Dnr: SBF 2015/783

LULEÅ KOMMUN
Stadsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan för del av Porsön
del av Porsön 1:405

Luleå kommun **Norrbottens län**

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

Bakgrund

Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutade 2016-01-25 § 41 att ge stadsbyggnadsnämnden i uppdrag att upprätta förslag till ny detaljplan för del av fastigheten Porsön 1:405.

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 2016-10-31 (bilaga 2). Förslaget till detaljplan har bearbetats efter samråd.

Hur granskningen genomförts

Detaljplanen handläggs enligt plan- och bygglagens regler för så kallat standardförfarande (se 5 kap. plan- och bygglagen). Efter samrådet, och innan detaljplanen kan antas, ska därför (det bearbetade) planförslaget hållas tillgängligt för granskning under minst två veckor (5 kap. 18 §, 2 st. plan- och bygglagen).

Det bearbetade förslaget till detaljplan har i detta fall visats för granskning under perioden 2016-11-02--2016-11-22. Planhandlingarna har funnits tillgängliga på Luleå kommuns webbplats och på Stadshuset våning 5. En underrättelse om planförslaget och granskningen har gjorts tillgänglig på kommunens webbplats. Underrättelsen har den 2016-11-01 även skickats till kända sakägare, länsstyrelsen, lantmäterimyndigheten och övriga berörda enligt sändlista (se 5 kap. 20§, plan- och bygglagen).

Under granskningstiden inkom 8 skrivelser.

Skrivelser utan invändningar har inkommit från:

- Trafikverket, 2016-11-02
- Fritidsförvaltningen, 2016-11-04
- Lantmäteriet, 2016-11-16
- Länsstyrelsen, 2016-11-24

Skrivelser med synpunkter och/eller frågor har inkommit från:

- Fazer Food Services, 2016-11-22
- Luleå tekniska universitet, LTU, 2016-11-22
- Luleå Lokaltrafik LLT, 2016-11-23
- Miljö- och byggnadsnämnden, 2016-11-25

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.

Kommunala förvaltningar och bolag

Luleå Lokaltrafik LLT

Synpunktslämnaren påpekar att hållplatserna Porsö centrum måste byggas ut på längden för att två bussar ska kunna stå på ett trafiksäkerhetsmässigt sätt. Hållplatsen som är mot centrum har behov av större hållplastskur, då det är en av de som har mest påstigande i Luleå. Av säkerhetsskäl så bör lutningen ändras i samband med en ombyggnation, så att bussen inte åker ut i vägen vid halt väglag.

Kommentarer:

Hållplatserna som ligger öster om planområdet och påverkar inte bestämmelser eller utformning av den här detaljplanen. Brevet om önskemål om hållplatsernas förändring har sänts till berörda för information.

Miljö- och byggnadsnämnden

Synpunktslämnaren har under rubriken Tillgänglighet lämnat upplysning att man kommar att begära utlåtande av certilierad sakkunnig tillgänglighet (TIL) som bilaga till bygglovsansökan för att säkerställas tillgänglighetsfrågor.

Under rubriken Gatunät och biltrafik har frågor ställt runt biltrafiken och bullersituationen. precisering av mätvärden efterfrågas och att bullerberäkningar görs under detaljplanearbetet.

Under rubriken Parkering ifrågasätter Miljö- och byggnadsnämnden tillgången på parkeringsplatser inom universitetsområdet och anser att gällande parkeringsnorm för flerbostadshus ska följas i stället för norm för universitet. Synpunktslämnaren ser ingen kommentar kring detta i samrådsredogörelsen eller eventuell ändring i planbeskrivningen, därmed kvarstår synpunkten. Synpunkten som stadbyggnadsförvaltningen kan ha uppfattas inte ha besvarat är att nämnden (MBN) ifrågasätter tillgången till parkeringsplatser inom området och anser att gällande parkeringsnorm för flerbostadshus ska följas i stället för universitet.

Kommentarer:

Stadsbyggnadsförvaltningen är överens med Miljö- och byggnadsnämnden om vikten av att tillgänglighetsaspekter kommer in tidigt i projektering och att sakkunniga kunskaper tas tillvara. Vilka handlingar som begärs till bygglov hanteras i den processen. Kommentaren medför inga ändringar av planförslaget.

Vad det gäller biltrafik och buller har en trafikbullerutredning gjorts och de värden som påvisades låg strax över gällande riktvärden (SFS 2015:216) varför efter granskning revidering har gjort med tillägg

av bestämmelser om utformning för att säkra boendemiljö för buller(bestämmelse f/1 och f/2), förtydliganden har lagt till i planbeskrivningen.

