beslutar att anta detaljplanen meddelas detta till berör-

da. Meddelandet innehåller ett protokollsutdrag med beslutet samt information om hur beslutet att anta detaljplanen kan överklagas.

Privatperson 2

Handlingarnas korrekthet: på sidan 9 kan vi läsa att *"Omgivande kvarter består av typisk innerstadsbebyggelse med byggnader placerade i fastighetsgräns, små innergårdar och används ofta för handel och kontor, men även en del bostäder."* Vi vill påpeka att samtliga byggnader, förutom planområdet dvs området för den tilltänkta tillbyggnaden samt Råven 2, i huvudsak består av bostäder. Att beskriva *"även en del bostäder"* indikerar att de utgör en mindre del. Flertalet av byggnaderna har handel på gatuplansnivå, några av dem har viss *"kontorsverksamhet"* även på ytterligare plan.

Storgatan 61B, dvs det som benämns byggnad 12 på s. 11 består i huvudsak av bostäder och särskilt boende i byggnaderna 12 men även 16 och 17 som enbart är bostäder berörs negativt av förslaget på tillbyggnad.

Kommentar: Planbeskrivningen har justerats utifrån synpunkten.

Vi framför följande:

Byggnad 12, Storgatan 61, dvs huset vi bor i är i direkt anslutning till Hotell Savoy, en tillbyggnad planeras på dess tak med en takterrass med nattklubsverksamhet enligt Gunnar Tåhlin på Galären (Kuriren, 16 maj 2021).

"Om detaljplanen vinner laga kraft kommer Hotell Savoy att få en sjätte våning som vetter mot Storgatan. I planerna ingår en skybar som ska placeras på det befintliga taket med utsikt över Skurholmsfjärden och Luleås två hamnar. Den är tänkt att hållas öppen året runt och innehåller en inglasad och en utomhusdel.

– Tanken är att skapa en ny mötesplats för Luleåborna, men exakt hur den kommer att utformas är för tidigt att säga. Vi tror att det här utbyggnaden kommer att tillföra mer liv i centrum. Förhoppningen är att baren ska bli Luleås nya vardagsrum, säger Gunnar Tåhlin."

Detta innebär naturligtvis en försämrad boendemiljö med störande ljud från framförallt utomhusdelen för den planerade takterrassen. Detta gäller inte bara de boende i närmast anslutning till nuvarande hotellbyggnad utan samtliga boende i kvarteret. I underlaget nämns inte de boende på Storgatans motsatta sida, vilka naturligtvis också berörs av ökat buller.

Kommentar: Planförslaget ger förutsättningar för att tillskapa en mötesplats i form av en takterrass. Denna skulle därmed kunna nyttjas som skybar. Den exakta utformningen av takterrassen hanteras vidare i bygglovsprocessen och/eller tillståndsansökan för verksamheten. För att få bedriva verksamhet i form av restaurang och skybar krävs olika tillstånd där till exempel serveringstid regleras. Vid risk för störningar av närboende kan serveringstiden komma att begränsas. Om behov uppkommer är det även möjligt att uppföra skyddsåtgärder i form av bullerskydd i plexiglas eller liknande på takterrasserna. Detta är ingen fråga som kan lösas i detaljplanen. Ansvar ligger hos fastighetsägaren och tillståndet för verksamheten. Planbeskrivningen har kompletterats med information om gällande riktvärden för buller och höga ljudnivåer samt ansvarsfrågan.

Boendemiljön ser vi avsevärt påverkas vid en påbyggnad till en 5 våningar hög byggnad enligt

underlagets förslag, samt en påbyggd takterrass på nuvarande hotell Savoy, det gäller både inomhus- och utemiljön. Det är framförallt ljusförhållanden och skuggbildningen som påverkar boendemiljön inom – och utomhus negativt. Såsom framgår av bilderna, påverkas de boende särskilt mellan klockan 11–19 dvs en huvuddel av dagtiden. De boende kommer definitivt att påverkas och utsättas för skugga i flera månader jämfört med idag, det gäller särskilt under tidig vår och senhösten när solen står lågt på himlen.

Särskilt boende på de nedre våningarna påverkas när det gäller ljusförhållanden i inomhusmiljön om en tillbyggnad sker av en 5 våningars huskropp. Den grönyta dvs innergården som är de boendes gemensamhetsyta med gräsmatta, gröna växter och trädgårdsmöbel kommer definitivt att påverkas negativt och kommer att vara flera månader i skugga jämfört med idag. Grönytan bidrar till hälsa och välbefinnande samt socialt umgänge bland de boende.

