



LULEÅ KOMMUN
Stadsbyggnadskontoret

Dnr:
SBK 2009/267



Planbeskrivning

**Detaljplan för del av Bergviken, Daggkåpan 1
och del av Bergviken 5:10**

Gamla Bergviksskolan

Luleå kommun Norrbottens län

LAGA KRAFT 2010-11-26

PL 349

Innehåll	
Handlingar	3
Planens syfte och huvuddrag	3
Plandata	3
Lägesbestämning	3
Markägförhållanden	3
Översiktliga planer	4
Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden	4
Kommunala beslut i övrigt	5
Riksintressen	5
Förutsättningar, förändringar och konsekvenser	5
Natur	5
Fornlämningar	5
Bebyggelseområden	5
Frytor	6
Gator och trafik	7
Störningar	8
Teknisk försörjning	8
Mellankommunala intressen	9
Konsekvenser av planens genomförande	10
Påverkan på miljön	10
Hälsa och Säkerhet	10
Sociala konsekvenser	10
Administrativa frågor	11
Genomförandetid	11
Bygglov	11
Medverkande	11
Tjänstemän	11
Behovsbedömning och Länsstyrelsens yttrande	bilaga 1

Handlingar

I planen ingår följande handlingar:

- Plankarta med bestämmelser
- Illustrationsplan
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Fastighetsförteckning

Av ovanstående handlingar är det endast plankartan med bestämmelser som har juridisk verkan.

Planens syfte och huvuddrag

Planens huvudsakliga syfte är att ge de planmässiga förutsättningarna för ändrad användning av tidigare skolområde. Ge möjlighet att bebygga delar av tomten med vård- och omsorgsboende och trygghetsboende, att behålla sporthall och fritidsgård, samt trygga tillgång till rekreationsytor.

Med trygghetsbostäder avses bostadslägenheter avseende för personer som fyllt 70 år. I begreppet (definierat av boverket) ingår att utrymmen för de boendes måltider, samvaro, hobby och rekreation och där det finns personal dagligen som på olika sätt kan stödja de boende under vissa angivna tider ska finnas. Trygghetsbostäder kan upplåtas med hyresrätt, kooperativ hyresrätt eller bostadsrätt.

Behovsbedömning

Kommunens bedömning är att planen inte medför risk för betydande miljöpåverkan. En miljöbedömning med miljökonsekvensbeskrivning enligt Miljöbalken 6 kap 11, 12 § bedöms därför inte behöva genomföras.

Länsstyrelsen delar kommunens uppfattning (bilaga 1).

Byggnadsnämndens beslut 2010-04-06 § 69.

Plandata

Lägesbestämning

Planområdet är beläget i bostadsområdet Bergviken, och består av den tidigare skoltomten med sporthall och fritidsgård, kv Daggkåpan. Planen omfattar till större del samma område som tidigare detaljplan PL071 kvar blir angränsande kvarter innehållande radhus och villor (kv Vildvinet).

Areal

Planområdets areal är knappt 4,4 ha.

Markägoförhållanden

Kommunen äger all mark i området.

