

Detaljplan för del av Centrum Gamen 7 och 21

Luleå kommun

Norrbottnens län

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

Bakgrund

Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutar att ge stadsbyggnadsnämnden i uppdrag att upprätta ett förslag till detaljplan för del av Centrum, Gamen 7 och 21.

Stadsbyggnadsnämnden beslutar om antagande av detaljplanen om planen hanteras enligt standardförfarande eller enkelt planförfarande och inga skriftliga erinringar har framförts under utställningstiden.

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 2017-12-22 till och med 2018-01-18. Planhandlingarna har funnits tillgängliga på Luleå kommuns webbplats, på Stads- huset. 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 8 skrivelser. Samrådsredogörelse sammanställdes och förslaget bearbetas. Samrådsredogörelse bifogas granskningsutlåtandet, bilaga 2.

Förslaget har sedan vistas för granskning/underrättelse under perioden 2018-02-20 till och med 2018-03-12. Planhandlingarna har även under denna period 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).

Under granskningstiden inkom 9 skrivelser.

Skrivelser utan invändningar har inkommit från:

- Teracom, 2018-02-21
- Trafikverket, 2018-02-21
- Lantmäteriet, 2018-02-26
- Länsstyrelsen, 2018-03-06

Skrivelser med synpunkter och/eller frågor har inkommit från:

- Räddningstjänsten, 2018-02-21
- Fritidsförvaltningen, 2018-02-27
- Norrbottens museum, 2018-03-07
- Miljö- och byggnadsnämnden, 2018-03-12
- Boende i angränsande bostadsrättsförening, 2018-03-12

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

Länsstyrelsen godtar kommunens förslag till bemötande och redogörelse av samrådsyttrande daterad 2018-01-24. Länsstyrelsen har inga fler synpunkter på planförslaget enligt 5 kap. 22 § PBL.

Länsstyrelsen har inte några invändningar mot planförslaget som skulle kunna leda till att beslutet att anta detaljplanen behöver prövas enligt 11 kap. 10 § Plan- och bygglagen (2010:900).

Länsstyrelsens yttrande biläggs i sin helhet (bilaga 1).

Kommunala förvaltningar och bolag

Räddningstjänsten

Räddningstjänsten har inga ytterligare synpunkter än de som angivits i yttrande, daterat 2018-01-09, och samrådsredogörelsen.

Kommentarer:

Synpunkterna från samrådet är kommenterade i samrådsredogörelsen och inga ändringar görs av förslaget.

Fritidsförvaltningen

Fritidsförvaltningen har synpunkten att vid förtätning av stadskärnan är det viktigt att se över tillgången på friytor samt ytor för rekreation och idrott i närområdet. Varje enskild förtätning på centrumhalvön, kanske inte behöver friytor, MEN när det är flera förtätningar blir det sammantaget en utmaning att tillgodose behovet i/nära stadskärnan.

Kommentarer:

Stadsbyggnadsförvaltningen har samma uppfattning att tillgång till friytor och rekreativsmöjligheter i närområdet är viktiga för ett kvalitativt boende. Och som fritidsförvaltningen påpekar när det är många förtätningar i ett område är det än viktigare och en fråga som bör belysas och hanteras på mer översiktligt nivå, exempelvis översiktsplan eller utvecklingsplan. För den här delen av ett kvarter och med en marginal förändring av omfattningen bedöms behovet gå att tillgodose med de miljöer som finns i närområdet.

Miljö- och byggnadsnämnden

Miljö- och byggnadsnämnden lämnade synpunkter på

Mark radon

Att planområdet ligger inom normalriskområde för markradon framgår av radonriskkartan för Luleå kommun som är av översiktliga karaktär. Inom normalriskområdena kan förekomma platser med lokala uranföroreningar i berggrunden, vilka inte går att spåra vid en översiktlig radonriskkartering. Det är därför önskvärt att en mätning av markradon genomförs inom planområdet.

Vid bygglovsskedet ska fastighetsägaren visa att radonhalten i inomhusluften inom bostäderna ligger under riktvärdet 200 Bq/m³ och att den inte medför olägenheter för människans hälsa.

