



Detaljplan för del av Centrum, Gripen 17 och del av Innerstaden 2:1

Luleå kommun

Norrbottens län

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Bakgrund

Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutade den 25 januari 2016 (§ 37) att ge Stadsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att upprätta en detaljplan för Gripen 17 och del av Innerstaden 2:1. 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 24 augusti – 21 september 2016. Planhandlingarna har funnits tillgängliga på Luleå kommuns webbplats och på stadshuset.

Planhandlingarna och information om samrådet har i detta fall sänts till länsstyrelsen, lantmäterimyndigheten och berörda fastighetsägare (se sändlista).

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

Under samrånstiden inkom nio (9) skrivelser.

Skrivelser utan invändningar har inkommit från:

- Trafikverket, 2016-08-26,

- Fritidsförvaltningen, 2016-09-06,
- Skanova, 2016-09-09,
- Sjöfartsverket, 2016-09-15
- Försvarsmakten, 2016-09-15

Skrivelser med synpunkter och/eller frågor har inkommit från:

- Räddningstjänsten, 2016-08-26,
- Lantmäteriet, 2016-08-29,
- Privatperson, 2016-09-20,
- Länsstyrelsen, 2016-09-21,
- Miljö- och byggnadsnämnden, 2016-09-22

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.

Myndigheter

Länsstyrelsen

Markföreningar

Avståndet mellan Orren 10 där det tidigare legat en kemtvätt och Gripen 17 är endast mellan 20 och 100 m. Att avfärda en förorenings-spridning utan undersökning är enligt Länsstyrelsens mening inte rimligt. Det kan räcka med ett avlopp, ett dike, ledningsgravar eller en svacka eller spricka i de naturliga jordlagren för att spridningen ska ha tagit en annan väg än den man teoretiskt resonerat sig fram till. De kemtvättvåtskor som använts har mycket hög farlighet för människor och kan bl.a. tränga in som gas i byggnader. Länsstyrelsen håller med om att kloretrade lösningsmedel är svårare att provta än många andra typer av föroreningar, framför allt när det gäller jordprovtagning, och man bör därför se över även vilka andra tekniska möjligheter det finns att undersöka om det finns en förorening på Gripen 17 innan man bebygger området.

Kommentar:

Provtagning har genomförts på Gripen 17 och granskningshandlingarna kompletteras därefter.

Kulturmiljö

När det gäller särskilt värdefulla byggnader kan de ges ett förstärkt skydd genom bestämmelser om skydd av kulturvärden så som kommunen föreslagit i planen. Med sådana bestämmelser avses regler som föreskriver att utpekade delar eller egenskaper hos en byggnad eller anläggning inte får förändras, tas bort eller att det ska underhållas på visst sätt. Bestämmelserna kan gå utöver de generella bevarandekrav som följer av plan- och bygglagen. De kan därför även utlösa en ersättningskyldighet. Då bestämmelser om skydd av kulturvärden kan utlösa krav på ersättning, så måste de vara så tydligt utformade att en fastighetsägare kan bedöma vilka merkostnader som kraven eventuellt kan medföra. Det är också viktigt att gränsdragningen mellan krav enligt PBL 4 kap 16§ punkt två och tre blir tydlig. Länsstyrelsen uppfattar en viss otydlighet i skyddsbestämmelserna samt en otydlighet mellan skyddsbestämmelsen q3 och varsamhetsbestämmelsen k. Bestämmelser om skydd av kulturvärden kan även behöva följas

upp genom utökad lovplikt för underhållsåtgärder.

Länsstyrelsen föreslår utöver den föreslagna varsamhetsbestämmelsen att kommunen inför en bestämmelse om att balkonger ej får påföras fasaden till den befintliga byggnaden på Gripen 17. Länsstyrelsen anser det lämpligt att också reglera takutformningen inom den nya byggrätten så att den harmoniserar med den intilliggande kulturhistoriska värdefulla byggnaden.

Kommentar:

Kommunen avser att i avtal med fastighetsägaren reglera anspråk på ersättning till följd bestämmelserna. Detaljplanens genomförandebeskrivning redigeras för att förtydliga detta.