Tidigare ställningstaganden

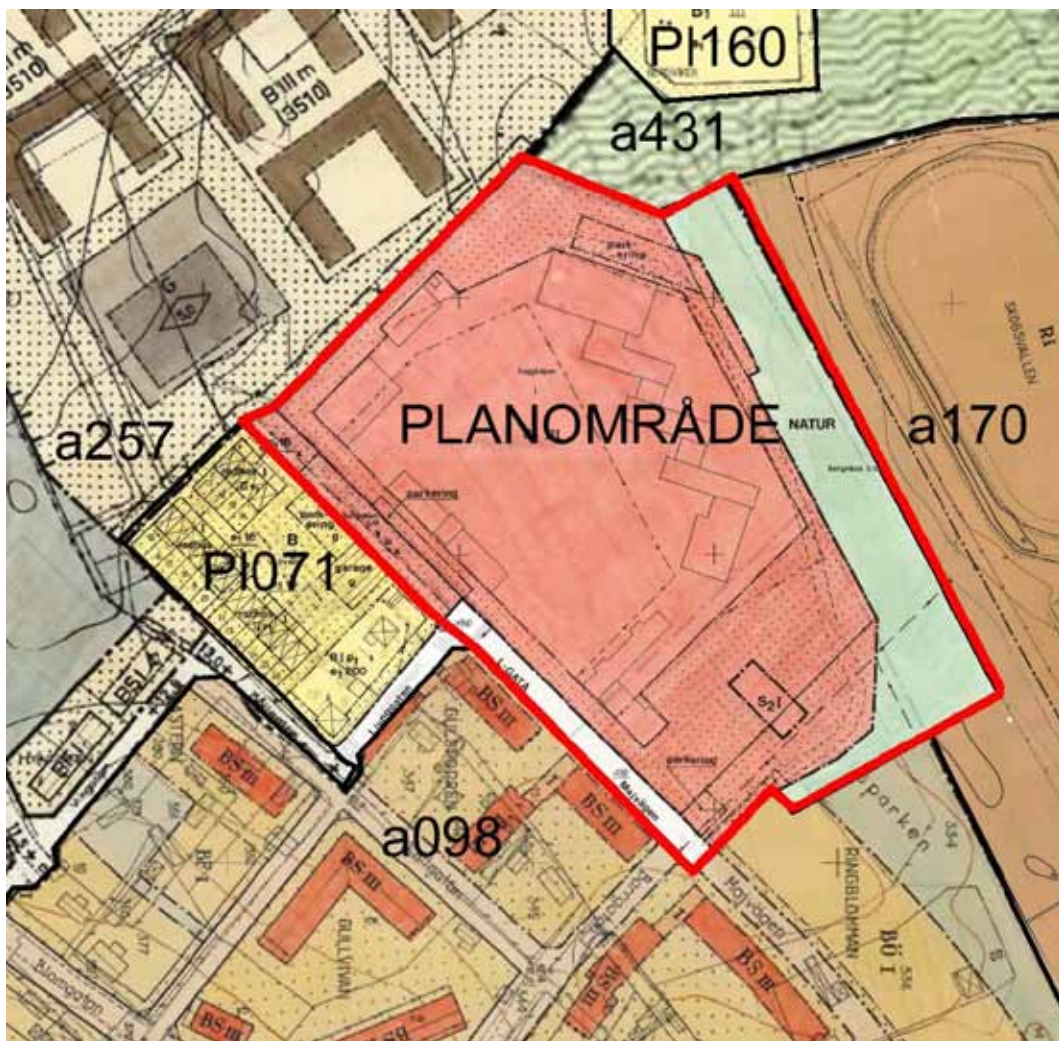
Översiktliga planer

Fördjupade översiktsplanen för Luleå Tätort -93 anger att områdets huvudsakliga syfte är bostäder med tillhörande service. att stadsdelen anses i det närmaste fullt utbyggd och att kvarvarande grönområden bör bevaras.

Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden

Planen berör eller tangerar områden med gällande planer enligt nedan:

Nr	Namn	Laga kraft
A 098	Stadsplan för Luleå stad btr. Bergviken	1952-02-29
A 170	Stadsplan för Luleå stad btr. Skogsvallen	1959-01-31
A 257	Stadsplan för Norra Bergviken	1966-04-14
A 399	Stadsplan för Luleå stad btr. Kv Djuret	1981-10-17
A 431	Stadsplan för Luleå stad btr. Klintbacken	1988-10-19
PL071	DP Kv Daggkäpan och Vildvinet, Bergviken	1991-03-20



Kommunala beslut i övrigt

Plan- och tillväxtutskottet har uppdragit till stadsbyggnadskontoret påbörja planarbete för del av Bergviken, Bergviksskolan beslut 2009-10-19 § 72.

Riksintressen

Inga riksintressen berörs av planen.

Förutsättningar, förändringar och konsekvenser

Natur

Landskap och vegetation

Skogsområdet mot Skogsvallen fungerar som kommunikationsstråk samt naturlig passage för fåglar, smådjur men också för hundägare och skolbarn. Här finns utrymme för lek och rekreation i ett ganska ordinärt men ändå trevligt skogsparti. Bergviken saknar kommunal lekplats och det gröna stråket har därför stort socialt värde.

Geotekniska förhållanden

Området är ett höjdläge(+13-+18) med vissa delar med tunna jordkskikt av sand och morän över berg eller stora block. Grundundersökningar är gjorda i samband med att de byggnader som finns på tomten skulle uppföras (1957 resp 1968). Vid ny byggnad eller vid ändrade våningsantal bör nya undersökningar genomföras.

