



## Detaljplan för del av Östermalm **Seminariet 1**

Luleå kommun      Norrbottens län

### GRANSKNINGSUTLÅTANDE

#### **Bakgrund (ev.)**

Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutade den 2016-01-25 (§ 38) att ge Stadsbyggnadsnämnden i uppdrag att upprätta en detaljplan för fastigheten Seminariet 1.

Syftet med detaljplanen är att långsiktigt säkerställa kultur- och arkitekturhistoriska värden samt skapa planmässiga förutsättningar för bostäder genom om- och tillbyggnad av befintlig bebyggelse.

Eftersom att detaljplanen är förenlig med Luleå kommuns översiktsplan så har inget planprogram upprättats.

Det förslag till detaljplan som upprättats har varit föremål för samråd. Resultatet av detta samråd redovisas i en samrådsredogörelse daterad 2016-10-31. Förslaget till detaljplan har inte bearbetats efter samrådet (se samrådsredogörelsen).

#### **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). Granskningstiden får göras kortare, om alla berörda är överens om det. Samrådsredogörelsen visas i bilaga 1

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, på Stadshuset våning 5. En underrättelse om planförslaget och granskningen gjorts tillgänglig på kommunens webbplats. Underrättelsen har 2016-11-01 skickats till kända sakägare, länsstyrelsen, lantmäterimyndigheten och övriga berörda enligt sändlista (se 5 kap. 20§, plan- och bygglagen).

Under gransknings/underrättelse tiden inkom 4 skrivelser.

Dnr: SBF 2015/1674



## Detaljplan för del av Östermalm **Seminariet 1**

Luleå kommun      Norrbottens län

### **SAMRÅDSREDOGÖRELSE**

#### **Bakgrund**

Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutade den 2016-01-25 (§ 38) att ge Stadsbyggnadsnämnden i uppdrag att upprätta en detaljplan för fastigheten Seminariet 1.

Syftet med detaljplanen är att långsiktigt säkerställa kultur- och arkitekturhistoriska värden samt skapa planmässiga förutsättningar för bostäder genom om- och tillbyggnad av befintlig bebyggelse.

Eftersom att detaljplanen är förenlig med Luleå kommuns översiktsplan så har inget planprogram upprättats.

#### **Hur samrådet bedrivits**

Detaljplanen handläggs enligt plan- och bygglagens regler för så kallat standardförfarande enligt 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.

Förslag till detaljplan har varit föremål för samråd under perioden 2016-07-12 till och med 2016-08-23. Planhandlingarna har under samrådstiden funnits tillgängliga på Luleå kommuns webbplats, på Stadshuset och på Stadsbiblioteket och på. Information om detta har sänts till närboende och andra berörda enligt sändlista.

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

Under samrådstiden inkom sju skrivelser.

#### **Skrivelser utan invändningar har inkommit från:**

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

## Skrivelser med synpunkter och/eller frågor har inkommit från:

- Luleå räddningstjänst ,2016-08-11.
- Lantmäteriet ,2016-08-16
- Avarus AB, 2016-08-17
- Miljö- och byggnadsnämnden, 2016-08-23
- Länsstyrelsen i Norrbotten, 2016-08-30

Synpunkterna sammanfattas och kommenteras nedan. Stadsbyggnadsförvaltningens motivering skrivs med kursiv stil.

## Inkomna synpunkter med kommentarer

Inkomna synpunkter redovisas nedan. Synpunkterna i sin helhet finns att tillgå på stadsbyggnadsförvaltningen. Länsstyrelsens synpunkter redovisas i sin helhet.

### Myndigheter

Länsstyrelsen

#### Bedömning betydande miljöpåverkan

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.

#### Kulturvärden

Kommunen har bedömt att planområdet berör kulturvärden som behöver beaktas särskilt varför ett antikvariskt underlag har tagits fram till detaljplanen. Länsstyrelsen anser att det är relevanta karaktärsdrag och detaljer som lyfts fram i underlaget.

Kommunen föreslår tre olika planbestämmelser som innebär förbud/begränsningar gällande balkonger. Motiven till att dessa har införts kan dock behöva förtydligas i planbeskrivningen då det inte kan uteslutas att boende i en framtid kan komma att begära att balkonger ska byggas. Bygglövshandläggaren behöver kunna förstå på vilka grunder planbestämmelserna har införts så att ett gott resultat kan uppnås. Utifrån det sammanhanget kan det finnas fördelar med att även belysa frågan ur en annan synvinkel, dvs. studera om det finns utrymme för några balkonger, på någon av fasaderna gällande huvudbyggnaden och flygelbyggnaden. En fördel kan vara att frågan då utreds i tidigt skede då möjligheten finns att ställa höga krav på balkongens storlek och utformning, än om det sker i ett senare tillägg.