Bestämmelsen q3 syftar till att skydda de originaldetaljer som bevarats på byggnaden, däribland ett fönster. Då de flesta fönster på byggnaden blivit bytta genom åren (senast under 2000-talet) bedömer Stadsbyggnadsförvaltningen att bestämmelsen q är olämplig att använda för att reglera fönstrens utformning då de flesta fönster som byggnaden har inte är bevarandevärda i sig. Istället används bestämmelsen k för att vid framtida underhåll reglera fönstrens utformning och därmed leva upp till varsamhetskravet för en byggnad av Gripen 17:s karaktär. Planbeskrivningen redigeras för att förtydliga detta.

Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer i samråd med Miljö- och byggnadsförvaltningens bygglovsenhet att bestämmelsen q2 redan reglerar så att balkonger inte kan påföras huset. Planbeskrivningen redigeras dock för att förtydliga detta.

Stadsbyggnadsförvaltningen har i samråd med Miljö- och byggnadsförvaltningens bygglovsenhet bedömt att en utökad lovplikt inte är nödvändig.

Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att de bestämmelser om nockhöjd och byggnadshöjd som planen innehåller tillräckligt reglerar byggnadens utformning så att den harmoniserar med den befintliga bebyggelsen.

Länsstyrelsen noterar även att kommunen använt sig av bestämmelsen q1 när det gäller rivningsförbud samt hänvisat till PBL 4kap. 16§ p3. Enligt Boverket allmänna råd är det beteckningen r som skall användas och hänvisningen är till PBL 4 kap. 16§ p4.

Kommentar:

Plankartan ändras så att bestämmelsen r används för att reglera rivningsförbud. Planhandlingarna redigeras därefter.

Lantmäteriet

Planbestämmelse om genomförandetid saknas, omnämns endast i planbeskrivning. Om detaljplanen saknar uppgift om genomförandetidens längd, ska längden anses vara femton år enligt 4 kap. 23 § PBL.

Kommentar:

Genomförandetiden läggs till på plankartan.

Kommunala förvaltningar och bolag

Utrymning från befintliga lägenheter på fastigheten Gripen 17 ska beaktas. I dagsläget utrymmer de mot innergården och eventuellt vissa lägenheter med hjälp av räddningstjänsten. Om räddningstjänsten inte längre kan utgöra alter-

nativ utrymningsväg ska det framgå av planen och annan lösning för alternativ utrymning måste tas fram.

Utrymning behöver även säkerställas för restaurang The Corner och andra verksamheter som utrymmer via innergården. Om det finns en grind eller dylikt i passagen ut från innergården får den inte hållas låst.

Kommentar:

Utrymningsvägar och brandsäkerhet regleras i huvudsak i BBR och säkerställs därmed i bygglovsskedet. Räddningstjänstens synpunkter har lyfts i diskussionen med byggherren så att utrymningsfrågan hanteras hela vägen under projekteringen. Att ställa för specifika krav i planhandlingarna är däremot inte lämpligt då brandsäkerheten regleras på annat sätt. Synpunkten föranleder därför ingen ändring av planen.

Miljö- och byggnadsnämnden.

Plankarta

Egenskapsbestämmelser, ange om högsta nockhöjd är från medelmarknivån eller nollplanet.

Kommentar:

Plankartan justeras för att förtydliga detta.

Förorenad mark

Miljö- och byggnadsförvaltningen anser att det trots att det inte finns några kända föroreningar på platsen, så är en översiktlig markundersökning bra att göra vid detaljplaneläggning inom centrum. I det här fallet har det funnits en kemtvätt i kvarteret bredvid. Spridningsmönster avseende föroreningar från tvättkemikalier i ett tätbebyggt område är inte alltid lätt att förutse med tanke på ledningsgravar, husens konstruktion med mera. Därmed anser miljö- och byggnadsförvaltningen att man åtminstone bör ta prover avseende tvättkemikalier på inomhusluften i befintliga byggnader inom detaljplaneområdet.