Inga indikationer finns på att det ska förekomma förorenad mark, markradon eller risk för skred/höga vattenstånd inom området.

Fornlämningar

Inga fornlämningar berörs av planen och inte heller några utpekade skyddsvärda byggnader så som byggnadsminnen eller liknande.

Bebyggelseområden

Bostäder

I anslutning till planområdet finns idag bostäder i form av villa och radhusbebyggelsen i kv Vildvinet. Planområdet ligger i kanten av bostadsområdet Bergviken vilken har en blandad bebyggelse av en och flerfamiljshus. Flerbostadsområdet Kallkällan gränsar även det till planområdet. Bebyggelsen där består av flerfamiljshus i 3 våningar. Närheten finns till vård- och omsorgsboende i Kallkällans äldreboende med 42 lägenheter.

Planerna är att inom kv Daggkåpan ge plats för bostäder. Vård- och omsorgsboende för äldre med 72+72 lägenheter utbyggda i två etapper är planerat i den sydöstra delen och avsikten är att ge plats för kategoriboende, typ trygghetsboende för upp till 100 boenden.

Inom planen finns inga privata arbetsplatsområden, inte heller i direkta närområdet. Arbetsplatser inom offentlig sektor består av nuvarande skolverksamhet och angränsande vård- och omsorgsboende. Det nya vård- och omsorgsboendet blir en ny arbetsplats för mellan 140-180 personer fullt utbyggt.

Offentlig service

Den stora delen av planområdet innehåller idag sporthall, fritidsgård och skola. Skolans verksamhet ska flytta till andra delar av staden och beräknas ha flyttat ut under sommaren 2011.

Verksamheterna som blir kvar är sporthallen och fritidsgården där fortsatt verksamhet är tänkt att bedrivas. Tankar finns om att särskilt anpassa denna sporthall så den får bra tillgänglighet för funktionsnedsatta och ska kunna utgöra en resurs även för ett ev kommande trygghetsboende.

Öst om planområdet ligger sportarenan Skogsvallen.

Kommersiell service

Ingen kommersiell service finns inom området och är inte heller planerad. Inom gångavstånd, mellan 450-500 meter, finns butiker, kiosker och när-service, i Kallkällans bostadsområde och vid Bergvikens torg.

Byggnadskultur och gestaltning

Skolbyggnaderna inom området är byggda under 50- och 60-talet och är tidstypiska utan för den skull vara uppmärksammade som särskilt bevarandevärda.

Fritidsgården tillsammans med sporthallen är tänkt att behållas.

Tillgänglighet

Inom planområdet finns vissa marklutningarna som gör att med omsorg i detaljutformningen ska god tillgänglighet för funktionsnedsatta kunna uppnås.

Av befintliga byggnader så som sporthall och fritidsgård ligger nivåerna så att det är möjligt att åstadkomma bra tillgång till entréer. Invändigt är sporthallen inte tillgänglighetsanpassad med hallen på ett övre plan utan hiss eller lyftmöjligheter. Diskussion bör föras om att göra en sådan förändring för att ge möjligheter för de speciella närboende grupper att kunna nyttja den.

Friytor

Lek och rekreation

Inom planen finns idag skolgården som troligen även används av närboende som lekyta, då det inom närområdet endast finns lekytor inne i Kallkällans bostadskvarter. Skolgården korsas av många närboende för att nå angränsande natur och strövområden samt att ta sig mellan bostadsområden.

Ett område för lekplats placeras längs med Majvägen i anslutning till sporthall och i anslutning till gång- och cykelvägsstråket mot Kallkällan.

Naturmiljö

Inom planen ligger ett sluttande naturområdet som gränsar mot Skogsvallens sportarena. Naturområdet som sträcker sig ytterligare ett par hundra meter mot sydöst och är den naturmark som finns kvar inom bostadsområdet. Naturområdet fungerar som naturlig passage för fåglar, smådjur men också för hundägare och skolbarn.

Stråket betecknas i plan Natur. En remsa som idag ligger inom användningen Natur har under åren omvandlats till parkeringsyta. Den remsan förs i planen över till kvartersmark och i stället så ändras ett skogsparti i norr till Park. Det görs även i delar av den sydöstra delen som idag är infart till skolområdet och till en fastighet som gränsar till planområdet. Områdena betecknade Park är i det här fallet områden i vilka tillgänglighet med gångvägar säkerställs.

