

Detaljplan för fastigheten Fjärilen 3

Luleå kommun

Norrbottnens län

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Bakgrund

Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutade i juni 2022 att ge stadsbyggnadsnämnden i uppdrag att upprätta förslag till ny detaljplan för Fjärilen 3 (2022-06-07 § 162).

Detaljplanen syftar till att skapa möjlighet för bostäder och centrumverksamhet. Planområdet, som är beläget vid korsningen Hornsgatan – Residensgatan på Oscarsvarv i centrumhalvöns sydvästra del, omfattar cirka 820 kvadratmeter och ägs av Galären i Luleå AB.

Hur samrådet bedrivits

Planförslaget är förenligt med kommunens översiktsplan, och länsstyrelsens granskningsyttrande har inte bedömts vara av stort intresse för allmänheten eller i övrigt vara av stor betydelse. Planförslaget antas heller inte medföra någon betydande miljöpåverkan. Detaljplanen handläggs därför enligt standardförfarandet i plan- och bygglagen (2010:900). Förfarandet innebär bland annat att samrådstiden inte är reglerad, utan kan anpassas efter det specifika ärendet. I det aktuella fallet sattes samrådstiden till tre veckor, men förlängdes till fem för att säkerställa att alla hade tid att skicka in sina synpunkter.

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 kapitlet 11 § i plan- och bygglagen.

Ett förslag till detaljplan har varit ute på samråd under perioden 2025-09-26 till 2025-10-31. Planhandlingarna har funnits tillgängliga på Luleå kommuns webbplats och i stadshuset. Information om samrådet har även skickats till Länsstyrelsen Norrbotten, lantmäterimyndigheten och berörda sakägare.

Under arbetet med planförslaget har kontinuerlig dialog skett med berörda kommunala förvaltningar och bolag.

Två informationsträffar har hållits: den första ägde rum vid planområdet den 8 oktober 2025, kl. 16.00–17.30, och den andra på kommunhuset den 23 oktober 2025, kl. 18.00–19.30.

Under samrådstiden inkom 49 skrivelser.

Skrivelser utan invändningar har inkommit från:

- [Skanova \(Telia Company\) AB](#)
- [Vattenfall Eldistribution AB](#)
- [Swedavia Airports](#)
- [Försvarsmakten](#)
- [Sjöfartsverket](#)

Skrivelser med synpunkter och/eller frågor har inkommit från:

- [Privatperson 1 – 33](#)
- [Länsstyrelsen i Norrbottens län](#)
- [Lantmäteriet](#)
- [Miljö- och byggnadsnämnden](#)
- [Cykelfrämjandet](#)
- [Räddningstjänsten Luleå](#)
- [Galären i Luleå AB](#)
- [Sveriges Åkeriföretag](#)
- [BRF Fjärilen 2](#)
- [BRF HSB Oskarsvarv 1](#)
- [BRF Hägern](#)
- [Trafikverket](#)

Ämnesvisa synpunkter och svar

Eftersom flera av de inkomna synpunkterna berör samma sakfrågor har svar på dessa sammanställts ämnesvis under rubriken *Ämnesvisa synpunkter och svar*.

Allmänt om planprocessen och samrådet

Avsnittet besvarar den kritik som framförts i samband med det första informationsmötet och redogör för vilka åtgärder som vidtogs för att stärka kommunikationen kring samrådsförslaget.

Formen för samråd kan variera beroende på detaljplanens karaktär och förutsättningar. I detta fall genomfördes ett informationsmöte utomhus vid fastigheten Fjärilen 3 i ett format som kombinerade öppet hus och mingel. Mötesformen innebar att deltagare kunde komma och gå under den tid mötet pågick, utan att behöva förhålla sig till en fast starttid. Syftet var att skapa förutsättningar för dialog i ett mindre sammanhang, att den skulle kunna ske nära planområdet samt att fler deltagare skulle kunna komma till tals.

Vid mötestillfället framfördes synpunkter på mötesformen. Kommunen tog del av dessa synpunkter och bedömde att det fanns behov av att komplettera dialogen. För att ytterligare stärka kommunikationen anordnades därför ett andra informationsmöte inomhus i stadshuset. Vid detta möte gavs deltagarna möjlighet att ställa frågor och få svar från både tjänstepersoner och politiska företrädare. Kommunen bedömer att de två mötena sammantaget bidrog till en fördjupad och konstruktiv dialog kring planförslaget.

Föreslagen bebyggelse och påverkan på omgivningen

Avsnittet redogör för varför byggnaden föreslås få aktuell höjd och hur utformningen motiveras. Vidare förtydligas vad som avses med centrumverksamhet samt hur planförslaget påverkar omgivningen avseende buller, vindförhållanden, dagsljus, sol- och skuggpåverkan, utsikt och insyn.

Avsnittet bemöter även frågor om Hornsgatans och områdets framtida utveckling samt hur framtida boende i den nya byggnaden kan påverka omgivningen, exempelvis genom belysning, vistelse på friytor och andra former av användning. Kommunens ställningstaganden avseende stadsbild och kulturhistoriskt intressanta miljöer redovisas också.

Detaljplanen reglerar markanvändning, byggrätt, byggnadens placering och höjd samt anger ramarna för den övergripande strukturen för angöring och parkering. Planen skapar därmed förutsättningar för framtida exploatering i enlighet med planbestämmelserna.

Genomförandet av detaljplanen, inklusive mer detaljerade tekniska och arkitektoniska lösningar, ansvarar fastighetsägaren för.