Kommunen bör se över planbestämmelsen "q<sub>2</sub>" med avseende på rivningsförbudet. Enligt Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan så bör rivningsförbud särskiljas från planbestämmelsen "q" och ges en egen beteckning "r".

Länsstyrelsen rekommenderar kommunen att formulera om inledningen av planbestämmelsen "q<sub>4</sub>" till: "Endast lusthus och växthus ...".

Det är bra om kommunen kompletterar sektionsskissen på sidan 14 i planbeskrivningen med höjdangivelser som knyter an till de planbestämmelser som är införda på plankartan.

#### Prövningsgrunderna i 11 kap. 10 § PBL

Länsstyrelsen har i detta skede av planprocessen 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:*

*I det antikvariska underlaget uppmärksammas att byggnadernas klassicerande arkitektoniska uttryck bygger på symmetri och stränga proportionella förhållanden mellan sockelvåning, fasadytor och takfall. Balkonger på de äldre byggnaderna kan därför komma att upplevas som främmande och riskerar att skapa ett rörigt intryck vilket kan påverka byggnadernas arkitektoniska uttryck negativt. Stadsbyggnadsförvaltningen anser att det antikvariska underlaget är tillräckligt för att förstå på vilka grunder bestämmelser om att balkonger ej får anläggas har införts i detaljplanen.*

*Bestämmelsen  $q_2$  ändras och ges beteckningen  $r$  i enlighet med Boverkets allmänna råd (2014:5), och i enlighet med länsstyrelsens yttrande.*

*Bestämmelsen  $q_4$  formuleras om enligt länsstyrelsens yttrande.*

*Planbeskrivningens sektionsskiss kompletteras enligt länsstyrelsens yttrande.*

### Lantmäteriet

Illustration av befintliga servitut och ledningsrätter på plankartan är otydliga. Inom planområdet finns en ledningsrätt avseende fjärrvärme, 2580-08/106.1, till förmån för ledningshavaren Luleå Energi AB. Befintliga ledningar inom kvartersmark bör säkras med administrativ bestämmelse, u-område alternativt c-område, om de inte ska flyttas. Om ledningarna ska flyttas bör omprövning enligt 33§ ledningsrättslagen ske.

*Kommentarer:*

*Befintliga ledningar återfinns inom i plankartan utpekade u-område och behöver inte flyttas för att detaljplanen ska kunna genomföras. Fjärrvärmeledningen ligger inte inom u-område efter som att ledning som endast ansluter till Seminariet 1, 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 överenskommelse mellan fastighetsägaren och ledningsrättsägaren.*

## Kommunala förvaltningar och bolag

### Luleå räddningstjänst

Om räddningstjänsten ska utgöra alternativ utrymningsväg får inte de högst belägna fönster/balkongkanterna vara mer än 23 meter ovan mark. I byggnader där fönster/balkonger är belägna högre än 23 meter ovan mark ska trapphuset utformas på ett särskilt sätt för att säkra utrymning (TR1/TR2).

Det framgår inte av planen om räddningstjänsten har framkomlighet på alla sidor av byggnaden på hus B och C där höjden till fönster/balkongräcke är lägre än 23 meter. Om räddningstjänsten ej har framkomlighet på alla sidor av hus B och C och om lägenheterna inte är genomgående så kan räddningstjänsten inte utgöra alternativ utrymningsväg. Det ska framgå av planen om räddningstjänsten ej utgör alternativ utrymningsväg för hus A, B och C.

I planbeskrivningen anges att närmaste brandpost är 300 meter från byggnaden. Inom tätbebyggt område får avståndet mellan brandposterna inte överstiga 150 meter vilket innebär att det får vara högst 75 meter till närmaste brandpost som ska ha en kapacitet på 1200 liter per minut.

*Kommentarer:*

*Inga fönster eller balkongkanter på byggnaderna inom planområdet är belägna högre än 23 meter ovan mark.*

*Räddningstjänstens fordon bedöms kunna nå båda sidorna av hus A, B och C. Prickmark säkerställer att byggnader som riskerar att försvåra framkomligheten inte kan uppföras. Planbeskrivningen kompletteras så att det framgår att räddningstjänsten har framkomlighet.*

*Planbeskrivningen kompletteras så att det framgår att det inom 75 meter från byggnaderna inom planområdet finns två uppvärmda och en ouppvärmad brandposter.*

**Miljö- och byggnadsnämnden**

### **Tillgänglighet**

Önskemål om att texten om tillgänglighet kompletteras med texten nedan:

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.

### **Vatten, avlopp och värme, samt el**

Önskemål om att planbeskrivningen kompletteras med kommunens intentioner om hållbar energianvändning samt med rubriker enligt nedan.