Gator och trafik

Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik

Området trafikmatas från Majvägen och huvudsakligen från Gymnasievägen, alternativ anslutning är Ljunggatan eller Bangatan. Omgivande gator består av lokalgator med i första hand trafik till och från omgivande bostäder. Idag är de större strömmarna av bilar koncentrerade till i första hand skolstart på morgonen. Hämtning av barn från skolan på eftermiddagen är mer spridd över tiden. Med planens ändrade verksamhet bedöms trafikmängden vara ungefär den samma men inte lika koncentrerad till vissa tidpunkter. Transporter med tyngre fordon bedöms vara ungefär av samma omfattning som idag.

Inom det som varit användning skola finns idag Majvägens förlängning som ansluter mot gångväg. Den ersätts med användning lokalgata. Där körytan idag tar slut ändras utformningen så att vändning kan göras utan backning av fordon som behöver nå angränsande bostäder, sporthall och fritidsgård.

Inom skolområdet ligger också en väg som ger rundkörning runt tidigare skoltomten. Anslutningen sydöst (Kv Ringblomman) har i gällande plan säkerställt infart för angränsande villa och säkerställt möjlighet för gångtrafik. Då rundkörning inte anses lämplig för de förändringar som planen medger, görs den del av vägen som utgör infart om till kvartersmark med användning bostäder. Marken förslås säljas till angränsande fastigetsägare med begränsningen att marken inte får bebyggas.

Intill befintlig väg, ny villainfart, ändras användningen för ett stråk till park som förväntas innehålla gångväg för anslutning till stigar och gångstråk i skogsområdet mot Skogsvallen. I det norra hörnet med ny användning park ges också möjlighet att ansluta till befintliga stigar inom grönområdet. Över kvartersmark idrotts och fritidsändamål säkerställs tillgänglighet för allmängångtrafik med egenskapen x.

Mellan vård- och omsorgsboendet och det tänkta trygghetsboendet föreslås en ny tillfart på kvartersmark som utformas som gemensamhetsanläggning.

Kollektivtrafik

Inom 400 meter kan man från området nå busshållplatser som trafikerar linjer mot universitetet och centrala stan. En av linjerna är närlinjen som är speciellt anpassad för rörelsehindrade och som kör även mot vårdcentralen, hållplatserna Sjögatan och Bergvikstorg.

Parkering, varumottag, utfarter

Parkering för besökare och arbetstagare till sporthall och fritidsgård finns idag parkeringsplatser som tvärparkering längs med Majgatan, denna behålls och utvidgas inom användningen lokalgata.

Parkeringsplatser för boende, anställda och besökare till boenden, både vård- och omsorgsboende och trygghetsboende ska lösas inom respektive tomt. För vård- och omsorgsboende med 144 boende beräknas parkeringsbehovet vara ca 100 parkeringsplatser, inklusive 10 besöksplatser varav 3-4 för rörelsehindrade.

För bostäder i trygghetsboende, som räknas som kategoriboende, krävs 1 parkeringsplatser per lägenhet, det vill säga något lägre än för vanligt boende i flerbostadshus. Avsikten är att för parkeringar nyttja området där nuvarande tillfartsväg med parkeringar ligger på nordöstra sidan av kvarteret.

Varumottagning liksom infart till parkering för nya bostadsbebyggelsen föreslås från nya tillfarten mellan bebyggelsen.

Förbud mot utfart mot lokalgatan läggs längs Majvägen där tillfarter inte finns idag eller är planerade.

Störningar

Trafik som alstras av vård- och omsorgsboende eller trygghetsboende bedöms inte bli mer än den trafik som idag finns runt skolan. Tidsrymden som den åstadkoms under är troligen längre och därmed mindre koncentrerad. Varför bedömningen är att förändringen är av mindre karaktär.

Vård- och omsorgsboende är inte störningskänslig utöver normalt boende. Den verksamhet som bedrivs på Skogsvallen är den aktivitet som med strålkastare och ljud kan vara märkbar.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Kommunalt vatten och avlopp finns och anslutningar görs på befintliga ledningar i Majvägen.