Vi hänvisar till Boverket angående Ljus i bostäder:

”I bostäder är dagsljus viktigt för flera olika grupper. Genom föräldraledighet är familjer med små barn hemma under långa perioder, även daghemsverksamhet i familjedaghem och med dagbarnvårdare bedrivs i bostaden. Allt fler arbetar tillfälligt eller periodvis på distans hemifrån, många vistas också hemma under olika ledigheter och semestrar liksom barn under skolloven. För äldre är idag kvarboende med hemtjänst i bostaden den helt dominerande boendeformen och för många äldre är möjligheten att komma ut begränsad. För många samhällsgrupper är det därför viktigt med både dagsljus och solljus i bostaden.”

<https://www.boverket.se/sv/byggande/halsa-och-inomhusmiljo/ljussolljus/>

Kommentar: För att utreda hur dagsljus-, sol- och skuggningsförhållandena påverkas i och med planens genomförande har översiktliga beräkningar gjorts med hjälp av programvaran Spacemaker. Beräkningarna visar att dagsljusförhållandena på befintliga byggnaders fasader inte påverkas nämnvärt av föreslagen exploatering. Beräkningarna visar också att förutsättningar att klara dagsljuskraven på tillkommande byggnad är goda. Dagsljuskraven regleras i Boverkets byggregler (BBR) och hanteras i bygglovsskedet. Kommunstyrelseförvaltningen bedömer att den påverkan på dagsljus-, sol- och skuggningsförhållandena som exploateringen medför inte riskerar att leda till negativ påverkan på människors hälsa i enlighet med 2 kap. 9 § plan- och bygglagen (PBL). Planbeskrivningen har kompletterats med slutsatserna från de översiktliga beräkningarna av dagsljus-, sol- och skuggningsförhållandena.

Tillkommer en ökad insyn från hotellrummen in i de boendes lägenheter, vilket är begränsande.

Kommentar: Kommunens roll är att behandla alla intressen och göra en avvägning av vad som är rimligt och har bäst nytta för stadsutvecklingen i sin helhet. I detta fall är bedömningen att det allmänna behovet av centrumverksamhet väger tyngst. Risker för och konsekvenserna av ökad insyn från hotellrum till befintliga lägenheter till följd av föreslagen exploatering bedöms inte vara så stora att det utgör skäl till förändringar i planhandlingarna.

Sammanfattningsvis

Vi motsätter oss en utbyggnad enligt förslaget. Vi ser en klar försämring av vår boendemiljö både inom- och utomhus med den omfattande tillbyggnad som planeras. Försämringen handlar om en ökning av störande ljud via takterassen och att inom- och utomhusmiljön påverkas

negativt av ökad skuggning under flera av årets månader. Detta medför att nuvarande boendemiljö försämras ur ett hälso- och välbefinnande perspektiv ljudmässigt men även med ett avsevärt mindre ljusinsläpp via direkt solljus. Därutöver påverkas den sociala gemenskapen via grönytan dvs innergården, där boende träffas under solens strålar.

En tillbyggnad av 2 våningar med hotellrum på den delen som idag är 1 våning skulle i betydligt mindre utsträckning påverka vår boendemiljö.

Kommentar: Se tidigare kommentarer angående försämrad boendemiljö, störande ljud och påverkan på dagsljus, soltimmar och skuggning.

Kommunstyrelseförvaltningen noterar synpunkterna, men gör fortsatt den samlade bedömningen att föreslagen exploatering som detaljplanen medger är lämplig.

Privatperson 3

Framför mina synpunkter avseende utökning av bebyggelse på fastigheten Råven 20 där det idag finns hotellverksamhet.

1. Bygga upp med takterass/samt restaurang på redan befintlig del mot Storgatan är inte någon bra idé. De som bor i fastigheterna runtomkring kommer att störas av all musik, ljud m m. Ljudet kommer att studsas mellan husen, nattsömnen kommer att störas.

Sedan att inte tala om all trafik som kommer att genomströmma Storgatan med en massa bilar, människor som är påverkade av alkohol som inte förstår att hålla nere ljudnivån. Idag har vi redan tillräckligt med störande ljud under sommaren, med stora vrålåk, människor som är alkoholpåverkade som skriker och skränner. Ta bara erfarenheten från O'Learys som har byggt terrass, fråga de som bor där.

Kommentar: Planförslaget ger förutsättningar för att tillskapa en mötesplats i form av en takterrass. Denna skulle därmed kunna nyttjas som skybar. Den exakta utformningen av takterrassen hanteras vidare i bygglovsprocessen och/eller tillståndsansökan för verksamheten. För att få bedriva verksamhet i form av restaurang och skybar krävs olika tillstånd där till exempel serveringstid regleras. Vid risk för störningar av närboende kan serveringstiden komma att begränsas. Om behov uppkommer är det även möjligt att uppföra skyddsåtgärder i form av bullerskydd i plexiglas eller liknande på takterrasserna. Detta är ingen fråga som kan lösas i detaljplanen. Ansvaret ligger hos fastighetsägaren och tillståndet för verksamheten. Planbeskrivningen har kompletterats med information om gällande riktvärden för buller och höga ljudnivåer samt ansvarsfrågan. Planbeskrivningen har kompletterats med information om gällande riktvärden för buller och höga ljudnivåer samt ansvarsfrågan.