För parkeringar för bostäder ska antalet enligt de parkeringsnormer som Luleå kommun beslutat för bostäder (studentbostäder eller lägenheter större än 35m2= vanliga bostäde) säkras för den mängd som uppförs. Då fördelning mellan olika storlekar av bostäder inte bestämms av detaljplanen är minsta och största antal parkeringsplatser som behövs redovisade i planbeskrivningen inte det exakta. Då det verkliga behovet av parkeringsplatser till boende i det här Campusnära läget kan vara ännu mer osäkert än vad parkeringsnormen bedömt har i planbeskrivning påpekats att minst hälften av behovet ska täckas i direkt anslutning av bostadshuset och resterande inom 300 meter, vilket är ett avstånd som parkeringsnormen också anger som längsta godtagbara avstånd. Tomten för bostäderna är inte planerade för att styckas av utan en liten del av hela fastigheten 1:403. Den här planen berör alltså endast en liten del av den aktuella fastigheten och Campus bör behandlas som en helhet där många olika typer av parkeringsmöjligheter finns runt om området.

För universitetsverksamheten ska parkeringsnormens mängder gälla vid tillkommande bebyggelse. För befintligt byggt ska normalt det krav gälla som gällde när det byggdes, inte retroaktiva krav vad det gäller reglering via detaljplan.

Att ge möjlighet för både boende, anställda, studenter och besökare är ett ansvar som fastighetsägaren har. Om behovet beräknas enligt den modell som andra universitet i landet bedöms efter är behovet ca 750 parkeringar. Behovet för planerade bostäder med 35-70 parkeringar gör att det upp till dagens befintligt antal parkeringar om ca 1100 platser (räknade 160404) det finns närmare 300 platser. 70 parkeringsplatser är samma krav som för flerbostadshus.

Att för hela planområdet begära att parkeringsnormen för flerbostadshus ska gälla är inte förenligt med parkeringsnormen då användningen är en helt annan. Om universitet skulle jämföras med gymnasieum skulle behovet av parkeringar vara drygt 950 platser och även med ett tillägg för boendes behov är det totala behovet en bit under det antal parkeringar som området har.

Övriga

Fazer Food Service

Synpunktslämnaren bedriver restauranverksamhet i hus B och har dagliga leveranser av varor till lokalerna och regelbunden sophämtning också. Han saknar transportväg för tunga fordon och önskar att en lösning för det finns innan detaljplanen godkänns.

Kommentarer:

Vi har full förståelse för synpunktslämnarens fråga men detaljplanen reglerar inte vägar inom kvartersmark. Och planen omöjliggör inte att en lösning för transporter går att ordna. Brevet har sänts till byggherren för information.

Luleå tekniska universitet, LTU

Synpunktslämnaren stöder tanken på bostäder för studenter och forskare. LTU har ambitionen att minska trafik på Regnbågsallén och trycker därför på att inlastningsmöjligheter måste finnas från Universitetsvägen och Geogränd.

Kommentarer:

Angående inlastningsmöjligheter så reglerar detaljplanen inte vägar inom kvartersmark. Och planen omöjliggör inte att en lösning för transporter går att ordna. Brevet har sänts till byggherren för information.

Ställningstagande och revidering

Med anledning av inkomna synpunkter görs följande förändringar i planen efter granskning:

Vad det gäller biltrafik och buller har en trafikbullerutredning gjorts och de värden som påvisades låg strax över gällande riktvärden (SFS 2015:216) varför efter granskning revidering har gjort med tillägg av bestämmelser om utformning för att säkra boendemiljö för buller(bestämmelse f/1 och f/2), förtydliganden har lagt till i planbeskrivningen.

Stadsbyggnadsförvaltningen
Avdelning stadsplanering 2016-12-14

AnneLie Granljung
Planchef

Anna Karin Lidén
Planarkitekt

Länsstyrelsen
Norrbotten

LULEÅ KOMMUN
STADSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN
ANKOM
2016 -11- 24
Diarienr. 2015/783-214
Hid 2016.6021

GRANSKNINGS-YTTRANDE

Datum
2016-11-22

Diarienummer
402-13165-2016

Luleå kommun
Stadsbyggnadsförvaltningen
Avdelningen stadsplanering, sektion plan
971 85 Luleå

Detaljplan för del av Porsön, Porsön 1:405 Luleå kommun

Ert diarienummer SBF 2015/783

Planförslaget

En detaljplan för Porsön 1:405 har översänts till Länsstyrelsen för yttrande enligt 5 kap 22 § plan- och bygglagen (2010:900) PBL. Granskningshandlingarna är daterade 2016-10-31. Huvudsyftet med detaljplanen är att pröva förutsättningarna att bygga forskar- och studentbostäder inne på Campusområdet, ca 160 st. Kommunen handlägger detaljplanen med standardförfarande.