Om byggnaderna ska "sprinklas" för brand så måste inom fastigheterna utföras brandreservoar dimensionerad för hela sprinklingsbehovet, utan samtidig påfyllning från kommunalt dricksvattennät.

Med tillåtna byggnadshöjder (marknivå ca +15,0 till +18,5) kan det bli aktuellt med tryckstegring av dricksvatten, vilken i så fall utförs av respektive fastighetsägare.

Med tanke på de lokala förhållandena (grundvatten, topografi, geoteknik) måste särskild vikt läggas vid avledning av yt- och dräneringsvatten. Dagvatten från bebyggelse, gator och andra hårdgjorda ytor måste ledas mot en anläggning för lokalt omhändertagande av dagvatten som måste planeras in inom området, då befintligt ledningsnät inte är tillräckligt för ytterligare anslutningar. Förslagen lösning är med fördröjning genom översilning av gräs och natuorytor.

Värme

Anslutning till fjärrvärme nätet finns för fastigheterna inom planområdet.

El

Anslutning finns till el nät.

Avfall

Sophantering sköts i enlighet med kommunens policy för avfallshantering.

Brandvatten

Inom 100 meter från planområdet finns det 2 markvattenbrandposter (varav en uppvärmd) i Majvägen.

Mellankommunala intressen

Planen anses inte utgöra något mellankommunalt intresse.

Konsekvenser av planens genomförande

Påverkan på miljön

Gröna stråket mot Skogsvallen berörs i mindre omfattning. Viss del som i gällande plan är natur men idag är parkeringsyta ändras till kvartersmark medan delar av området som har kvar naturkaraktär ändras till användning Natur. Allt för att omfattningen av det gröna stråket inte ska minska. Tillgängligheten till det gröna stråket görs via gångväg i den sydöstra delen. Inga naturmiljöer som är klassade skyddsvärda finns inom området.

Stadsbilden förändras eftersom äldre lägre skolbyggnader ersätts med bostadshus i fyra till fem våningar.

Nyttjandet av befintliga byggnader, befintlig sporthall och fritidsgård behålls. Eventuellt kan även kök och matsalsbyggnad nyttjas dessa ligger inom byggrätten för nya byggnader.

Planen innebär kompletteringsbebyggelse och förtätning av tätorten i bemärkelsen att antalet boende ökar. Antalet boende kan över tid förändras från 72 till 270 personer totalt.

Hälsa och Säkerhet

Trafikalstringen bedöms vara ungefär den samma som idag, dock inte lika intensivt som den idag är vid vissa tider på dygnet.

Inget buller förväntas uppkomma av en ändrad användning. Och användningen bostäder är heller inte känslig för ljud från angränsande verksamheter. Evenemang vid Skogsvallen kommer att höras och ge ljuspåverkan.

Ur trygghets och säkerhetsaspekt utgör den nya användningen inga faror. Krav vid utrymning vid brand ska tillgodoses vid bygglov.

Hälsa och säkerhet bedöms inte påverkas negativ av ändrad användning. Ordnade gångvägar till skogsområdet och nya lekytor ger positiva egenskaper

Sociala konsekvenser

Planen medger att skolverksamhet inte längre kommer att bedrivas inom området och avståndet blir därför längre för barn till närmaste kommunala skola. Inom närområdet finns idag friskola.

Administrativa frågor

Genomförandetid

Genomförandetid 10 år.

Bygglov

Ingen utökad lovplikt ingår i planen.

Medverkande

Tjänstemän

Jonas Nilsson Mark&exploatering Stadsbyggnadskontoret

Maria Andersson-Nordgren Tekniska förvaltningen

Mikael Sundvall Tekniska förvaltningen

Stadsbyggnadskontorets planavdelning 2010-08


Gunilla Selin
Planchef

Anna Karin Lidén
Planarkitekt

Annika Tornberg
Planarkitekt

Antagen av kommunfullmäktige 2010-10-25

Vunnit laga kraft 2010-11-26

 LULEÅ KOMMUN Dokumentstatus	Objektsnamn:	SBK 2009/267
	Detaljplan för del av Bergviken, Daggkåpan 1 och Bergviken 5:10, tidigare Bergviksskolan.	Sida:
		<1(1)>
	Datum:	2010-01-15

Behovsbedömning

Bedömning av behovet av att upprätta en miljöbedömning enligt Plan- och bygglagen och miljöbalkens MKB-förordning



Planens beteckning

Detaljplan för del av Bergviken, Daggkåpan 1 och Bergviken 5:10
Diskussion förs om kv Vildvinet (radhus och villor) ska ingå i planområdet, vilket det gör i gällande plan.