Tillgänglighet

Miljö- och byggnadsförvaltningen vidhåller tidigare synpunkt om att det bör tydligare framgå i planbeskrivningen på vilket sätt tillgänglighet är löst för personer med rullande hjälpmedel. Särskilt inne i byggnaderna och från Trädgårdsgatan till huvudentréer. Om tillgängligheten inte beaktas i en tillräcklig omfattning och tillgodoses kommer behovet av bostadsanpassningsbidrag att öka i ett senare skede från kommunen.

Parkering

Miljö- och byggnadsförvaltningen anser att minst en bilparkeringsplats inom respektive fastighet, Gamen 7 och Gamen 21, bör anordnas för personer med funktionsnedsättning.

Miljö- och byggnadsförvaltningen föreslår att cykelparkeringar på marken anordnas med väderskydd. Vidare föreslås att cykelparkeringar för de boende anordnas i källargaraget. Detta kan underlätta för de boende att kunna välja cykel som transportmedel och cykla året om. Samtidigt kan detta skapa mer friytor inom gården.

Vatten, avlopp och värme

I samband med den föreslagna påbyggnad av en bostadsvåning på fastigheten Gamen 21 kan det vara fördelaktigt att beakta nya innovativa lösningar för att minska energianvändning. Byggnadens energibehov kan halveras med t.ex. inbyggda solceller eller solfångare. Det finns även en möjlighet att ansöka om ett statligt finansiellt stöd med upp till 30% av kostnaden för installation av solceller.

Kommentarer:

Rörande undersökning av förekomst av Markradon bedömer inte stadsbyggnadsförvaltningen att en undersökning är behövlig då idag nästa all markyta är bebyggd. Om det är lämpligt att göra radonmätningar inne i byggnaderna är det något som fastighetsägaren bör göra och miljö- och byggnadsförvaltningen kanske motiverar för dem. Vi har inte blivit uppmärksammade att man har identifierat påtagliga risker i närområdet. Informationen förs vidare till fastighetsägaren.

Rörande tillgänglighet inne i byggnader är helt en fråga för bygglov. Marknivå inom fastigheterna gör att det är möjligt att ta sig in i byggnaden. Inre tillgänglighet regleras i BBR vid både nybyggnad och

ombyggnad och regleras inte i detaljplaner. Om tillgängligheten inte fungerar i en befintlig byggnad är det inte en fråga som hanteras i detaljplan.

Vad det gäller Parkering och Vatten, avlopp och värme uppfattas yttrandet som information till fastighetsägaren och vidarebefordras därför.

Yttrandet medför ingen förändring av förslaget.

Norrbottens Museum

Yttrandet stöder länsstyrelsen synpunkter från samrådet.

Norrbottens museum vill därtill poängtera att marknivån skiljer sig mellan Gamen 7 och Gamen 21. Föreslagen påbyggnad medför att Gamen 7 och Gamen 21 är horisontalt likvärdiga i takhöjd. Att våningsplanet är indraget medför visserligen att påbyggnaden syns mindre från gatan, men strider ändå mot den kulturmiljöanalys som utförts. Påbyggnaden ska enligt analysen inte påverka höjdskalen mellan byggnaderna, vilket den i verkligheten gör. Att marknivån skiljer sig innebär dessutom att Gamen 21 kommer att bli, totalt sett, en högre byggnad än Gamen 7.

Bygghöjden bör mätas i relativ skala efter markhöjden för att bevara höjdskalen mellan byggnaderna, inte mätas efter meter över nollpunkt.

Kommentarer:

Länsstyrelsen synpunkter är inarbetade i granskningshandlingen.

Vad det gäller markhöjder och byggnadshöjder är anledningen till att planen anger byggnadshöjd över nollplanet (en nationell standard RH 2000) är att relationen mellan olika hus är oberoende av vad som händer med markhöjder. Det gör det lättare att visa påverkan husen emellan utan att i detalj förklara variationer av markhöjder runt byggnader och mellan olika fastigheter.