Länsstyrelsens yttrande

Länsstyrelsen har inga synpunkter på planförslaget enligt 5 kap. 22 § PBL.

Prövningsgrunderna i 11 kap. 10 § PBL

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

Patrik Wallgren
enhetschef

Agneta Laitila
planarkitekt

POSTADRESS 971 86 Luleå | BESÖKSADRESS Stationsgatan 5 | TELEFON 010-225 50 00 | TELEFAX | E-POST norrbotten@lansstyrelsen.se | INTERNET www.lansstyrelsen.se/norrbotten

Dnr: SBF 2015/783

LULEÅ KOMMUN
Stadsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan för del av xx,

Detaljplan för del av Porsön
del av Porsön 1:405

Luleå kommun **Norrbottens län**

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Bakgrund

Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutade 2016-01-25 § 41 att ge stadsbyggnadsnämnden i uppdrag att upprätta förslag till ny detaljplan för del av fastigheten Porsön 1:405.

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 2016-07-08 till och med 2016-08-19. Planhandlingarna har funnits tillgängliga på Luleå kommuns webbplats, på Stadshuset. Planhandlingarna och information om samrådet har i detta fall sänts till länsstyrelsen, lantmäterimyndigheten och berörda fastighetsägare (+ ev. andra) (se sändlista).

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

Under samrådstiden inkom 7 skrivelser.

Skrivelser utan invändningar har inkommit från:

- Skanova, 2016-08-10,
- Fritidsförvaltningen, 2016-08-08.

Skrivelser med synpunkter och/eller frågor har inkommit från:

- Lantmäteriet, 2016-07-08,
- Räddningstjänsten, 2016-08-10
- Trafikverket, 2016-08-15
- Miljö- och byggnadsnämnden, 2016-08-23

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 synpunkter redovisas i sin helhet.

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

Myndigheter

Länsstyrelsen

Med utgångspunkt från det underlag som Länsstyrelsen tagit del av så delar Länsstyrelsen kommunens bedömning om att detaljplanens genomförande inte kan antas innebära sådan betydande miljöpåverkan att en särskild miljöbedömning med MKB behöver genomföras.

Prövningsgrunderna i 11 kap. 10 § PBL

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

Lantmäteriet

En x-bestämmelse innebär att kommunen är primärt ansvarig för drift och underhåll av x-området på kvartersmark. Vid eventuellt bildande av servitut enligt fastighetsbildningslagen måste väsentlighetsvillkoret vara uppfyllt.

I övrigt har Lantmäteriet inget att erinra.

Kommentarer: Idag fungerar fördelningen av kostander och ansvar mellan Akademiska hus och Luleå kommun. Och inga planer finns på att göra det till servitut.

Trafikverket

Trafikverket har inget att erinra mot förslaget. Däremot bör följande beaktas:

Eftersom planen ligger inom MSA-ytan för Luleå Airport och om en byggnad i planen har en ansenlig höjd ska samråd tas med flygplatsen.

Uppförande av byggnader eller andra föremål högre än 20 meter kan påverka luftfarten. Det krävs en lokaliseringsbedömning av luftfattsverket Blankett och mer information hittas hos LFV: http: / /www .lfv.se/sv /1janster/Flyghinderanalys---en-unik-kompetens-hos-LFV /Sa-hargor-du-l

Kommentarer: Området är idag redan detaljplanelagt och ligger inom stadsbygden/tätorten och inom sådan områden har vi tidigare fått uppgiften att 45 meter över marknigå den höjd vi ska förhålla oss till. Höjder regleras i denna plan med högsta byggnadshöjd över nollnivån, tidigare i gällande plan var regleringen högsta byggnads höjd över marknivå. Den högst angivna nivå +22,0 är en översättning av höjd i gällande plan men med ett annat sätt att redovisa.