Planens syfte och lokalisering

Avsikten från tekniska förvaltningen är att för socialförvaltningen bebygga del av tomten med vård och omsorg för 2 ggr 72 hyresgäster i 2 etapper. Byggnaden är tänkt att vara 4 resp. 5 våningar. Den östra delen av tomten har skissats för bostadshus typ trygghetsboende med ca 100 lgh. Behov av parkeringsdäck i 2 våningar har redovisats. Sporthall och fritidsgård behålls.

Förhållande till andra planer

Del av tidigare plan PL071.

Fördjupade översiktsplanen -93 anger huvudsakligen bostäder med tillhörande service. Kvarvarande grönområden har stort bevarandevärde.

Beslut

Planen antas inte medföra betydande miljöpåverkan. En miljöbedömning med miljökonsekvensbeskrivning enligt Miljöbalken 6 kap 11, 12 § § bedöms därför inte behöva genomföras.

Motiv till beslut, sammanfattat ur checklista(bifogas inte)

Punkter som bedöms kan ge positiv eller negativ påverkan på miljöfaktorer och kommer att behandlas i beskrivningstexter i fortsatt arbete.

Trafikalstringen bedöms vara ungefär den samma som idag, dock inte lite intensivt som är vid vissa tider på dygnet idag.

Skyddsvärd naturmiljö(gröna stråket mot Skogsvallen) berörs möjligen och det bör sparas så mycket som möjligt av gröna korridor som finns i området.

Landskaps-/ stadsbild, byggnaderna blir högre än dagens byggnader men skymmer inte närliggande bebyggelse nämnvärt.

Nyttjandet av befintliga byggnader, befintlig sporthall och fritidsgård behålls, ev kan även kök och matsalsbyggnad nyttjas.

Planen innebär kompletteringsbebyggelse och förtätning av tätorten i bemärkelsen att boendeantalet ökar.

Det finns inte anledning att anta att **miljökvalitetsnorm** kommer att överskridas.

Gunilla Selin
Planchef

Annika Tornberg
Planarkitekt

Anna Karin Lidén
Planarkitet

Anmärkning: Bifogad genomgång visar på faktorer som skall behandlas i planbeskrivningen eller i särskild MKB.



Länstyrelsen
Norrbotten

SAMRÅDSYTTRANDE

1 (1)

Datum
2010-02-18

Diarienummer
402-846-2010

Luleå kommun Stadsbyggnadskontoret ANKOM 2010-02-22 Dianr 2009/267 Hid 2010.292
--

Luleå kommun
Stadsbyggnadskontoret
Planavdelningen
971 85 Luleå

Detaljplan för del av Bergviken, Daggkåpan 1 m.fl. Luleå kommun Behovsbedömning enl. 6 § förordningen om miljökonsekvens- beskrivningar

Bakgrund

Luleå kommun avser att upprätta en detaljplan med syfte att möjliggöra för bebyggelse med vård och omsorg. Planens genomförande innebär en ändrad markanvändning, från skola och daghem, allergidaghem till vård och omsorg. Två nya huskroppar planeras, den ena avseende vårdplatser för ca 140 hyresgäster, den andra trygghetsboende med ca 100 lägenheter. Länstyrelsens bedömning utgår från att kv. Vildvinet inte omfattas av planförslaget.

Kommunen bedömer att detaljplanens genomförande inte kan medföra risk för betydande miljöpåverkan.

Länstyrelsens yttrande

Länstyrelsen delar kommunens uppfattning att en detaljplan med omfattning enligt samrådsunderlaget inte kan antas innebära betydande miljöpåverkan.

Det är dock viktigt att kommunen i planbeskrivningen tar upp de miljökonsekvenser som kan uppkomma p.g.a. en ökad trafik, den nya bebyggelsens påverkan på såväl stadsbilden som naturmiljön.


Björn Adolfson
Länsarkitekt


Agneta Laitila
Planarkitekt