Vad det gäller motiveringen till att regelera byggnadshöjden mot gata förtydligas detta i planbeskrivningen. Om högsta nockhöjden, för en byggnad med ett sadeltak med längre avstånd in från gatan som för Gamen 21, blir något högre (högsta 7 dm) än den särskilt kulturhistoriskt bevarandevärda grannbyggnaden bedömer stadsbyggnadsförvaltningen att det inte skadar det kulturhistoriska värdet och då det också är förenligt med det utlåtande av kulturvärden som har tagits fram under planarbetet se bilaga 1 planbeskrivning.

Övriga

Boende i angränsande bostadsrättsförening

Den boende har invändningar mot att detaljplanen ändras och menar att den ökade takhöjden och breddning (ökade byggrätten) av översta våningen innebär skuggning av bostadsrättsföreningens fastighet och vistelseytor på gården. Synpunktslämnaren anser även att förändringen innebär en betydande ökning av insyn i merparten av föreningen lägenheter.

Kommentarer:

Stadsbyggnadsförvaltningen har utrett vilka förändringar som en möjlig påbyggnad kan medföra vad det gäller skuggbildning och på sida 12 i planbeskrivningen redovisat utfallet vid höst- och vårdagjämning samt sommarsolstånd. De förändringar som kan bli är marginella då befintlig byggnad redan har en indrag byggnadsvolym med höjd vid fasaden med 24,3 och den ändring som görs medför att totalhöjden för ett sadeltak kan bli som högst 25 meter. Även en utökning av byggnadsvolymer måste enligt bestämmelsen hållas indragen minst 1,2 meter. Bestämmelse finns även för att räcken ska vara av smide och inte massiva. En mindre men marginell förändring kan bli följden av förändringen men bedöms inte innebära stora nackdelar för närboende.

Vad det gäller insyn så har befintligt hus fönster mot bostadsrättsföreningen och den befintliga byggnadsdelen på tak innehåller gemensamhetsanläggningar med fönster mot grannar. Även vad det gäller insyn bedöms förändringen bli marginell.

Ställningstagande och förändringar

Med anledning av inkomna synpunkter görs följande förändringar i både plankarta och planbeskrivning:

Förtydligande av motivet till reglering av byggnadshöjd mot gatan gör i planbeskrivningen.

Kvarstående synpunkter

Synpunkten om att inte ändra detaljplanen, lämnad av boende i angränsande bostadsrättsförening, har inte blivit tillgodosedd.

Stadsbyggnadsförvaltningen
Avdelning stadsplanering 2018-03-20

AnneLie Granljung
Planchef

Anna Karin Lidén
Planarkitekt

Bilaga 1 Länsstyrelsen yttrande, 2018-03-06



Länsstyrelsen
Norrbotten

YTTRANDE

Bilaga 1 Granskningsutlåtande

1 (1)

Datum
2018-03-06

Diarienummer
402-2246-2018

stadsbyggnadsforvaltningen@lulea.se

Förslag till detaljplan för del av Centrum, Gamen 7 och 21 i Luleå kommun

Handlingar daterade 2018-02-20 för Granskning enligt 5 kap 20 § plan- och bygglagen (PBL 2010:900)

Kommunens diarienummer SBF 2017/744

Planförslaget

Luleå kommun har upprättat ett förslag till detaljplan för del av Centrum, Gamen 7 och 21. Syftet med detaljplanen är att bekräfta pågående användning samt möjliggöra en påbyggnad med vindsvåning på fastigheten Gamen 21.

Länsstyrelsen yttrat sig över samrådshandlingar den 24 januari 2018.

Synpunkter enligt 5 kap. 22 § PBL

Länsstyrelsen godtar kommunens förslag till bemötande och redogörelse av samrådsyttrande daterad 2018-01-24. Länsstyrelsen har inga fler synpunkter på planförslaget enligt 5 kap. 22 § PBL.

Synpunkter på sådant som kan aktualisera prövning

Länsstyrelsen har inte några invändningar mot planförslaget som skulle kunna leda till att beslutet att anta detaljplanen behöver prövas enligt 11 kap. 10 § Plan- och bygglagen (2010:900).

Samråd

I yttrandets beredning har Länsstyrelsens kulturmiljö kontor deltagit.