2. Bygga ut på innergården med flera våningar samt även terrass där? Förstöra det solljuset vi får under våren/sommaren/hösten med den fina utegård vi har på Råven 12, Storgatan 61 B. Även att de som bor på våning 1 inte alls får någon solljus och då kommer det säkert att påverka vår fina utegård också.

Kommentar: För att utreda hur dagsljus-, sol- och skuggningsförhållandena påverkas i och med planens genomförande har översiktliga beräkningar gjorts med hjälp av programvaran Spacemaker. Beräkningarna visar att dagsljusförhållandena på befintliga byggnaders fasader inte påverkas nämnvärt av föreslagen exploatering. Beräkningarna visar också att förutsättningar att klara dagsljuskraven på tillkommande byggnad är goda. Dagsljuskraven regleras i Boverkets byggregler (BBR) och hanteras i

bygglovsskedet. Kommunstyrelseförvaltningen bedömer att den påverkan på dagsljus-, sol- och skuggningsförhållandena som exploateringen medför inte riskerar att leda till negativ påverkan på människors hälsa i enlighet med 2 kap. 9 § plan- och bygglagen (PBL). Planbeskrivningen har kompletterats med slutsatserna från de översiktliga beräkningarna av dagsljus-, sol- och skuggningsförhållandena.

Att ha en massa hotellgäster som sitter och tittar på oss när vi sitter på våra egna uteplatser på altan är inte optimalt.

Kommentar: Kommunens roll är att behandla alla intressen och göra en avvägning av vad som är rimligt och har bäst nytta för stadsutvecklingen i sin helhet. I detta fall är bedömningen att det allmänna behovet av centrumverksamhet väger tyngst. Risken för och konsekvenserna av integritetsstörningar bedöms inte vara så stor att det utgör skäl till förändringar i planhandlingarna. För att motverka insyn från den föreslagna innergården på upphöjt bjälklag till närliggande bostadslägenheter och tillhörande uteplatser kan/ska plank uppföras.

Sedan bygga ännu en terrass på det? Vet ni hur ljudet studsar mellan husväggen? Hur har de tänkt att de hyresgäster som bor i fastigheten ska få någon nattsömn?

Kommentar: Se kommentar under punkt 1.

Tycker definitivt att Galären kan bygga på/ut Alcatraz som de äger, där finns inga andra hyreshus/hyresgäster de kan störa.

Kommentar: Aktuell detaljplan syftar till att utreda platsens lämplighet för föreslagen användning. Alternativa lokaliseringar för specifikt byggprojekt utreds inte.

En sista synpunkt, vi har en massa hotell i centrum är det så att Luleå kommun inte vill ha boende i centrum så är det dags att börja riva fastigheter. Då kan vi snacka om "en död stad".

Kommentar: Kommunens övergripande ståndpunkt gällande Luleå centrum lyfts i översiktsplanen (Program till vision Luleå 2050, Översiktsplan 2021, antagen 2021-09-27). Här anges att Luleå Centrum ska vara platsen för flera viktiga funktioner för både Luleåbor och regionen. I centrum ska arbetsplatser, mötesplatser och andra gemensamma funktioner finnas. Funktioner som också gör Luleå Centrums utveckling till en viktig drivkraft för den regionala utvecklingen. Centrum ska förtätas och få ett ökat antal invånare. Planförslaget bedöms vara förenligt med intentionerna i översiktsplan 2021.

Privatperson 4

Dessa planer på ombyggnationer av kv. Råven 20 vill vi absolut klaga emot.

Att få en restaurangdel/skybar 7 meter från vårt sovrum, vardagsrum tycker vi är helt absurt att ni ens kan planera/ tillåta helt oacceptabelt. Som alla i luleå vet att när O'learys fick öppna sin takterrass så har det medfört att bostadshyresgäster och fastighetsägare har problem med högaljudnivåer från deras takterrass kvälls/natttid. Så detta vill vi inte uppleva. Många med oss i vår fastighet delar samma uppfattning om att det kommer att bli högaljudnivåer och störningar det ser vi väldigt negativt. Kan det verkligen vara tillåtet bygga en takterrass/skybar med hyresbostäder i dess närhet?

Kommentar: Planförslaget ger förutsättningar för att tillskapa en mötesplats i form av en takterrass.