För att tydliggöra planförslagets konsekvenser har kommunen inför granskningskedet kompletterat planbeskrivningen med fördjupade redovisningar av påverkan på omgivningen. Detta inkluderar uppdaterade skuggstudier samt genomförda dagsljus- och vindanalyser. Även påverkan avseende insyn beskrivs. Vindanalysen omfattar påverkan på gångstråk och vistelseytor i närområdet och visar att planförslaget inte ger upphov till oacceptabla mikroklimatförhållanden.

De genomförda utredningarna visar att planförslaget medför viss påverkan på omgivningen, men att denna sammantaget bedöms vara acceptabel med hänsyn till planområdets centrala och kollektivtrafiknära läge. Påverkan bedöms inte ge upphov till betydande olägenheter enligt plan- och bygglagen. Närmare redovisning av utredningarnas resultat och kommunens bedömningar återfinns i planbeskrivningen.

När det gäller byggnadens höjd har kommunen vägt enskilda intressen, såsom förändrade siktlinjer och ökad skuggpåverkan, mot det allmänna intresset av att tillskapa fler bostäder i ett centralt och kollektivtrafiknära läge. Planförslaget innebär en förtätning med hög bebyggelse, vilket medför viss negativ påverkan på angränsande fastigheter. Samtidigt bedöms tillskottet av bostäder i direkt anslutning till Varvsparken, befintlig service, arbetsplatser, restauranger, huvudcykelnät och kollektivtrafik väga tyngre än den påverkan som uppstår för närliggande fastigheter.

Vad gäller påverkan på stadsbilden och kulturhistoriskt intressanta miljöer gör kommunen bedömningen att den föreslagna bebyggelsen kan inordnas i stadsmiljön, trots sin höjd och volym. Utformningen har anpassats med hänsyn till omgivande bebyggelsestruktur, gaturum och parkmiljö.

Inför granskningen har följande ändringar och förtydliganden gjorts i syfte att minska påverkan på närliggande fastigheter och tydliggöra regleringen:

- Balkongernas påverkan på stadsbild och omgivning regleras genom bestämmelser om balkongernas omfattning och utformning, såsom maximal balkongbredd och krav på genomsiktighet över räcktets höjd.
- Balkonger regleras även genom bestämmelser om utskjutande byggnadsdelar, vilka anger var balkonger får kruga ut samt krav på frihöjd över mark, i syfte att säkerställa trafiksäkerhet, framkomlighet och ett väl fungerande gaturum.
- Vidare regleras att balkonger ej får anordnas på fasad mot Hornsgatan eller på fasad närmast parken.
- En bestämmelse om sadeltak och minsta taklutning begränsar den högre byggnadens fasadhöjd.

Kommunen bedömer att denna samlade reglering ger tillräcklig styrning för att säkerställa en god helhetsverkan i stadsbilden och hantera frågor om insyn, samtidigt som planen ger flexibilitet i den arkitektoniska utformningen.

Centrumverksamhet

Avsnittet behandlar synpunkter som rör planens möjliggörande av centrumverksamhet samt frågor om vilka typer av verksamheter som kan etableras och hur eventuella störningar från dessa hanteras.

Detaljplanen medger bostäder med möjlighet till centrumverksamhet som en kompletterande användning. Det innebär att endast sådana verksamheter som är förenliga med bostadsändamål och inte bedöms ge upphov till störningar för omgivningen kan komma i fråga. Prövning av om en viss verksamhet är lämplig sker i bygglovskedet utifrån detaljplanens bestämmelser samt tillämplig lagstiftning.

Verksamheter som kan medföra betydande störningar, exempelvis genom buller eller annan olägenhet, bedöms därmed inte vara förenliga med planens syfte. Eventuella störningar från tillåten verksamhet hanteras inte genom detaljplanen utan genom annan lagstiftning. Den som upplever störning bör i första hand ta kontakt med verksamhetsutövaren. Om störningen kvarstår kan ärendet prövas av kommunens miljö- och hälsoskyddskontor inom ramen för ordinarie tillsyn.

Hornsgatans framtida utveckling

Avsnittet behandlar farhågan om att ifall detaljplanen vinner laga kraft innebär detta inte att hela Hornsgatan kan eller avses bebyggas med hög bebyggelse.

Varje ny byggnation som avviker från gällande detaljplan prövas i en separat planprocess. Inom ramen för aktuellt planförslag har kommunen beaktat samlade konsekvenser och övervägt hur förslaget kan påverka områdets utveckling på längre sikt.

Störningar under byggtid

Avsnittet behandlar synpunkter som rör tillfälliga störningar under byggskedet, såsom buller, vibrationer, damm och trafikpåverkan.

Under byggtiden kommer ofrånkomliga störningar att uppstå, exempelvis i form av buller, damm, vibrationer och trafikpåverkan. Störningarnas omfattning varierar beroende på byggskede och arbetsmoment.

Naturvårdsverkets allmänna råd om buller från byggplatser (NFS 2004:15) ger vägledning om skyddsåtgärder och försiktighetsmått. Byggentreprenörer förutsätts följa dessa riktlinjer. Planbeskrivningen har kompletterats med information om dessa allmänna råd.

Störningar efter färdigställd byggnad

Avsnittet behandlar synpunkter som rör upplevda eller befarade störningar efter att byggnaden tagits i bruk.

Frågor som rör exempelvis störande beteenden, musik eller fester hanteras inte genom detaljplanen utan genom annan lagstiftning och ordinarie tillsyns- och klagomålshantering, exempelvis via kommunens miljö- och hälsoskyddstillsyn. Mot denna bakgrund bedöms planförslaget vara lämpligt ur störningssynpunkt.

Trafik och parkering

Avsnittet bemöter inkomna synpunkter rörande trafik och parkering samt klargör hur boende- och besöksparkering är avsedd att fungera.

