



Detaljplan för del av Gammelstad, del av Stadsön 2:135, Trygghetsboende

Luleå kommun Norrbottens län

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

2015-08-24

Bakgrund

Plan- och tillväxtutskottet beslutade den 18 augusti 2014 (§ 60) att ge Stadsbyggnadskontoret i uppdrag att upprätta en detaljplan för del av Gammelstad, del av Stadsön 2:135.

Detaljplanen har inte föregåtts av något detaljplaneprogram.

Det förslag till detaljplan som upprättats har varit föremål för samråd. Resultatet av detta samråd redovisas i en samrådsredogörelse daterad 2015-03-24. Förslaget till detaljplan har bearbetats efter samrådet (se samrådsredogörelsen).

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

Hur samrådet bedrivits

Detaljplanen handläggs enligt plan- och bygglagens regler för så kallat normalt förfarande. Efter samrådet, och innan detaljplanen kan antas, ska därför det bearbetade planförslaget kungöras och hållas tillgängligt för granskning under minst tre veckor (5 kap. 18 §, plan- och bygglagen).

Det bearbetade förslaget till detaljplan har visats för granskning under perioden 5 juni – 29 juni 2015. Planhandlingarna har funnits tillgängliga på Luleå kommuns hemsida, på Stadshuset och på stadsbiblioteket och på biblioteket i Gammelstad. En kungörelse om granskningen har dels införts i lokaltidningarna Norrbottens Kuriren och Norrländska Socialdemokraten den 5 juni 2015, dels skickats till sakägare, länsstyrelsen och övriga berörda enligt sändlista.

Under granskningstiden inkom 8 skrivelser.

Skrivelser utan invändningar har inkommit från:

- Trafikverket, 2015-06-08.

Skrivelser med synpunkter och/eller frågor har inkommit från:

- Fastighetsägare, Stadsön 1:121, 2015-06-29,
- Fastighetsägare, Stadsön 1:607, 2015-06-29,
- Fastighetsägare, Stadsön 1:605, 2015-06-29,
- Fastighetsägare, Stadsön 1:126, 2015-06-29,
- Fastighetsägare, Stadsön 1:606, 2015-06-30,
- Miljö- och byggnadsnämnden, 2015-06-29,
- Länsstyrelsen, 2015-06-26.

Synpunkterna sammanfattas och kommenteras nedan.

Inkomna synpunkter med kommentarer

Inkomna synpunkter redovisas här i sammanfattad och förkortad form. Synpunkterna i sin helhet finns att tillgå på stadsbyggnadsförvaltningen. Länsstyrelsens yttrande bifogas (bilaga 1).

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

Myndigheter

Länsstyrelsen

Kommunen har sedan samrådet kommit fram till att något avstegsfall från gällande riktvärden för trafikbuller inte längre behöver tillämpas. Det är bra om kommunen tydliggör vilken/vilka faktorer som påverkat beräkningarna så att nya slutsatser kunnat dras.

Om det är kommunens avsikt att tillåta parkering på prick- och/eller korsmark bör kommunen inte använda ordet bebygga då begreppet fått en ny definition i och med införandet av PBL 2010:900.

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

Kommentarer:

Trafikuppgifterna som bullerberäkningen i samrådet baserades på var inaktuella gällande såväl hastighet på berörda vägar och antal fordon. I granskningshandlingen har aktuella trafikuppgifter inhämtats från Trafikverket och trafikuppgifterna är uppräknade till prognosår 2030. Ovanstående samt att höjden för den tillkommande byggnaden sänkts och flyttats något medför att bullerpåverkan inom planområdet ser annorlunda ut jämfört med i samrådshandlingen.

Begreppet bebygga ändras för prickmark och korsmark i enlighet med definitionen i PBL 2010:900.

Kommunala förvaltningar och bolag

Miljö- och byggnadsnämnden

Miljö- och byggnadsnämnden konstaterar att enligt den reviderade bullerutredningen uppfylls riktvärdena för buller för den planerade byggnaden på alla våningplan. I yttrandet efterfrågas en redovisning av värden för ljudnivåerna för tågbuller för att ge en uppfattning om dem.

Kommentarer:

I bullerutredningen görs bedömningen att buller från järnvägen inte överskrider gällande riktvärden för trafikbuller. Detta baseras på beräkningar med uppgifter om tågtrafik från Trafikverket. För tydlighets skull införs en text om detta samt en redovisning av beräknade ljudnivåer i planbeskrivningen.

Övriga

Fastighetsägare till ovanstående fastigheter har i 5 likalydande skrivelser framfört invändningar mot planförslaget. I skrivelsen framförs följande förslag till justering av planen:

- Befintlig tallskog lämnas orörd vilket då uppfyller kravet på bevarande. Marken städas upp. Tallskogen bör utgöra ett område som alla kan nyttja.
- Läget på tillkommande byggnader flyttas norr om Punktvägen, där planerade parkeringsplatser/carports förlagts, i syfte att bevara tallskogen.
- Större byggyta och lägre bygghöjd ger samma antal lägenheter samt uppfyller bullerkrav då vån 5 och 6 tas bort. Detta gör också att områdets karaktär bevaras.
- Villagatan Ingridsvägen stängs av för genomfartstrafik i korsningen mot Tallvägen för att minska genomfartstrafiken.