Kommunala förvaltningar och bolag

Räddningstjänsten

Räddningstjänsten har inga synpunkter på att plan för bostäder skapas på fastigheten Porsön 1:405, men vill i sammahanget framföra att:

- Framkomlighet för räddningsfordon till kommande bebyggelse bör beaktas redan i planske-

det. Om bostäderna utförs i fler än tre plan och, vilket är normalt, ska ha nödutrymning via fönster/balkong och räddningstjänstens stegutrustning ska räddningsväg och uppställningsplats för höjdfordon finnas i anslutning till de fasader som utrymning ska kunna ske ifrån. Detta är platskrävande, kan vara begränsade för möjligheterna till byggnadens utformning och bör därför omhändertas redan i planen. Om det av utrymmesskäl inte är lämpligt med räddningsväg och uppställningsplatser för höjdfordon, kan utrymningssäkerheten omhändertas i byggskedet genom Tr2-trapphus istället.

- Vattenförsörjning för brandsläckning bör omhändertas i planen. Områdets bebyggelse, både i planområdet och i dess omgivning, förutsätter extra god tillgång till brandvatten. Uppskattat flöde bör inte understiga 1200 l/min och längsta avstånd mellan brandpost bör inte överstiga 150 m. Förslagsvis ansluts brandpost på den stamledning i dimension 400 som finns längs med Universitetsvägen.

Kommentarer: Kraven på utformning för framkomlighet för räddningsfordon är reglerade i Boverkets byggregler (BBR) och ska hanteras vid bygglov. Ingen särskild reglering gör av byggnaden direkta form och därmed framkomlighet i detaljplan. Varför det är vid bygglov som frågan måste hanteras. Synpunkterna har tillsänts fastihetsägaren för information.

Rörande vattenförsörjning för brandsläckning så kommer i planhandlingarna ställas krav på att ny brandpost anläggs i Universitetsvägen. Ansvar för detta blir fastighetsägaren. Placering bör samrådas med räddningstjänsten.

Miljö- och byggnadsnämnden

Önskemål om att texten om tillgänglighet kompletteras med texten nedan:

Tillgänglighet

Alla byggnader, lokaler och friytor ska vara tillgängliga för alla. Detta ställer krav på att bland annat entréer och friytor utförs utan nivåskillnader eller andra hinder samt att naturliga målpunkter som entréer, komplementbyggnader m.m är lätta att upptäcka och hitta till genom kontrastmarkeringar samt markerade ledstråk. Skyltning ska vara lättbegriplig och lättläst, ha ljushetskontrast och vara placerad på lämplig höjd för att kunna läsas såväl av personer i rullstol som av stående personer med nedsatt syn. Beysningen där man förflyttar sig ska vara jämn och anordnad så att synsvaga och rörelsenedsatta personer kan uppfatta hur underlaget ser ut. Minst en parkeringsplats nära huvudentréer bör anordnas för funktionsnedsatta. Boverkets byggregler (BBR) gäller för att säkerställa att en god tillgänglighet uppnås både för omgivande mark och inom byggnaden.

Energiförsörjning

Ersätt rubrikerna ”Värmeförsörjning” samt ”El/Tele/IT” under ”Teknisk försö1jning” med följande rubriker och stycken:

”Energiförsö1jning, uppvärnming och el”

Luleå har skrivit på Borgmästaravtalet vilket innebär att vi som stad har åtagit oss att minska vår energiförbrukning och våra utsläpp av växthusgaser mer än EU:s målsättning. Vårt boende står idag för en stor del av vår energianvändning och våra utsläpp av växthusgaser och därför förordar Luleå kommun att man vid

nybyggnation väljer isoler~ocklek och uppvärmningsform som begränsar byggnadens specifika energianvändning.

Kommunen ser helst nybyggnation och orobyggnation med betydligt lägre specifik energianvändning än BBR:s nuvarande energikrav. Porsön 1:405ligger inom campusområdet och Akademiska hus befintliga fjärrvärmenät till vilket det är möjligt att ansluta även nya byggnader.

Fjärrvärme som produceras med spillvärme från SSAB är den fördelaktigaste energilösningen på Porsön 1:405 med tanke på koldioxidutsläpp. Eftersom Luleå har som mål att minska sin energianvändning och öka sin andel förnybar energi välkomnar kommunen gärna nybyggnation med innovativa lösningar med t.ex. inbyggda solceller för produktion av el eller solfångare för produktion av värme och varmvatten. Detta kan halvera byggnadens energibehov då hela sommarhalvårets energibehov tillgodoses med hjälp av solenergi. Elledningar är enskilt ägda av Akademiska hus inom Campusområdet. Möjlighet att ansluta till detta finns.