Kommentar:

Se svar till länsstyrelsen.

Buller

Miljö- och byggnadsförvaltningen ser i bullerutredningen att riktvärdena för trafikbuller borde klaras om gemensam uteplats anläggs på innergården. Däremot måste man också säkerställa att eventuellt buller från den centrumverksamhet som planeras i bottenplan inte kommer att störa omgivande bostäder och kyrkan inom samma kvarter. Planeras det för restaurang, pub eller annan verksamhet som kan bullra, bör verksamhetens lokaler ljudisoleras från början.

Kommentar:

Bestämmelsen C har valts för att möjliggöra den flexibilitet i lokalanvändning som är önskvärd i centrum. Det är därmed inte i planskedet säkert vilken verksamhet som kommer att förekomma i lokalen. Lokalens exakta utformning och tekniska egenskaper är därmed en fråga som hanteras i bygglovsprocessen. Frågan kommer dock att lyftas med exploitören, men synpunkten föranleder ingen ändring av detaljplanen.

Avfallshantering

Miljö- och byggnadsförvaltningen anser att det är viktigt att planera för var avfallshantering och förvaring för bostäderna och verksamheterna ska ske. Avfallskärl ska inte förvaras på trottoaren.

Kommentar:

Till granskningsskedet har exploatören redovisat en lösning med en gemensak avfallshantering i ett miljörum med åtkomst från gatan i det nya huset. Den exakta lösningen redovisas i bygglovsskedet. Planbeskrivningen kompletteras därefter.

Luft

Denna förtätning är mitt i centrala Luleå och man prognostiserar för ökad trafik enligt bullerutredningen för Gripen 17. Miljö- och byggnadsförvaltningen undrar hur det kommer att påverka luftkvaliteten för planområdet?

Kommentar:

Bullerberäkningen utgår från en modell med en beräknad generell trafikökning för hela centrum utifrån en ökande befolkning. Inga luftkvalitetsnormer har överskridits i planområdet och Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att den exploatering som detaljplanen medför är så begränsad att en vidare utredning i frågan inte är befogad. Synpunkten föranleder ingen ändring av planen.

Värmeförsörjning och EI/Tele/IT

Miljö- och byggnadsförvaltningen anser att planbeskrivningen för detaljplanen behöver kompletteras med kommunens intensioner om hållbar energianvändning enligt nedan:

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 välkomnar Luleå kommun att man vid nybyggnation väljer isolertjocklek och uppvärmningsform som begränsar byggnadens specifika energianvändning. Kommunen ser gärna nybyggnation med lägre specifik energianvändning än BBR:s nuvarande energikrav samt nybyggnation med innovativa lösningar med t.ex. inbyggda solceller för produktion av el eller solfångare för produktion av värme och varmvatten.

Fjärrvärme som produceras med spillvärme från SSAB är för tillfället den fördelaktigaste energilösningen på kv Gripen 17 med tanke på koldioxidutsläpp.

Kommentar:

Stadsbyggnadsförvaltningen instämmer med Miljö- och byggnadsnämndens yttrande kring energi och uppvärmning och vikten av miljömässigt byggande. Från och med årsskiftet 2015 får kommunen dock inte ställa andra tekniska egenskapskrav på byggnadsverk än de som gäller enligt 8 kap 4 § PBL. Om sådana krav ställs ändå är de utan verkan. (8 kap 4a§). Stadsbyggnadsförvaltningen, sektion plan, ska se över om och hur frågan kan hanteras i detaljplaneskedet framöver men synpunkten föranleder i dagsläget ingen ändring av detaljplanen.

Parkering

Senast vid bygglovsskedet ska exploatören visa var de avser att placera tillräckligt antal bil- och cykelparkeringar. Cykelparkeringar placeras med maximalt 25 meters avstånd från entrén.

Kommentar:

Synpunkten noteras och förs upp till diskussion med byggherren. Då det som Miljö- och byggnadsnämnden påpekar är en bygglovsfråga föranleder synpunkten ingen ändring av planen.