#### *Vatten och avlopp*

Byggnaderna inom planområdet är anslutna till kommunens vatten- och avloppsnät. Kapaciteten i ledningsnäten är tillräcklig för att detaljplanen ska kunna genomföras. Utredning kring ledningar in till fastigheten och ansvar för dessa pågår och kommer att vara klarlagt innan detaljplanen blir föremål för granskning. Om ändringar visar sig vara nödvändiga så kommer ansvar och kostnader att regleras i överenskommelse mellan Luleå kommun och fastighetsägaren innan detaljplanen antas. Huvudledningarna återfinns inom u-område i planområdets västra del. Brandpost finns i anslutning till Seminariegatan inom det minsta avstånd om 300 meter som räddningstjänsten anger. Detaljplanens genomförande innebär inte negativ påverkan på grundvattnet.

#### *Energiförsörjning*

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 mål. Boende står för en stor del av vår energianvändning och våra utsläpp av växthusgaser och därför förordar Luleå kommun att vid nybyggnation välja

isolertjocklek och uppvärmningsform som begränsar byggnadens specifika energianvändning. Kommunen välkomnar byggnation med betydligt lägre specifik energianvändning än BBR:s nuvarande energikrav.

Byggnaderna inom planområdet är anslutna till Luleå energis fjärrvärmenät. Spillvärme som produceras med spillvärme från SSAB är den fördelaktigaste energilösningen på Seminariet 1 med tanke på koldioxidutsläpp.

Eftersom att Luleå har som mål att minska sin energianvändning och öka andelen förnybar energi ser kommunen gärna att 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 kan tillgodoses med hjälp av solenergi.

#### *Parkering*

Senast i bygglovsskedet ska exploatören visa var de avser att placera bilparkeringar respektive cykelparkeringar. Enligt parkeringsnormen ska det finnas 72 bilparkeringar och 225 cykelparkeringar. Cykelparkeringar ska placeras med högst 25 meters avstånd till entré enligt Luleå kommuns parkeringsnorm.

#### *Plankarta*

Lägg till upplysning om att kostnad för planavgift inte ska tas ut vid bygglov.

#### *Kommentarer:*

*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.*

*Vad det gäller uppgifter om **vatten och avlopp**snätets kapacitet gör vi uppmärksammansanden i planbeskrivningen om kapaciteten är bristfällig. I detta fall finns kapacitet och då görs beskrivningen kort. Angående brandvatten se svar till Räddningstjänsten. Uppgifter om påverkand på grundvatten finns under rubriken Vatten.*

*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 informations-text angående energiförsörjning läggs texten inte in i planbeskrivningen.*

*Synpunkterna har dock tillsänts fastighetsägaren för information.*

*Vad det gäller **parkeringsplatser** så är det ett redan godkänt bygglov för fastigheten redovisat parkeringar för 75 bilar i öppna platser eller under tak. Dessa parkeringar ryms också inom de regleringar som gjorts i planen. Var cykelparkeringar placeras regleras inte i detaljplan. Texten förs därför inte in men synpunkterna har tillsänts fastighetsägaren för information.*

*Upplysningstexten om att planavgift inte tas ut för in i planbeskrivning och på kartan.*

## Övriga

Avarus AB (fastighetsägaren)

Säkerställ/korrigerera plankarta för möjlighet till balkong på gavel på hus C i enlighet med beviljat bygglov.

Säkerställ/diskutera möjligheten till ventilation vid  $q_4$  och att detta är kompatibelt med växthus/lusthus.

Bestämmelsen  $f_1$  har definierats som slätputsade och vi har hela tiden kommunicerat plåtfasader liknande befintliga delar i plåt som förblir i plåt i nytt utförande.

*Kommentarer:*

*Plankartan kompletteras med bestämmelsen  $k_4$  för hus C som formuleras enligt nedanstående:*

*"Fasaderna ska vara putsade med detaljer, proportioner och färgsättning likt den nuvarande. Utöver tre balkonger på byggnadens östra sida får balkonger ej anordnas på fasader."*

*Ovanstående bestämmelse innebär att befintliga balkonger tillåts vara kvar i enlighet med bygglov för ombyggnation.*

*Bestämmelsen  $q_4$  omöjliggör inte att ventilation integreras i framtida lusthus eller växthus så länge dess huvudsakliga funktion är just lusthus och växthus.*

*I bygglovsskedet hanteras detaljer kring den framtida utformningen av lusthus eller växthus och hur ventilation kan integreras.*

*Bestämmelsen  $f_1$  formuleras om enligt nedan:*

*"Ny utformning ska underordnas seminariebyggnaderna. Balkonger får ej vara utskjutande/kraga ut över prickmark."*

*Bestämmelsen  $f_2$  formuleras om enligt nedan:*

*"Ny utformning ska underordnas seminariebyggnaderna. Balkonger får anordnas mot gata och mot parkering."*