De som deltagit i beslutet

Beslutet har fattats av avdelningschef Willy Sundling med arkitekt Nelli Flores Nilsson som föredragande.

Dnr: SBF 2017/744



Detaljplan för del av Centrum Gamen 7 och 21

Luleå kommun

Norrbottens län

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Bakgrund

Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutar att ge stadsbyggnadsnämnden i uppdrag att upprätta ett förslag till detaljplan för del av Centrum, Gamen 7 och 21.

Stadsbyggnadsnämnden beslutar om antagande av detaljplanen om planen hanteras enligt standardförfarande eller enkelt planförfarande och inga skriftliga erinringar har framförts under utställningstiden.

Detaljplanen har inte föregåtts av något detaljplaneprogram. Annars kortfattat sammanfattning underrubrik

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 2017-12-22 till och med 2018-01-18. Planhandlingarna har funnits tillgängliga på Luleå kommuns webbplats, på Stads- huset. 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 8 skrivelser.

Skrivelser utan invändningar har inkommit från:

- Fritidsförvaltningen, 2018-01-02
- Skanova, 2018-01-05
- Försvarsmakten, 2018-01-08

Skrivelser med synpunkter och/eller frågor har inkommit från:

- Lantmäteriet, 2018-01-12
- Räddningstjänsten, 2018-01-18
- Miljö- och byggnadsnämnden, 2018-01-25
- Länsstyrelsen, 2018-01-26

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

Länsstyrelsens synpunkter läggs in i sin helhet bifogas (bilaga 1) och kan kortfattat skrivas in i redogörelsen och kommenteras.

- Under gestaltning av bebyggelsen ges synpunkten att för Gamen 7 bör bestämmelser som skyddar befintliga balkonger läggas till.
Bestämmelse k_4 kompletteras för att fönster ska återföras till sitt ursprungliga utseende vid byte.
Bestämmelse om bevarande av befintliga takkupor och hörntornskupoler.
- Under gestaltning av bebyggelsen ges synpunkten att för Gamen 21 bör bestämmelse k_6 kompletteras med att omfatta skivmaterial och dess färgsättning samt kulör i fönsternischer. Utformnings- och gestaltungsbestämmelser för påbyggnad bör kompletteras.
- Under utevistelse ytor och barnperspektiv visar planområde som det är disponerad idag brister på tillgång till kvalitativa utevistelseytor och växlighet. Länsstyrelsen menar att utevistelseytor som redovisas på fastigheten Gamen 21 är otillräckliga för att tillgodose barn och vuxnas behov av utevistelseytor i närområdet. Möjlighet att iordningställa några av parkeringsplatserna, med bra sol tillgång, på fastigheten Gamen 7 som utevistelseytor bör övervägas.
- I koppling till miljömål saknar detaljplanen en redogörelse av planinnehållets förhållande till miljömålen "God bebyggd miljö" med precisering "god vardagsmiljö".
- Under klimatanpassning betonas att kommunen bör överväga mer reglering av markens utformning för att säkerställa att risker med instängt vatten minimeras. Förslaget är att reglera markytans utformning och höjdsättning, andelen hårdgjord yta i förhållande till fastighetsarea eller krav på genomsläpplighet eller fördröjande markbeläggning.

Under övrigt ges synpunkterna att säkerställa att byggnadens kultur- och arkitektoniska värden inte förvanskas vid underhåll, reparation och drift bör detaljplanen kompletteras med bestämmelser om ändrad lovplikt, att bestämmelsen q_1 bör omformuleras för att underlätta dess förståelse och tolkning, och att uppgifter som anger avståndet till närliggande rekreations område, under rubriken friytor, behöver kompletteras.

Länsstyrelsen delar kommunens åsikt i bedömningen att förslaget inte innebär betydande påverkan på miljön.