Planförslaget utgår från kommunens parkeringsnorm och bygger på att parkeringsbehovet tillgodoses genom garage och parkering inom fastigheten samt, vid behov, genom avtal om parkeringsplatser i närliggande anläggningar. Bedömningen är att detta ger förutsättningar för en fungerande parkeringslösning, medan mer detaljerad utformning hanteras i senare skeden.

Inkomna synpunkter med kommentarer

Inkomna synpunkter redovisas nedan. Synpunkterna finns även att tillgå på Kommunstyrelseförvaltningen.

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

Myndigheter

Länsstyrelsen

Detaljplanens överensstämmelse med översiktsplanen

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att detaljplanen överensstämmer med översiktsplanen.

Länsstyrelsens synpunkter - prövningsgrunder enligt 11 kap. 10 § PBL:

Länsstyrelsen har inget att tillägga i fråga om hur planförslaget tillgodoser statliga eller andra allmänna intressen och bedömer, med hänsyn till prövningsgrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden, att ett antagande av detaljplanen inte kommer att prövas.

Länsstyrelsens synpunkter - råd enligt 2 kap. PBL:

Strandskydd

Kommunen avser enligt förslaget att pröva ett upphävande av strandskyddet inom planområdet med stöd av MB 7 kap. 18 c § p 1, då området redan har utnyttjats på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften med Länsstyrelsen som beslutande. Länsstyrelsen hänvisar till PBL 4 kap. 17 § enligt vilken kommunen själv ska upphäva strandskyddet i en detaljplan. Planbeskrivningen behöver korrigeras enligt ovan.

Hälsa och säkerhet

Föroreningar:

Det finns potentiellt förorenade markområden inom planområdet. Länsstyrelsen bedömer att den undersökning som kommunen låtit utföra och de åtgärder som föreslås är tillräckliga för att hantera förorenade schaktmassor och länsvatten.

Kulturmiljövården och god bebyggd miljö

Enligt PBL 2 kap. 6 § ska bebyggelse och byggnadsverk utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt. Hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan:

Oscarsvarv hyste historiskt varvsverksamhet öster om Residensgatan. I området finns kulturhistoriskt värdefull bebyggelse som kvarteret Hägern och nyblivna byggnadsminnet Enblads Express. Residensgatan utgör historisk gräns mellan bostäder och industri på

Oscarsvarv. Att placera höga byggnader väster om Residensgatan innebär att läsbarheten i området går förlorad.

Kommunen bedömer att nybyggnationer i området bör vara fem till åtta våningar, med enstaka byggnader upp till tolv våningar. Utan en tydlig planering och tydliga kriterier för när och var högre bebyggelse är lämplig riskerar utvecklingen av stadsdelen att ske planlöst med stor risk för kumulativ negativ påverkan. Det kan vara möjligt att bygga högre i tåligare lägen men det är viktigt att tåligheten avgörs i varje enskilt fall. Det finns risk för att enskilda höga byggnader i stället används för att motivera nya höga byggnader i kommande prövningar av platsens lämplighet.

Kvarteret Fjärilen och omgivande bebyggelse präglas av lägre byggnader i 2–3 våningar. Generellt ger höga solitärer av byggnader en stor och påtaglig påverkan på stadsbilden, både på den lokala närmiljön och stadens siluett. Höjden och volymen av den tänkta byggnaden kommer att dominera omgivningen och försök till anpassning med fasadmateriell och uppbrutna volymer mildrar inte upplevelsen av att skalan i kvarteret blir oproportionerlig till omgivningen och kvarterets storlek. För att väl anpassa byggnaden till omgivande miljö vore det lämpligt att anknyta skalan till bebyggelsen i kvarteret eller intilliggande kvarteret Hägern med lamellhusen i sju våningar.

Förslaget till detaljplan bör även beskriva lokala vindförhållanden och planförslagets påverkan på omgivningen och inom planområdet med hänsyn till vindkomfort.

Sammanfattningsvis anser Länsstyrelsen att planförslagets byggnadsvolym och byggnadshöjd innebär stora konsekvenser på stadsbilden och att planförslaget behöver anpassas till befintlig miljö beträffande placering, gestaltning och höjd.

Social hållbarhet

Förslaget till detaljplan har ambitionen att skapa en levande stadsmiljö i kvarteret genom bestämmelsen om uppglasning av fasad mot gata i bottenvåning. Innebörden av begreppet uppglasning behöver förklaras i planbeskrivningen. Plankartan medger både bostäder och centrumverksamhet i bottenvåning. Detta innebär att både privata bostäder och bostadskomplement som tvättstuga och parkering kan förläggas här, vilket riskerar att skapa en sluten och potentiellt otrygg gatumiljö. Kommunen bör överväga om ytterligare bestämmelser i plankartan kan stärka förslagets intention om en levande gatumiljö.

Det är positivt att kommunen har beskrivit och tagit hänsyn till planförslagets sociala konsekvenser vad gäller barn- och jämställdhetsperspektivet. Planförslaget saknar dock en egen bostadsgård, vilket riskerar att påverka sociala aspekter för de boende.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Kommunen bedömer att ett genomförande av detaljplanen inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning.

Kommunstyrelseförvaltningens kommentar:

Detaljplanens överensstämmelse med översiktsplanen

Länsstyrelsens bedömning att detaljplanen överensstämmer med kommunens översiktsplan noteras. Yttrandet föranleder inga ändringar av planförslaget.

Prövningsgrunder enligt PBL 11 kap. 10§

Länsstyrelsen bedömer att detaljplanen, utifrån prövningsgrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden, inte kommer att prövas vid ett antagande.