Kommentarer:

Synpunkterna är de samma som framfördes i samrådsskedet. Synpunkter är redan bemötta i samrådsredogörelsen där det framgår att synpunkterna till viss del tillmötesgått genom att byggrätten för det tillkommande punkthuset förskjuts norrut samtidigt som att byggnadshöjden sänks motsvarande en våning. Befintlig tallskog påverkas av planen då den föreslagna byggrätten för det tillkommande punkthuset inom planområdet ligger mitt i talldungen. Exploatören Lulebo bedömer utifrån nuvarande planförslag att ca 35 – 40 % av tallbeståndet går att behålla mellan de befintliga punkthusen och fastighetsgräns mot småhustomterna.

Planförslaget bedöms inte medföra en ökad trafik längs Ingridsvägen. Gatan ligger utanför planområdet och utgör inte fråga för detaljplanen.

Ställningstagande och förändringar

Med anledning av inkomna synpunkter har följande förändringar gjorts i detaljplanen inför antagandet:

- Planbeskrivningen kompletteras med en redovisning av beräknade bullernivåer från järnväg.
- Formulering av planbestämmelserna i plankartan gällande prickmark och korsmark justeras så att de överensstämmer med definitionen i PBL 2010:900. Förändringarna bedöms inte vara så väsentliga att kommunen måste låta granska det ändrade förslaget på nytt innan detaljplanen kan antas (5 kap. 25 §, plan- och bygglagen).

Kvarstående synpunkter

Följande skriftliga synpunkter från samråd och granskning har inte blivit tillgodosedda, dvs. har inte föranlett någon ändring i detaljplanen. Stadsbyggnadsförvaltningens motivering skrivs med kursiv stil.

- Befintlig tallskog (talldunge) mellan punkthusen lämnas orörd och tillkommande byggnader flyttas norr om punktvägen. Synpunkter från närboende fastighetsägare på Stadsön 1:606, Stadsön 1:607, Stadsön 1:121, Stadsön 1:605, Stadsön 1:126, Stadsön 1:130, Stadsön 2:118, Stadsön 1:129, Stadsön 2:110, Stadsön 2:134, Stadsön 1:604, Stadsön 2:185, Stadsön 2:111, Stadsön 2:603.
- Villagatan Ingridsvägen stängs av för genomfartstrafik i korsningen mot Tallvägen för att minska genomfartstrafiken. Synpunkter från närboende fastighetsägare på Stadsön 1:606, Stadsön 1:607, Stadsön 1:121, Stadsön 1:605, Stadsön 1:126, Stadsön 1:130, Stadsön 2:118, Stadsön 1:129, Stadsön 2:110, Stadsön 2:134, Stadsön 1:604, Stadsön 2:185, Stadsön 2:111, Stadsön 2:603.

Motivering: En utformning enligt förslag från närboende fastighetsägare försämrar en rationellt nyttjande av fastigheten som helhet. Försvårar möjligheten att bygga ett sammanhållet trygghetsboende med gemensamma lokaler där tydliga och tillgängliga sammanbindande passager kan ordnas. Innebär att parkeringsplatser och friytor behöver ordnas på annan plats inom fastigheten vilket innebär att talldungen mellan punkthusen kan behöva nyttjas till det. Tallarna är inte helt skyddade i gällande detaljplan då byggrätt för samlingslokal finns i talldungen.

Planförslaget bedöms inte medföra en ökad trafik längs Ingridsvägen jämfört med gällande detaljplan. Gatan ligger utanför planområdet och utgör inte fråga för detaljplanen.

Stadsbyggnadsförvaltningen
Avdelning stadsplanering 2015-08-24

AnneLie Granljung
Planchef

Daniel Rova
Planhandläggare

Bilaga 1 Länsstyrelsens synpunkter



Länstyrelsen
Norrbotten

LULEÅ KOMMUN STADSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN ANKOM	
2015 -06- 2 6	
Diariernr. 2015/1.214	Hid 2015.2863

GRANSKNINGS-
YTTRANDE

1 (1)

Datum
2015-06-25

Diarienummer
402-6879-2015

Luleå kommun
Stadsbyggnadsförvaltningen
Avdelningen stadsplanering, sektion plan
971 85 Luleå

Detaljplan för del av Gammelstad, del av Stadsön 2:135, Luleå kommun

Granskningshandlingar daterade maj 2015 för yttrande enligt 5 kap 22 § plan- och bygglagen (PBL 2010:900)

Planförslag

Luleå kommun ställer under tiden 5 juni till och med 29 juni 2015 ut ett förslag till detaljplan för del av Gammelstad, del av Stadsön 2:135. Huvudsyftet med detaljplanen är att möjliggöra ett nytt trygghetsboende i fem våningar samt förbindelsebyggnader till befintliga byggnader på ömse sidor.

Länstyrelsen har den 19 januari 2015 yttrat sig över samrådsversionen av detaljplanen.

Länstyrelsens yttrande

Kommunen har sedan samrådet kommit fram till att något avstegsfall från gällande riktvärden för trafikbuller inte längre behöver tillämpas. Det är bra om kommunen tydliggör vilken/vilka faktorer som påverkat beräkningarna så att nya slutsatser kunnat dras.

Om det är kommunens avsikt att tillåta parkering på prick- och/eller korsmark bör kommunen inte använda ordet bebygga då begreppet fått en ny definition i och med införandet av PBL 2010:900.

Prövningsgrunderna i 11 kap. 10 § PBL

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

Patrik Wallgren
enhetschef

Agneta Laitila
planarkitekt