Denna skulle därmed kunna nyttjas som skybar. Den exakta utformningen av takterrassen hanteras vidare i bygglovsprocessen och/eller tillståndsansökan för verksamheten. För att få bedriva verksamhet i form av restaurang och skybar krävs olika tillstånd där till exempel serveringstid regleras. Vid risk för störningar av närboende kan serveringstiden komma att begränsas. Om behov uppkommer är det även möjligt att uppföra skyddsåtgärder i form av bullerskydd i plexiglas eller liknande på takterrasserna. Planbeskrivningen har kompletterats med information om gällande riktvärden för buller och höga ljudnivåer samt ansvarsfrågan.

Vad gäller påbyggnationen med 5 våningar mellan Storgatan och Skeppsbrogatan ser vi även där som negativt. Det gör att vi får mycket mörkare på vår innergård samt lägenheter/balkonger då vi tappar solljus. Där många med oss nyttjar både innergård och balkonger(loft).

Kommentar: För att utreda hur dagsljus-, sol- och skuggningsförhållandena påverkas i och med planens genomförande har översiktliga beräkningar gjorts med hjälp av programvaran Spacemaker. Beräkningarna visar att dagsljusförhållandena på befintliga byggnaders fasader inte påverkas nämnvärt av föreslagen exploatering. Beräkningarna visar också att förutsättningar att klara dagsljuskraven på tillkommande byggnad är goda. Dagsljuskraven regleras i Boverkets byggregler (BBR) och hanteras i bygglovsskedet. Kommunstyrelseförvaltningen bedömer att den påverkan på dagsljus-, sol- och skuggningsförhållandena som exploateringen medför inte riskerar att leda till negativ påverkan på människors hälsa enligt med 2 kap. 9 § plan- och bygglagen (PBL). Planbeskrivningen har kompletterats med slutsatserna från de översiktliga beräkningarna av dagsljus-, sol- och skuggningsförhållandena.

Vi hoppas verkligen ni tänker över era beslut för det påverkar många bostadshyresgäster negativt i kvarteren runt Kv. Råven 20. Vi vill även information hur vi kan överklaga om vi anser att fel beslut fattas.

Kommentar: När kommunen tar fram en detaljplan görs det enligt en väl definierad process med syfte att säkra insyn för berörda, få fram ett så bra beslutsunderlag som möjligt och att förankra planförslaget. Denna detaljplan har nu genomgått samrådsskedet och befinner sig i granskningsskedet. Granskningshandlingarna, inklusive denna samrådsredogörelse, visar hur kommunen hanterat de synpunkter som inkommit på planförslaget under samrådet. När planen är utställd på granskning finns det också tillfälle att lämna synpunkter på det bearbetade planförslaget. Om kommunfullmäktige eller stadsbyggnadsnämnden efter granskningsskedet beslutar att anta detaljplanen meddelas detta till berörda. Meddelandet innehåller ett protokollsutdrag med beslutet samt nedanstående information om hur beslutet att anta detaljplanen kan överklagas.

Ställningstagande och förändringar

Med anledning av inkomna synpunkter görs följande förändring /-ar i detaljplanen från samråd till granskning:

- Bostäder [B] utgår från detaljplanen
- Allmän platsmark [GATA] utgår från detaljplanen.
- Förtydligande av användnings- och egenskapsbestämmelser i 3D har gjorts på plankarta och i planbeskrivning.
- Kompletterande antikvariskt utlåtande har tagits fram och inarbetats i planbeskrivningen

- Utredningen "Provtagning av porgas och konceptuell modell för Råven 20" har tagits fram och inarbetats i planbeskrivningen
- Planbeskrivningen har kompletterats med information om gällande riktvärden för buller och höga ljudnivåer samt ansvarsfrågan.

Kvarstående synpunkter

Följande skriftliga synpunkter har inte blivit tillgodosedda, det vill säga har inte föranlett någon ändring i detaljplanen. Kommunstyrelseförvaltningens motivering till varför synpunkten eller frågan inte har kunnat tillgodoses motiveras under respektive yttrande ovan.

- Länsstyrelsen Norrbotten avseende sänkning av byggnadshöjden
- Bostadsrättsförening Glädjekällan avseende bland annat utökad samråd och byggnadshöjd
- Bostadsrättsförening Illern avseende bland annat takterass.
- Fastighetsägare Råven 14 avseende bland annat planens utformning och markanvändning, planförfarande och avvikelser från parkeringsnormerna.
- Privatperson 1 avseende i huvudsak planens utformning och markanvändning.
- Privatperson 2 avseende i huvudsak planens utformning och markanvändning.
- Privatperson 3 avseende i huvudsak planens utformning och markanvändning.
- Privatperson 4 avseende i huvudsak planens utformning och markanvändning.

Kommunstyrelseförvaltningen

Avdelning stadsplanering och infrastrukturdrift, 2025-09-04

Maria Andersson Nordgren
Förvaltningschef

Madelene Rova
Planarkitekt, Norconsult