"Tele/IT"

Möjlighet att ansluta till fiberoperatörs ledningar finns.

Parkering

Bilparkeringarna anses enligt planbeskrivningen kan inrymmas i campusområdets 1100 bilparkeringar. Däremot ska cykelparkeringar placeras med maximalt 25meters avstånd från entren. Senast vid bygglovsskedet ska exploatören visa var de avser att placera de 180-330 cykelparkeringarna.

Buller

Buller från Porsövägen är nog inget problem för bostäderna. Däremot kan buller från Universitetsvägen bli ett problem. Det går minst en busslinje längs Universitetsvägen och vägen är markstensbelagd från Geogränd och västerut, vilket bullrar mer än vanlig asfalt. Merparten av alla leveranser till B-huset, biblioteket och Centrumrestaurangen i B-huset, samt sophämtningen sker via innergården på B-huset. Miljö- och byggnadsförvaltningen anser att det bör utredas hur buller från Universitetsvägen och transporterna till innergården kommer att påverka de nya bostäderna.

Kommentarer: Utrymmet i Plan- och bygglagen att ställa särkrav på exempelvis **energianvändning** *är högst begränsade. Detaljplanens huvudsyfte är att reglera markanvändning. I detaljplanehandlingarna ligger fokus på frågor som detaljplanen har lagstöd att reglera. Luleå kommuns ambitioner om ett hållbart samhälle och den konstruktiva diskussionen med exploatörer om ambitionsnivåer för respektive projekt sker rimligtvis utanför den lagstyrda planprocessen via exempelvis markanvisnings- och exploateringsavtal. Så informationstext angående energiförsörjning läggs texten inte in i planbeskrivningen. Synpunkterna har dock tillsänts fastihetsägaren för information.*

Som Miljö- och byggnadsnämnden också påpekar så gäller Boverkets byggregler (BBR) där ***tillgänglighet*** *är reglerade och dessa ska också följas upp i ett kommande bygglovskede. Detaljplanen har ingen möjlighet att reglera frågor som handlar om kontrastmarkeringar, skyltning och belysning etc. Detta är frågor som ligger på en detaljeringsnivå som ej är hanterbar under planskedet och hänskjuts därmed till kommande bygglovskede.*

*Angående texter om **tele/IT** så ingår bostäderna i Akademiska hus Campus område och har tillgång till alla deras tekniska system. Texten i planbeskrivningen ändras inte.*

*Angående **parkering för cyklar** regleras detta inte i detaljplanern inte heller avstånd till entréer, varför ingen förändring av texten görs. Vad som lämpligast prioriteras inom avståndet 25 meter från entré avvägs bäst i ett bygglovsskede.*

Under vecka 35 har nya mätningar gjorts av trafik i områdets närhet. Mätningarna visar att det är i medel 2466 fordon som passerar på Universitetsvägen. Bussar går på vägen idag men det är endast en linje som passerar. Bedömningen är att detta inte medför sådant buller att det skulle begränsa möjligheterna för bostäder och separat utredning av buller anses uppenbart onödigt. För transporter inom fastigheten är det idag i snitt 3 leveranser med varor och i snitt 5 transporter av sopor per vecka. Inte heller dessa transporter bedöms åstadkomma så stora bullermängder att det kan begränsa användningen för bostäder. Texten i planbeskrivningen om buller korrigeras och kompletteras i enlighet med dessa kommentarer.

Ställningstagande och förändringar

Med anledning av inkomna synpunkter görs följande förändring /-ar i- programmet:

- Rörande vattenförsörjning för brandsläckning så kommer i planhandlingarna ställas krav på att ny brandpost anläggs i Universitetsvägen. Ansvar för detta blir fastighetsägaren. Placering bör samrådas med räddningstjänsten.
- Texten i planbeskrivningen om trafik och risk för buller korrigeras och kompletteras i enlighet med texten ovan.

Kvarstående synpunkter

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

- Informationstext om tillgänglighet om detaljer som ingår i BBR
- Informationstext om ambitioner enligt Borgmästaravtal.

Motivering:

- Plan- och bygglagen medger inte reglering i detaljplan utöver vad lagsiftningen avser, och inte heller reglering av detaljer som ingår i annan lagstiftning eller regleringstext. Ovanstående parametrar är inte upptagna bland de möjliga att reglera eller finns reglerat i andra regelverk som ex BBR

Stadsbyggnadsförvaltningen
Avdelning stadsplanering 2016-10-31

AnneLie Granljung
Planchef

Anna Karin Lidén
Planarkitekt