Yttrandet noteras och föranleder inga ändringar av planförslaget.

Råd enligt 2 kap. PBL

Strandskydd

Planbeskrivningen har korrigerats inför granskning så att det tydliggörs att upphävande av strandskydd sker genom detaljplanen i enlighet med 4 kap. 17 § PBL. Skälen för upphävande redovisas fortsatt med stöd av 7 kap. 18 c § miljöbalken

Hälsa och säkerhet

Yttrandet noteras och innebär inga förändringar av planförslaget.

Kulturmiljövården och god bebyggd miljö

Planförslaget innebär en förändring av stads- och landskapsbilden, främst till följd av byggnadens höjd. Kommunen bedömer dock att förändringen är förenlig med PBL 2 kap. 6 § och väl anpassad till platsens förutsättningar. Byggnaden markerar Residensgatans södra avslut och fungerar som ett orienterande inslag i stadsbilden, sett både från norr och från vattenrummet.

För att minska upplevelsen av skala och volym reglerar detaljplanen att bebyggelsen ska delas upp i två volymer, där den lägre volymen placeras närmast Varvsparken. Detta bidrar till en mjukare övergång mot omgivande bebyggelse och offentliga rum. Kommunen bedömer att påverkan på närliggande kulturhistoriskt värdefulla byggnader, såsom kvarteret Hägern och byggnadsminnet Enblads Express, är begränsad.

Inför granskningsskedet har planbeskrivningen kompletterats med en redovisning av lokala vindförhållanden samt planförslagets påverkan på vindkomfort och skuggning inom och i anslutning till planområdet. Utredningen visar att påverkan är hanterbar och inte bedöms försämra vistelsekvaliteterna i området i sådan grad att platsens lämplighet kan ifrågasättas.

Social hållbarhet

Inför granskning har planbestämmelsen om uppglasning av fasad i markplan ersatts med en bestämmelse som anger att entré ska anordnas mot Hornsgatan och/eller Residensgatan. Syftet är att säkerställa en mer aktiv och trygg gatumiljö genom tydliga samband mellan byggnad och offentligt rum.

Planbeskrivningen har justerats för att tydligare redovisa hur planförslaget bidrar till social hållbarhet, inklusive barn- och jämställdhetsperspektiv. Avsaknaden av en traditionell bostadsgård har vägts mot närheten till Varvsparken och andra offentliga vistelseytor, vilka bedöms kunna tillgodose behovet av rekreation och utevistelse för de boende.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Yttrandet noteras och innebär inga förändringar av planförslaget.

Lantmäteriet

Vid genomgång av planförslagets handlingar (daterade 2025-09-26) har följande noterats:

Redovisningen av exploateringsavtalet behöver kompletteras

När avsikten är att använda exploateringsavtal ska kommunen enligt 4 kap. 33 § 3 st. 2 men. PBL redovisa avtalens huvudsakliga innehåll liksom konsekvenserna av att planen helt eller delvis genomförs med stöd av ett eller flera sådana avtal i planbeskrivningen.

I planbeskrivningen finns olika formuleringar om åtaganden som exploatören ska ansvara för, exempelvis under avsnitt "Huvudmannaskap och ansvarsfördelning", "Dagvatten" och "Utbyggnad vatten och avlopp". Om sådana åtaganden ska ingå i avtalet, men under olika rubriker, kan det i planbeskrivningen kompletteras genom:

- att alla åtaganden kortfattat redovisas under en rubrik om exploateringsavtalet, eller
- att en hänvisning till att det aktuella åtagandet ingår i exploateringsavtalet görs efter varje åtagande, eller
- en skrivning under rubriken "Avtal", till exempel "Exploateringsavtalets huvudsakliga innehåll framgår under följande rubriker..." och att det därefter hänvisas till de avsnitt där åtagandena finns redovisade.

Exploateringsavtalet bör även kompletteras med tidplan för utbyggnad av de anläggningar som avtalet omfattar.

Vid genomläsningen av planbeskrivningen har Lantmäteriet inte hittat någon redovisning av konsekvenserna. Planbeskrivningen behöver därför kompletteras med sådana skrivningar. Lantmäteriet har tagit fram ett material med information om regelverket vid "Redovisning av genomförandeavtal i planbeskrivning" och tre exempel på hur redovisning av innehåll och konsekvenser kan se ut i en planbeskrivning. Använd gärna detta material som inspiration.

Kommunstyrelseförvaltningens kommentar:

Inför granskningsskedet har planbeskrivningens genomförandeavsnitt kompletterats med en samlad redovisning av exploateringsavtalets huvudsakliga innehåll. Det tydliggörs vilka åtaganden som avses regleras genom exploateringsavtalet, inklusive ansvar för utbyggnad av allmänna anläggningar, dagvattenlösningar samt vatten- och avloppsanläggningar.

Planbeskrivningen har även kompletterats med en övergripande tidplan för utbyggnad av de anläggningar som omfattas av exploateringsavtalet, i syfte att tydliggöra genomförandeförutsättningarna.

Vidare har konsekvensavsnittet kompletterats med ett särskilt avsnitt om fastighetsrättsliga konsekvenser. Där redovisas konsekvenserna av att detaljplanen genomförs med stöd av exploateringsavtal, i enlighet med kraven i 4 kap. 33 § PBL.

Mot bakgrund av ovanstående bedömer kommunen att planbeskrivningen nu uppfyller PBL:s krav på redovisning av exploateringsavtalets innehåll och konsekvenser.

Sjöfartsverket

Sjöfartsverket noterar att planområdet inte berör vattenområden eller sjötrafik och gör därför bedömningen att förslaget inte kommer att påverka sjöfarten negativt och har därför inget att erinra.