Kommentarer:

Vad det gäller gestaltning av bebyggelse och Gamen 7, så är det en svår avvägning i detaljering av bestämmelser. Att reglera vissa delar i detalj kan ge uppfattningen att andra delar inte är lika viktiga för kulturvärdet och att reglera allt ner i minsta detalj är inte möjligt men stadsbyggnadsförvaltningen tillmötesgår ändå länsstyrelsen synpunkter genom att

- ändra bestämmelse, q_2 som kompletteras med bevarande av befintliga balkonger mot gatan.*
- Avseende fönster och att det ursprungliga utseende bör eftersträvas anser vi att förslagen bestämmelse är tillräckligt. Bild som tydligare visar indelning ersätter bilden på sidan 7 och den hänvisas till i motiveringen av bestämmelsen liksom till Bilaga 1 som utförligare beskriver fönstren.*
- Komplettera med ny kompletterad bestämmelse avseende bevarande av takkupor och takkupoler, q_3 .*

Vad det gäller gestaltning av bebyggelse och Gamen 21:

- Komplettering av bestämmelse k_6 , avseende skivpaneler över och under fönster i mörk kulör görs.*
- Förtydligande har gjorts i motiveringen att inkludnad av fönsternischer också inbegrips i bestämmelsen.*
- Avseende gestaltningen av påbyggnaden kompletteras bestämmelsen, f_7 med avståndet minst 1,2 meter indragen. I avseende på material, kulörer och detaljer rekommenderar vi att dessa tas i samråd med bygglov.*

Vad det gäller utevistelseytor håller stadsbyggnadsförvaltning helt med om att i anslutning till bostäder främst är utevistelseytor prioriterade och att dagens situation inte möter de behoven. Under rubriken friytor finns en illustration framtagen i samråd med fastighetsägaren som visar att det är möjligt att åstadkomma. Friytor ska i det här fallet samordnas för både mänsklig vistelse, bilar och då främst parkeringar för rörelsehindrade, hantering av avfall och tillgänglighet för utryckningsfordon. Beroende av vad huset används till under olika tidsperioder kan dessa ytor behöva anpassa till den aktuella situationen vilket är fastighetsägarens ansvar.

Vad det gäller redogörelse förhållandet till miljömålet god vardagsmiljö kompletteras planbeskrivningen.

Vad det gäller reglering av markytor och översvämningsrisk så är ytan med översvämningsrisk liten och koncentrerad till nära fasaden. I princip hela gårdsytan underbyggd med befintligt garage och att då med höjdsättning eller annan reglering inne på fastigheten regleras detta ger en detaljeringsnivå som inte anses rimlig för planens omfattning eller detaljeringsnivå. Risker är dock identifierade och fastighetsägaren uppmärksammas.

Vad det gäller övriga synpunkter

- Generell bestämmelse om ändrad lovplikt, i form av utökad lovplikt för färga om, byta fasadbeklädnad eller byta taktäckningsmaterial läggs till.*
- Bestämmelse q_1 korrigeras till att gälla byggnad.*
- Texten rörande friytor kompletteras med avstånd.*

Lantmäteriet

Lantmäteriet noterar att inom planområdet går en befintlig ledningsrätt för fjärrvärmeledningar till förmån för Luleå Energi AB. Ledningen tillgodoser ett allmänt behov. Det finns dock inget u-område utlagt i den aktuella sträckningen i plankartan. Utan u-område kan ledningsdragningen för allmänna ändamål bli planstridig. I annat fall är det oftast lämpligt att plankartan kompletteras med u-område.

Kommentarer:

Fjärrvärmeledningen ligger inte inom u-område efter som att ledning som endast ansluter till Gamen 7, och därmed inte kan anses som allmän då inga andra fastigheter är beroende av den. Om ett u-område läggs ut för den typen av ledningar försvårar det vid framtida förändringar som kan komma i överens-kommelse mellan fastighetsägaren och ledningsrättsägaren.

Kommunala förvaltningar och bolag

Räddningstjänsten

Räddningstjänsten har följande synpunkter.

- I samrådshandlingen anges att utryckningsfordon har tillgång till gården för fastigheten Gamen 7 via Skeppsbrogatan. Vidare anges att friytor och cykelparkeringar ska skapas på en del av de befintliga parkeringsplatserna. Dock framgår det inte om friytorna och cykelparkeringarna tar upp mer utrymme än befintliga parkeringsplatser. Om så är fallet får friytorna och cykelparkeringarna inte blockera räddningstjänstens framkomlighet till lägenheterna.