*Ovanstående bestämmelser innebär att utformning av om- och tillbyggnad av hus B hanteras i bygglovsskedet och att fasad är möjlig att utföra i plåt.*

## Ställningstagande och förändringar

Med anledning av inkomna synpunkter så har följande ändringar av planhandlingarna gjorts:

- Bestämmelsen q2 ersätts med bestämmelsen r i enlighet med Boverkets allmänna råd (2014:5).
- Plankarta kompletteras med bestämmelsen k4 - Fasaderna ska vara putsade med detaljer, proportioner och färgsättning likt den nuvarande. Utöver tre balkonger på byggnadens östra sida får balkonger ej anordnas på fasader.
- Bestämmelserna f1 och f2 formuleras om för att möjliggöra att fasader kan utföras i plåt.
- Bestämmelsen q<sub>4</sub> (blir q<sub>3</sub> vid granskning) formuleras om enligt länsstyrelsens yttrande.
- Planbeskrivningen kompletteras så att det framgår att det inom 75 meter från byggnaderna inom planområdet finns två uppvärmda och en ouppvärmad brandposter.
- Planbeskrivningen kompletteras så att det framgår att räddningstjänsten har framkomlighet.
- Planbeskrivningen kompletteras med höjdangivelser till sektionsskiss enligt länsstyrelsens yttrande.
- Plankarta och planbeskrivning kompletteras med upplysningstext om att planavgift inte tas ut vid bygglov.

Därutöver görs även nedanstående förändringar:

- Justering av beskrivande texter under Trafik och under Vatten och avlopp.

### Kvarstående synpunkter

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

- Komplettering av planbeskrivning har ej gjorts i enlighet med Miljö- och byggnadsnämndens yttrande.

Stadsbyggnadsförvaltningen  
Avdelning stadsplanering 2016-10-31

AnneLie Granljung  
Planchef

Anna-Karin Lidén  
Planhandläggare





Länstyrelsen  
Norrbotten

LULEÅ KOMMUN STADSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN ANKOM	
2016 -11- 24	
Diarienz.	Hid
2015/1674-214	2016.6082

GRANSKNINGS-  
YTTRANDE

Datum  
2016-11-22

Bilaga 2 Granskningsutlåtande

1 (1)

Diarienummer  
402-13164-2016

Luleå kommun  
Stadsbyggnadsförvaltningen  
Avdelningen stadsplanering, sektion plan  
971 85 Luleå

## Detaljplan för del av Östermalm, Seminariet 1, Luleå kommun

Ert diarienummer SBF 2015/1674

### Planförslaget

En detaljplan för Seminariet 1 har översänts till Länstyrelsen för yttrande enligt 5 kap 22 § plan- och bygglagen (PBL). Granskningshandlingen är daterade 2016-10-31. Syftet med detaljplanen är att pröva förutsättningarna att tillskap nya bostäder, ca 60 st, genom om- och tillbyggnad samt att säkerställa de kulturhistoriska värdena. Kommunen handlägger detaljplanen med standardförfarande.

### Länstyrelsens yttrande

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

### Prövningsgrunderna i 11 kap. 10 § PBL

Länstyrelsen har inte sådana invändningar mot planförslaget som skulle kunna leda till att beslutet att anta detaljplanen behöver prövas enligt bestämmelserna i 11 kap. 10 § PBL.

  
Patrik Wallgren  
enhetschef

  
Agneta Laitila  
planarkitekt

## **Skrivelser utan invändningar har inkommit från:**

- Fritidsförvaltningen, 2016-11-04
- Lantmäteriet, 2016-11-16
- Länsstyrelsen, 2016-11-22

## **Skrivelser med synpunkter och/eller frågor har inkommit från:**

- Miljö- och byggnadsnämnden, 2016-11-21

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 2).

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

## **Kommunala förvaltningar och bolag**

Miljö- och byggnadsnämnden

Miljö- och byggnadsnämnden har lämnat synpunkten under Tillgänglighet: Vid planering av byggnader och markområden ska byggherren säkerställa tillgänglighetsfrågorna genom att anlita en certifierad sakkunnig tillgänglighet (TIL). Dennes utlåtande ska utgöra en bilaga till bygglovsansökan.

*Kommentarer:*

*Behovet av tidigt beakta tillgänglighetsfrågor är av stor vikt, men hur byggherren gör det regleras inte via detaljplan. Brevet har sänts till byggherren för information.*

## **Ställningstagande och förändringar**

Med anledning av inkomna synpunkter görs inga förändringar i programmet.

Stadsbyggnadsförvaltningen

Avdelning stadsplanering 2016-12-08

AnneLie Granljung  
Planchef

Anna Karin Lidén  
Planarkitekt

Bilaga 1 Samrådsredogörelse

Bilaga 2 Länsstyrelsens granskningsyttrande