Kommunstyrelseförvaltningens kommentar: Yttrandet noteras och innebär inga förändringar av planförslaget.

Försvarsmakten

Aktuellt planområde ligger inom *stoppområde för höga objekt* tillhörande riksintresset Luleå/Kallax flottiljflygplats och Junköns skjutfält, *MSA-område* tillhörande riksintresset Luleå/Kallax flottiljflygplats, *område med särskilt behov av hinderfrihet* tillhörande riksintresset Junköns skjutfält och *påverkansområde för väderradar* tillhörande riksintresset Väderradar Luleå.

Med höga objekt avses i detta sammanhang högre än 20 meter ovan mark utanför sammanhållen bebyggelse och högre än 45 meter ovan mark inom sammanhållen bebyggelse. Definitionen vad som är sammanhållen bebyggelse i detta sammanhang utgår från Lantmäteriets översiktskarta i skala 1:250 000.

Vad Försvarsmakten kan utläsa innebär inte åtgärderna i detaljplanen några höga objekt enligt definitionen ovan då högsta nockhöjd anges till 42 meter ovan nollplanet och lokaliseringen ligger inom sammanhållen bebyggelse. Försvarsmakten har därmed inte handlagt denna remiss vidare.

Kommunstyrelseförvaltningens kommentar: Yttrandet noteras och innebär inga förändringar av planförslaget.

Trafikverket

Trafikverket vill uppmärksamma att gällande riksintresset för kommunikationer Luleå/Kallax flygplats enligt 3 kap 8§ miljöbalken råder andra höjder att utgå ifrån för att bedöma om flyghinder riskerar att påverkas av planen. Samråd ska därför ske även med LFV förutom med flygplatsoperatören för att bedöma om flyghinderanalys inklusive CNS-analys krävs. Vid en flyghinderanalys kontrolleras att planerade objekt inte påverkar en flygplats hinderbegränsande ytor, procedurhinderytor samt påverkan på flygtekniska system.

Kommunstyrelseförvaltningens kommentar: Yttrandet noteras och innebär inga förändringar av planförslaget.

Kommunala förvaltningar och bolag

Miljö- och byggnadsnämnden

Plankarta

Avdelning miljö och bygg anser att bestämmelse [f₅] behöver förtydligas. Som den är skriven nu är den svårtolkad. Ska bestämmelsen gälla både för byggnadens högdelen och lågdelen? Det vill säga om fasaden till garaget också ska vara uppglasad? Eller gäller detta bara högdelen där man enligt illustrationen kan tolka att det ska finnas centrumverksamhet? Om det inte byggs för centrumverksamhet här utan bostäder, då blir det väldigt mycket fönster i den bostaden. Avdelning miljö och bygg undrar om man kan ha ett lägre procent- eller andelstal? Fasadlängd, avses här minst 50 % längs med hela fasaden mot gatorna, men inte glas som är golv till tak också, det vill säga bara 50 % av längden inte ytan på bottenvåningens fasad?

Avdelning miljö och bygg anser att utförandebestämmelsen om entréers tillgänglighet bör revideras med att entréerna också ska vara indragna från fastighetsgräns. Detta för att man ska kunna öppna dörren och kliva ut inom kvartersmark och för att man ska kunna underhålla entrén såsom snöskottning av sin entré inom sin egen fastighet.

Beteckningen för korsmark på plankartans planbestämmelseförteckning visar prickmark, vilket avdelningen miljö och bygg anser bör revideras.

Miljö- och byggnadsnämnden ser ofta att frågan om inglasade balkonger kommer som en fråga i ett senare skede i olika bygglov. Många gånger är dessa förändringar inte förenliga med detaljplan och försvåras även om det är lämpligt. Därför anser miljö- och byggnadsnämnden att frågan bör utredas vidare för att möjliggöra inglasning i projektet då det ofta skapar attraktivitet och en bättre boendemiljö. Miljö- och byggnadsnämnden föreslår att regleringen [f3] tas bort från plankartan.

Planbeskrivningen

Under "Motiv till detaljplanens regleringar" är bestämmelserna [f3] och [f4] omkastade jämfört med plankartan, vilket bör revideras.

I exploateringsavtal med Luleå kommun där man har för avsikt att nyttja gröna parkeringsköp och som i detta fall hänvisar till parkering på annan fastighet, skall det säkerställas att det inte redan existerar ett avtal kopplat till gröna parkeringsköp på den berörda fastigheten. Detta för att säkerställa att parkeringsnormen efterlevs i området.

Avdelning miljö och bygg har föreslagit miljö- och byggnadsnämnden besluta att anta avdelning miljö och byggs synpunkter och bedömning som sina egna. Paragrafen förklaras omedelbart justerad.

Kommunstyrelseförvaltningens kommentar:

Plankarta

Fasadutformning

Miljö- och byggnadsnämnden föreslår att planbestämmelse om 50 % uppglasning tas bort.

Planbestämmelse [f5 – Minst 50 % av bottenvåningens fasadlängd mot Hornsgatan och Residensgatan ska vara uppglasad] tas bort från plankartan inför granskning.

Entréers tillgänglighet

Miljö- och byggnadsnämnden föreslår att utförandebestämmelsen om entréers tillgänglighet kompletteras med krav på indrag från fastighetsgräns.

Entréers placering och tillgänglighet regleras genom egenskapsbestämmelse som gäller för all kvartersmark och ges i planbeskrivningen följande innebörd: "Entréers tillgänglighet ska lösas inom fastigheten."