Kommentarer:

Ambitionen om att tillgodose friytor i första hand och parkeringsmöjligheter i andra hand som lagstiftningen anger av prioriteringar är ett resonemang som förs i planarbete. Placering eller utformning av utemiljön regleras dock inte i detaljplanen. Och oftast är det inte heller en fråga regleras via bygglov för som i det här fallet befintlig bebyggelse. Det bör dock vara i fastighetsägarens intresse att framkomligheten för räddningstjänstens fordon är tillräcklig varför synpunkter vidarebefodras till fastighetsägaren och samråd bör tas vid förändringar som kan försvåra framkomligheten.

Miljö- och byggnadsnämnden

Miljö- och byggnadsnämnden lämnade synpunkter på

- Enligt Luleå kommuns översiktliga radonriskkarta ligger planområdet inom normalriskområde för markradon. I och med detta kan radonproblem förekomma i befintlig bebyggelse om bebyggelse inte har byggts radonskyddat. Det framgår inte av planbeskrivningen om byggnaderna inom planområdet, främst Gamen 21, i sig kan vara konstruerade med material som innehåller komponenter av så kallad blåbetong. Dessutom kommer den föreslagna tillbyggnaden för bostadsändamål på Gamen 21 att påverka ventilationssystemet i denna byggnad. I och med detta anser miljö- och byggnadsförvaltningen att en ny radonmätning bör göras.
- Miljö och byggnadsförvaltningen anser att den redovisade byggnadshöjden i plankartan bör kontrolleras och bör ses över om den är rätt.
- Det framgår inte vad som menas med att "tillgänglighet från gatan eller från gårdssidan till entreer i befintliga byggnader är lösta inne i byggnaderna". Det bör även förtydligas mer på vilket sätt tillgängligheten är löst för personer med rullande hjälpmedel.
- Sammanställningen av parkeringsbehov (SBF 2017-11-29) som man hänvisar till i texten under aktuell rubrik i planbeskrivningen saknas.
- Varsamhetsbestämmelsen k_3 som anges i plankartan och i planbeskrivningen stämmer inte helt överens med varandra och bör ses över.
- I planbeskrivningen står att planavgift inte kommer att tas ut i samband med bygglov. Detta bör även anges i plankartan.

Kommentarer:

Avseende förekomst av radon i befintlig byggnad är det inget som hanteras i ett planarbete och om byggnaden är utförd radonskyddat eller inte är snarare en kunskap som Miljö- och byggnadsförvaltningen har kännedom om. Och en tillbyggnad skulle påverka ventilationssystemet vilket också är en fråga vid bygglov. För normalriskområden görs inte radonmätningar från mark. Då frågan kan komma upp i framtida bygglov så har dock synpunkterna tillsänts fasthållsägaren för information.

Bestämmelsetexten på plankartan för byggnadshöjden kompletteras med att den gäller mot gatan i enlighet med planbeskrivningen.

Texten om tillgänglighet förtydligas i planbeskrivningen.

Då sammanställningen är sammanfattad i texten tas refereringen bort. Sammanställningen finns diarieförd.

Korrigerings görs av bestämmelsetexten k_3 på plankartan med tillägg som jugendbyggnad.

Informationstext om att planavgift inte ska tas ut för in på plankartan.

Ställningstagande och förändringar

Med anledning av inkomna synpunkter görs följande förändringar i både plankarta och planbeskrivning:

Generell bestämmelse om ändrad lovplikt i form av utökad lovplikt för färga om, byta fasadbeklädnad eller byta taktäckningsmaterial läggs till.

Bestämmelse, q_2 , kompletteras med bevarande av befintlig balkong mot gatan.

På plankartan och i planbestämmelserna förändras:

Bestämmelse q_1 , korrigeras till att den gälla byggnad.

Bestämmelse, q_3 - Befintliga takkupor och takkupoler ska bevaras, läggs till.

Bestämmelsen, f_5 , kompletteras med avståndet minst 1,2 meter indragen.