Övriga

Privatperson

Köpmangatan idag är en gata trafikerad med nästan uteslutande angöringstrafik och infart till parkeringshus, vilket omnäms i det allmänplanbeskrivningen " Köpmangatan förbi planområdet trafikeras idag i princip endast av angöringstrafik då den är avstängd för genomfart". Den används därför i huvudsak av gång- och cykeltrafikanter snarare än för biltrafik. Jag skulle därför önska att detaljplanen tog medborgarnas användning av gatan i hänseende och gjorde om hela Köpmangatan som innefattas av detaljplanen till en gågata (eller motsvarande) i enlighet med storgatans föreskrifter vilka tillåter varutransport och angöringstrafik samt då att tillåta boende att angöra till sin parkering. En föreskriftlig ändring till gågata och en fysisk ändring med borttagande av smala (på vintern hala) trottoarer och höga kantstenar ner mot Smedjegatan samt uppgraderande till standard liknande storgatan skulle kraftigt förbättra miljön i området och även öka förutsättningarna för ett attraktivt handelsområde.

Kommentar:

Bestämmelsen GATA i detaljplanen syftar till att juridiskt bekräfta markanvändningen som allmän gata. Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att det i detaljplan är olämpligt att reglera köpmangatans trafikreglering. Om gatans användning ändras bör detta ske genom användandet av lokala trafikföreskrifter och ske i samband med en större översyn av trafiksystemet i centrum vilket den här detaljplanen inte innebär. Bestämmelsen GATA påverkar dock inte möjligheten att genom lokala trafikföreskrifter ändra gatans utformning eller användning till t ex gågata eller gångfartsområde. Synpunkten föranleder ingen ändring av planen.

Ställningstagande och förändringar

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

- Markmiljöundersökning har genomförts och läggs till som bilaga till planhandlingarna. Planbeskrivningen justeras därefter.
- Bestämmelsen r - rivningsförbud - ersätter den tidigare bestämmelsen q_1 - Byggnad får ej rivras -. Numreringen av de kvarvarande q -bestämmelserna justeras därefter.
- Planbeskrivningens avsnitt om bevarande av kulturvärden kompletteras.
- Planbeskrivningens avsnitt om avfallshantering kompletteras.
- Bestämmelse om genomförandetid läggs till på plankartan.

- Planbeskrivningens avsnitt om genomförande kompletteras.

Därutöver görs även nedanstående förändring /-ar:

- Byggnads- samt nockhöjd justeras samt sätt som höjd över nollplanet.
- Ändringar av redaktionell karaktär

Kvarstående synpunkter

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

- Räddningstjänsten
- Privatperson

Stadsbyggnadsförvaltningen
Avdelning stadsplanering 2015-10-10

AnneLie Granljung
Planchef

Björn Ylinenpää
Planarkitekt

Bilaga 1, Länsstyrelsens synpunkter



Länstyrelsen
Norrbotten

Datum
2016-09-21

Diarienummer
402-10483-16

Luleå kommun
Stadsbyggnadsförvaltningen
Avdelningen stadsplanering, sektion plan
971 85 Luleå

LULEÅ KOMMUN STADSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN ANKOM	
2016 -09- 23	
Diariennr.	Hid

Detaljplan för del av Centrum, Gripen 17 och del av Innerstaden 2:1, Luleå kommun

Ert diarienummer SBF 2015/1582

Planförslaget

Ett förslag till detaljplan har översänts till Länstyrelsen för samråd enligt 5 kap 11 § plan- och bygglagen (PBL). Samrådshandlingen är daterad 2016-08-23. Syftet med detaljplanen är att bevara kulturhistoriska värden samt möjliggöra en förtätning. Utöver det syftar planen till att ge planmässiga förutsättningar för befintlig verksamhet vid Storgatan och Köpmangatan.

Kommunen väljer att handlägga planen med standardförfarande. Planförslaget är i enlighet med den kommunala översiktsplanens intentioner om förtätning och ”infill” samt att ny bebyggelse skall anpassa till befintlig kulturhistoriskt värdefull bebyggelse.