Regleringen syftar till att säkerställa att entréer, ramper och trappor inte placeras utanför fastighetsgräns, dels för att möjliggöra drift och underhåll inom kvartersmark, dels för att inte försvåra framtida förändringar av angränsande gata. Detta utvecklas ytterligare i planbeskrivningen, där det anges att entréer ska vara indragna från fastighetsgräns för att dörrar ska kunna öppnas och entréer underhållas inom kvartersmark.

Korsmark

Miljö- och byggnadsnämnden påpekar att beteckningen för korsmark i planbestämmelseförteckningen visar prickmark.

Bestämmelsen avser korsmark. Inför granskning har plankartans skala justerats för att tydliggöra markanvändningen och undvika sammanblandning med prickmark.

Balkonger och inglasning

Miljö- och byggnadsnämnden föreslår att bestämmelse [f3] tas bort för att möjliggöra inglasning av balkonger.

Den bestämmelse som begränsar inglasning av balkonger tas bort. Balkongers utformning regleras i stället genom bestämmelser om att balkonger får anordnas med en maximal bredd om X meter samt att balkonger ska vara genomsiktliga över räcketts höjd. Dessa bestämmelser styr tillsammans balkongernas visuella påverkan i enlighet med planbeskrivningen.

På plankartan regleras balkonger även genom planbestämmelse om att utskjutande byggnadsdelar såsom balkonger, burspråk och fasadpartier inte får skjuta ut över fastighetsgräns, med undantag mot Residensgatan där utkravning tillåts upp till 1,8 meter. Därutöver ska en frihöjd om minst 3,5 meter säkerställas.

Planbeskrivningen

Motiv till detaljplanens regleringar

Avsnittet Motiv till detaljplanens regleringar har justerats inför granskning så att bestämmelsernas ordning, beteckningar och innehåll överensstämmer med plankartan och planbeskrivningens övriga redovisning.

Exploateringsavtal och gröna parkeringsköp

Genomförandeavsnittet i planbeskrivningen har kompletterats med en skrivning som tydliggör att det vid tecknande av exploateringsavtal ska säkerställas att det inte redan existerar ett avtal om gröna parkeringsköp kopplat till den fastighet där parkering avses ske.

Räddningstjänsten Luleå

Räddningstjänsten Luleå har getts möjlighet att yttra sig i ärende enligt ovan. Handläggaren, på delegation enligt Kommunstyrelsen delegationsbestämmelser, har följande kommentarer i ärendet:

Under rubriken Sociala/tillgänglighet anges att byggnaden och dess tillhörande ytor ska uppföras tillgängligt enligt BBR:s krav vid ett genomförande av detaljplanen.

Räddningstjänsten anser att anordnande av till exempel en räddningsväg är viktig att beakta redan vid detaljplaneringen. Räddningstjänsten kan utgöra alternativ utrymningsväg (med hjälp av höjdfordon) från byggnader där avståndet från mark till balkongräcke/underkant fönster är högst 23 meter. Detta innebär att räddningstjänsten troligen kan utgöra alternativ utrymningsväg för lägenheter i den lägre byggnaden men inte i den högre. Detta förutsätter dock att räddningstjänsten har framkomlighet till varje lägenhet, dvs om lägenheterna inte är genomgående krävs tillgänglighet med höjdfordon från fler sidor än huvudgatorna (t ex genom en räddningsväg).

Om räddningstjänsten inte ska utgöra alternativ utrymningsväg ska detta framgå av detaljplanen.

Kommunstyrelseförvaltningens kommentar: Byggrätten går att nå från tre väderstäck genom befintligt vägnät, vilket säkerställer att räddningstjänsten har alternativa utrymningsvägar. Hur lägenheterna utformas eller var entréer placeras bestäms inte i detaljplaneskedet utan är en fråga som utreds i kommande processer.

Övriga

BRF Fjärilen 2

Som gränsande bostadsrättsförening, BRF Fjärilen 2, framför vi starka invändningar mot den föreslagna detaljplanen. Förslaget innebär en omfattande förändring av närområdet och riskerar att försämra både boendemiljö, kulturmiljö och den vardagliga trivseln längs gatan. Hornsgatan präglas idag av öppna siktlinjer och en stillsam stadsmiljö där byggnadernas höjd, material och placering samspekar. Den föreslagna byggnaden bryter mot detta och riskerar att försämra både områdets helhetsintryck och de boendes upplevelse.

Byggnadsplanerna ger direkt eller potentiell olägenhet enligt följande punkter:

Kulturmiljö och stadsbild

Enligt 2 kap. 6 § PBL (Plan- och bygglagen) ska bebyggelse lokaliseras och utformas med hänsyn till stads- och landskapsbild, natur- och kulturvärden samt med god helhetsverkan. Vi anser inte att nuvarande planförslag uppfyller detta krav. Områdets byggnader har hittills haft en enhetlig karaktär med begränsad höjd samt i viss mån avseende fasadmaterial. Tidigare uttalanden från stadsarkitekter har betonat vikten av att denna helhet bevaras. En byggnad av föreslagen storlek är oundvikligt malplacerad och skulle dominera stadsbilden på ett sätt som inte hör hemma här, samt förstöra direkt utsikt för ett flertal fastigheter inom området. Detta står i tydlig konflikt med kommunens egna mål om att värna kulturmiljö och platsens visuella identitet. Föreningen anser inte att det är ett giltigt argument att Varvet redan bebyggt med högre byggnader, exempelvis Hägern. Dessa byggnader är lokaliserade längre in i området och påverkar inte siktlinjer eller gatubilden på samma sätt som den föreslagna byggnaden gör.