Korrigerings görs av bestämmelsetexten k_3 på plankartan, i enlighet med planbeskrivningen, med tillägg "som jugendbyggnad".

Bestämmelsen byggnadshöjd från nollplan kompletteras med att det gäller mot gatan, i enlighet med planbeskrivningen.

På plankartan införs upplysning om att planavgift inte ska tas ut vid bygglov.

I planbeskrivningen kompletteras redogörelse rörande miljömål med förhållandet till god vardagsmiljö och texten om tillgänglighet förtydligas.

Stadsbyggnadsförvaltningen

Avdelning stadsplanering 2018-02-15

AnneLie Granljung
Planchef

Anna Karin Lidén
Planarkitekt

Datum
2018-01-24

Diarienummer
402-17497-2017

Stadsbyggnadsförvaltningen@lulea.se

Förslag till detaljplan för Del av Centrum, Gamen 7 och 21 i Luleå kommun

Handlingar daterade 2017-12-21 för samråd enligt 5 kap plan- och bygglagen (PBL 2010:900)

Kommunens diarienummer SBF 2017/744

Planförslaget

Ett förslag till detaljplan har översänts till Länsstyrelsen för samråd enligt 5 kap. 14 § PBL. Underlaget avser detaljplan för del av Centrum, Gamen 7 och 21 i Luleå kommun. Planen syftar på att bekräfta pågående användning samt skapa förutsättningar för förtätning med bostäder. Förtätning föreslås ske genom påbyggnad av befintlig byggnad på fastigheten Gamen 21. Planen ska även säkerställa kultur- och arkitektoniska värden.

Planområde ligger inom område av riksintresse för rörligt friluftsliv och turism enligt 4 kap. 1,2 §§ miljöbalken.

Kommunen har i samband med samråd om planförslaget begärt länsstyrelsens yttrande om planens genomförande kan antas medföra betydande miljöpåverkan enligt 6 kap. 11 § Miljöbalken (MB 1998:808).

Detaljplanen handläggs med standardförfarande.

Synpunkter på sådant som kan aktualisera prövning

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10 § PBL och nu kända förhållanden att ett antagande av en detaljplan enligt förslaget inte kommer att prövas.

Motiv för bedömningen

Riksintresse

Länsstyrelsens bedömning är att planens genomförande inte medför negativ påverkan på riksintresset för rörligt friluftsliv och turism enligt 4 kap 1,2 §§ miljöbalken.

Råd enligt 2 kap. PBL

Gestaltning av bebyggelse

Bevarande av befintlig bebyggelse kultur- och arkitektoniska värden säkerställs med varsamhetsbestämmelser i plankartan. Länsstyrelsen har följande kommentarer och rekommendationer för bestämmelserna:

Datum
2018-01-24

Diarienummer
402-17497-2017

Gamen 7

Befintliga balkonger - framförallt de tre balkongerna i gatufasaderna - bör, för tydlighetens skull, få en egen bestämmelse som säkerställer bevarande av dess egenskaper.

Fönstren har inte kvar sin ursprungliga form och indelning. Skillnaden är att mittpost går genom fönstrets hela höjd och de stora fönstren som flankerar hörnet är indelat vardera tre sektioner, idag endast 2. *se bilaga 1*

Bestämmelsen k₄ bör därför formuleras kompletteras med att fönster ska: ”vid eventuellt byte återföras till sin ursprungliga form, indelning, och material, med sidohängda bågar”. Det gäller framförallt för gatufasaden då de befintliga är fönstren pivåhängda, vilket ger ett främmande intryck när de öppnas.

Länstyrelsen saknar bestämmelse om befintliga takkupor och hörntornets takkupol, vilka bör behållas i sin nuvarande utformning.

För Gamen 21

K₆ – bestämmelsen bör kompletteras till att även omfatta skivmaterial och dess färgsättning samt kulör i fönsternischer.

Detaljplanen behöver kompletteras med gestaltungs och utformningsbestämmelser för den nya påbyggnaden.