Länstyrelsens synpunkter

Markföreningar

Avståndet mellan Orren 10 där det tidigare legat en kemtvätt och Gripen 17 är endast mellan 20 och 100 m. Att avfärda en föreningsspridning utan undersökning är enligt Länstyrelsens mening inte rimligt. Det kan räcka med ett avlopp, ett dike, ledningsgravar eller en svacka eller spricka i de naturliga jordlagren för att spridningen ska ha tagit en annan väg än den man teoretiskt resonerat sig fram till. De kemtvättvätskor som använts har mycket hög farlighet för människor och kan bl.a. tränga in som gas i byggnader. Det finns inte heller någon klar koppling mellan storleken på tvätten och sannolikheten för förening, risken för förening handlar mer om hur kemikalierna har hanterats vid den enskilda tvätten. Länstyrelsen håller med om att klorerade lösningsmedel är svårare att provta än många andra typer av föreningar, framför allt när det gäller jordprovtagning, och man bör därför se över även vilka andra tekniska möjligheter det finns att undersöka om det finns en förening på Gripen 17 innan man bebygger området. På fastigheten Orren 10 har det även funnits grafisk verksamhet i 60 år med bland annat fotoframkallning. Även där kan lösningsmedel ha använts.



Länsstyrelsen
Norrbotten

Datum
2016-09-21

Diarienummer
402-10483-16

Kulturmiljö

När det gäller särskilt värdefulla byggnader kan de ges ett förstärkt skydd genom bestämmelser om skydd av kulturvärden så som kommunen föreslagit i planen. Med sådana bestämmelser avses regler som föreskriver att utpekade delar eller egenskaper hos en byggnad eller anläggning inte får förändras, tas bort eller att det ska underhållas på visst sätt. Bestämmelserna kan gå utöver de generella bevarandekrav som följer av plan- och bygglagen. De kan därför även utlösa en ersättningskyldighet. Då bestämmelser om skydd av kulturvärden kan utlösa krav på ersättning, så måste de vara så tydligt utformade att en fastighetsägare kan bedöma vilka merkostnader som kraven eventuellt kan medföra. Det är också viktigt att gränsdragningen mellan krav enligt PBL 4 kap 16§ punkt två och tre blir tydlig. Länsstyrelsen uppfattar en viss otydlighet i skyddsbestämmelserna samt en otydlighet mellan skyddsbestämmelsen q³ och varsamhetsbestämmelsen k. Bestämmelser om skydd av kulturvärden kan även behöva följas upp genom utökad lovplikt för underhållsåtgärder.

Länsstyrelsen föreslår utöver den föreslagna varsamhetsbestämmelsen att kommunen inför en bestämmelse om att balkonger ej får påföras fasaden till den befintliga byggnaden på Gripen 17. Länsstyrelsen anser det lämpligt att också reglera takutformningen inom den nya byggrätten så att den harmoniserar med den intilliggande kulturhistoriska värdefulla byggnaden.

Länsstyrelsen noterar även att kommunen använt sig av bestämmelsen q1 när det gäller rivningsförbud samt hänvisat till PBL 4kap. 16§ p3. Enligt Boverket allmänna råd är det beteckningen r som skall användas och hänvisningen är till PBL 4 kap. 16§ p4.

Prövningsgrunderna i 11 kap. 10 § PBL

Länsstyrelsen skall överpröva kommunens beslut om att anta en detaljplan, om beslutet kan antas innebära att konsekvenserna av planens genomförande innebär risk för människors hälsa eller säkerhet. Länsstyrelsen kan med utgångspunkt från samrådshandlingen inte utesluta att detaljplanens genomförande kan innebära risk för människors hälsa med avseende på markföroreningar och kan därför komma att pröva kommunens beslut att anta detaljplanen.

Samråd

Samråd har skett med Länsstyrelsens enhet för miljöskydd samt funktionen kulturmiljö.

Patrik Wallgren
enhetschef

Joakim Lundbäck
planarkitekt