Skuggning, ljusförhållanden och insyn

Den nya byggnadens höjd blockerar morgonsolen för bostadsrättsföreningen och skapar ett kraftigt ökat skuggläge, vilket har underskattats i nuvarande solutredning. Vår fastighet är redan skuggad delar av dagen och detta förvärrar situationen ytterligare. Från ett flertal våningar i den nya byggnaden uppstår direkt insyn mot våra lägenheter och uteplatser. Detta är ett stort intrång, som förstärks av byggnadens höjd, bredd och närhet till fastighetsgräns. Sammantaget innebär detta en tydlig försämring av boendekvaliteten och utgör en betydande olägenhet.

Vind och snödrivning

Byggnadens volym och placering riskerar att skapa lokala vind- och snöfickor. Det innebär ökad snödrivning mot vår fastighet samt mot gångstråk, gårdar och infarter. Kommunen bör redovisa hur detta ska hanteras - i nuläget saknas helt en sådan bedömning.

Buller och oväsen

Under byggtiden kommer omfattande transporter, markarbeten och maskinanvändning att skapa betydande störningar. Det saknas tydliga redovisningar av hur buller, vibrationer och

trafik ska begränsas för att minimera påverkan. Detta behöver regleras i planen. Även efter färdigställandet finns risk för störningar från terrasser och balkonger, särskilt under kvällstid. Beroende på hur planerad centrumverksamhet bedrivs kan även oväsen uppkomma till följd av detta på grund av fastighetens närhet, vilket även måste tas till hänsyn.

Trafik och parkering

Planen saknar en redovisad lösning för den ökade parkeringsbelastning som följer av ny bebyggelse. Lösning för gästparkeringar är inte tillräckligt tillgodosedda, vilket riskerar att leda till olaglig parkering längs Hornsgatan och intilliggande gator. Detta påverkar både trafiksäkerhet, snöröjning och framkomlighet för boende och besökare.

Övergripande synpunkt

Vi är medvetna om kommunens tillväxtmål, men detta får absolut inte ske på bekostnad av livskvalitet och trivsel i befintliga områden. Förtätning av stadskärnan är inte synonymt med positiv utveckling. I det här fallet riskerar den att urholka just de kvaliteter som gjort Luleå till en attraktiv och trivsamt stad.

Samlad bedömning

Detaljplanen i sin nuvarande form innebär betydande olägenheter för oss och för Oscarsvarv som helhet. Planen bör därför inte antas i nuvarande form och bör ses över för omfattande omarbetning. Föreningen anser att följande punkter måste åtgärdas:

1. Markant minskning av byggnadens höjd och volym för att minska påverkan på bostadsrättsföreningen och bevara områdets karaktär.
2. Säkerställ skydd mot insyn och skuggning, till exempel genom ökat avstånd, reducerad höjd och anpassad placering.
3. Redovisa konkret lösning för gästparkering och snöröjning.
4. Kräv bullerplan och begränsade arbetstider under byggskedet.
5. Utred vind- och snödrivningens konsekvenser innan beslut om antagande.
6. Specificera och förtydliga vad eventuell centrumverksamhet kan innebära.

Planen, i sin nuvarande utformning, är illa anpassad till sin omgivning och riskerar att förstöra den småskaliga och harmoniska karaktär som nuvarande finns på Hornsgatan och delar av Oscarsvarv. Den nya detaljplanen för Fjärilen 3 innebär fler människor, bilar och hundar på samma yta som idag, vilket medför tydliga olägenheter för vår förening samt för området i helhet. Vi uppmanar kommunen att beakta dessa synpunkter och att inte låta tillväxtambitioner gå före omsorg om befintliga miljöer och boendes vardag.

Kommunstyrelseförvaltningens kommentar: Synpunkter rörande planprocessen, bebyggelsens utformning, påverkan på kulturmiljö, stadsbild, ljus- och skuggförhållanden, vind, insyn, störningar under byggtid och efter färdigställande samt trafik och parkering besvaras samlat under avsnittet Ämnesvisa synpunkter och svar.

BRF HSB Oskarsvarv 1

Vi, boende i Brf: Oskarsvarv 1, Residensgatan 5 A, B, C samt Västra Varvsgatan 16 A och B, anser att byggnaden som avses blir för hög, för stor och alltför nära!

Försämrad utsikt är tydligen ingen rättighet, enligt tjänstemännen på Stadsbyggnadskontoret, så det får vi lämna åt sidan. Man talar om att skuggning av sol är försumbar eftersom solen står så lågt. Men det blir en betänklig försämring av ljus från himlen med ett så högt och stort hus i synfältet. Trafiksituationen är också något som kommer att påverka oss boende negativt. Huset ligger i nära anslutning till en förskola med fem avdelningar. Åtminstone 100 barn med föräldrar och personal passerar området dagligen. Ett 11-våningshus rymmer många människor som inte har plats för sina bilar eftersom det endast rymmer 26 bilar i den planerade fastigheten. Var ska resten av bilarna parkeras? Efter Residensgatan?

Oljud under byggtiden är något vi påpekar. Vi har varit hårt drabbade de senaste åren av byggnation av Galärens höghus på Västra Varvsgatan, av otaliga uppgrävningar av vägkorsningen Residensgatan-Västra Varvsgatan.

Informationsmötet. Dessutom måste vi anförda klagomål mot sättet att informera. "Dialogmöte" - att ställa upp ett bord med godis och kaffe, utomhus, i oktoberkylan...! Skandalöst dåligt tänkt. Riktigt illa! Detta verkar vara det nya sättet att informera. Samma procedur används för dialogmöten med kommunen och berörda entreprenörer när det gäller nya vägar, kraftledningar, Hertsöfältet. Det står tjänstemän redo att förklara och svara på frågor till en och en. Ingen hör vad som sägs. Synnerligen odemokratiskt förfarande. Förr var det ärliga stridbara möten där någon höll ett föredrag och sen var det dags för frågor av auditoriet där samtliga fick höra både allas frågor och svar. Vågar man inte ha den modellen längre? Nu kräver vi ett nytt informationsmöte inomhus och med möjlighet att höra allas frågor och de ansvarigas svar.