Utevistelse ytor och barnperspektiv

Barnperspektivet ska beaktas vid planering. Frågan ska behandlas särskilt vid planering av bostäder. Planområde som det är disponerad idag brister på tillgång till kvalitativa utevistelse ytor och växlighet.

Om det inte finns tillräckliga utrymmen för att ordna både friyta och parkering ska man i första hand anordna friyta, 8 kap. 9 § PBL. Länstyrelsen menar att utevistelse ytor som redovisas på fastigheten Gamen 21 är otillräckliga för att tillgodose barn och vuxnas behov av utevistelse ytor i närområdet. Möjlighet att iordningställa några av parkeringsplatserna, med bra sol tillgång, på fastigheten Gamen 7 som utevistelse ytor bör övervägas.

Koppling till miljömålen

Kommunen anser att planen stödjer det nationella miljökvalitetsmålet en god bebyggd miljö. Motivet är att planen ger förutsättningar för att långsiktigt bevara särskilt utpekade kulturhistoriska värden i stadsmiljön.

Detaljplanen saknar dock en redogörelse av planinnehållets förhållande till miljömålen ”God bebyggd miljö” med precisering ”god vardagsmiljö”.

Klimatanpassning

Länstyrelsen anser att samtliga projekt bör ta hänsyn till effekterna av ett förändrat klimat. Klimatförändringar i form av ökad och intensivare nederbörd, höjda medeltemperaturer och värmeböljor, samt stigande havsnivåer, medför konsekvenser för i stort sätt alla samhällssektorer och anpassningsåtgärder är därför nödvändiga.

Datum
2018-01-24

Diarienummer
402-17497-2017

I planhandlingen (s 6) under rubrik ”Geohydrologiska förhållanden och risk för höga vattenstånd” omnämns att mindre områden inne i kvarteren kan beröras av risk för ”instängt vatten” vid häftiga regn. Vidare tar man upp att dagvattenledningar kommer att bli fulla och att avrinning måste åstadkommas genom lutning på mark eller hanteras genom att det finns ytor som tål att översvämmas. Det kan även kombineras med fördröjning av regn- och smältvatten.

I planhandlingens avsnitt ”Teknisk försörjning Vatten, avlopp och värme” (s 16) tar man i princip upp samma förhållanden och man anger att ansvaret för anpassning av gårdsmiljö och markhöjder är fastighetsägarens ansvar.

Det är positivt att kommunen anger villkor för hantering av vattenmängder vid kraftiga regn. För uppnå ambitioner som beskrivs i planbeskrivning bör planen kompletteras med att:

Tydligare reglera och säkerställa ytor som krävs för syftet. Kommunen bör överväga behovet att reglera markytans utformning och höjdsättning.

Reglera andel hårdgjord yta i förhållande till den totala fastighetsarean.

Tydligare reglera att parkeringsplatser ska utgöras av genomsläppligt eller fördröjande markbeläggning och att viss mark inte får användas för parkering.

Länsstyrelsen vägledning för klimatanpassning i fysisk planering bör användas som underlag vid planering.

Övrigt

För att säkerställa att byggnadens kultur- och arkitektoniska värden inte förvanskas vid underhåll, reparation och drift bör detaljplanen kompletteras med bestämmelser om ändrad lovplikt.

Bestämmelsen q₁ bör omformuleras för att underlätta dess förståelse och tolkning.

Uppgifter som anger avståndet till närliggande rekreations område, under rubriken friytor, behöver kompletteras.

Behovsbedömning

Kommunen bedömer att förslaget inte innebär betydande påverkan på miljön. Länsstyrelsen delar kommunens åsikt.

Samråd

Samråd har hållits med länsstyrelsens enheter för samhällsskydd och kulturmiljö

De som deltagit i beslutet

Beslutet har fattats av enhetschef Willy Sundling med arkitekt Nelli Flores Nilsson som föredragande.

Datum
2018-01-24

Diarienummer
402-17497-2017

Bilaga 1



Fönstren har inte kvar sin ursprungliga form och indelning. Skillnaden är att mittpost går genom fönstrets hela höjd och de stora fönstren som flankerar hörnet är indelat vardera tre sektioner, idag endast 2