Kommunstyrelseförvaltningens kommentar: Synpunkter rörande planprocessen och samrådsförfarandet, bebyggelsens höjd och utformning, påverkan på ljus- och skuggförhållanden, störningar under byggtid samt frågor om trafik och parkering besvaras samlat i avsnittet Ämnesvisa synpunkter och svar.

BRF Hägern

Detta yttrande avser synpunkter på föreslagen detaljplan för fastigheten Fjärilen 3, KLF2023/1699 inom området Oscarsvarv i Luleå. Fokus ligger på konsekvenser av skuggning, byggnadshöjdens påverkan på mikroklimatet samt parkeringssituationen i närområdet. Vi efterfrågar fördjupade analyser och tydligare redovisning av effekter för närboende och omgivning.

Sol och skugga

Vi anser att solstudien bör kompletteras med en tydlig redovisning av både positiva och negativa konsekvenser av skuggning för bostadsrättsföreningens byggnader närmast exploateringsområdet.

En jämförande analys av olika byggnadshöjder: nuläge, 2 våningar, 3 våningar och enligt förslaget det nya förslaget 11 våningar.

En tydligare redovisning av skuggningens variation vid olika tidpunkter under året, dvs fler tillfällen än det är redovisat i handlingen.

En beräkning av hur stor andel av dygnets soltimmar som balkongerna/fasaden på fastigheten Residensgatan 4 A-D kommer att vara skuggade under perioden 1 mars till 31 augusti 2025.

Byggnadshöjd

Enligt den fördjupade översiktsplanen för centrum (granskningshandling maj 2021), även kallad Utvecklingsplan för centrum, anges följande utvecklingsmöjligheter för området Oscarsvarv: Generell byggnadshöjd: 3-8 våningar med undantag för enstaka byggnader mellan 10-15 våningar efter särskild prövning samt att högre byggnader bör lokaliseras mot Sandviksgatan med hänsyn till luftkvalitet. Vi vill understryka vikten av att noggrant utreda hur en högre byggnad påverkar närmiljön, särskilt vad gäller skuggning och vindförhållanden.

Centrumhalvön är redan utsatt för vind på grund av sitt läge vid havet. En hög byggnad kan förstärka dessa effekter och skapa ett ogynnsamt mikroklimat, vilket kan minska trivseln i gaturummet. Även om viss skuggning kan tolereras i centrum, bör det undvikas att höga byggnader skuggar stora delar av omgivningen under större delen av dagen.

Parkering

Området kring Varvet/Oscarsvarv har redan idag betydande utmaningar vad gäller bilparkering då det finns en blandning av kontors-, butiksverksamheter samt boende som är i stort behov av parkeringsplatser. Parkeringsituationen är redan idag ansträngt, ett exempel är utanför COOP's butik på Västra Varvsgatan där det under alla dygnets timmar inte går att hitta en parkering. Vidare har vår bostadsrättsförening redan idag betydande problem med felparkeringar inom vårt område från bilister som inte bor på vår bostadsrättsförening och de som hämtar och lämnar på daghemmet. Det är därför av största vikt att säkerställa att det planeras ett tillräckligt antal parkeringsplatser i och i anslutning till den nya byggnaden. I samrådshandlingen hänvisas till egen undergrävd parkering samt till möjligheten att nyttja det underjordiska garaget i kvarteret Hägern 11. Vi ifrågasätter om nyttjande av parkeringsplatser i kvarteret Hägern är realistiskt, då parkeringsplatserna där sannolikt redan är fullt disponerade enligt den parkeringsnorm som gällde vid antagandet av den detaljplanen - med hänsyn till befintliga lokaler, kontor, livsmedelsbutik och bostäder.

Vi ser i grunden positivt på att Luleå utvecklas och att fler ges möjlighet att bo centralt i vår stad. Samtidigt vill vi framföra en vädjan om att denna utveckling sker med stor omsorg om de redan befintliga bostäderna och boendemiljöerna i området. Det är viktigt att nya projekt harmoniserar med den befintliga strukturen och att hänsyn tas till boendes livskvalitet, tillgång till grönområden, solljus och trygghet.

Kommunstyrelseförvaltningens kommentar: Synpunkter rörande byggnadshöjd, sol- och skuggförhållanden, vind- och mikroklimatpåverkan, påverkan på närliggande bebyggelse samt frågor om trafik och parkering besvaras samlat i avsnittet Ämnesvisa synpunkter och svar.

Cykelfrämjandet

Av handlingarna och uppgifter i media framgår att fastigheten planeras få butikslokaler, restaurang eller liknande verksamheter i bottenvåningen. Det ser vi som mycket positivt.

En viktig fråga som kommunen behöver ta fram en tydlig policy för gäller var cykelparkeringar för besökare – både till bostäder och verksamheter – ska placeras?

Om hela tomten bebyggs, är det då rimligt att besökande cyklister ska ta sig in genom dörrar för att parkera inne i fastigheten eller kanske behöva gå runt för att hitta en besöksplats inne på en gård, inte vid entrén? Vi tror inte det. I praktiken ställs cyklarna på gångbanan. Längs

gator anlägger kommunen bilparkeringar där det finns utrymme och behov på kommunal mark. Samma princip bör gälla för cykelparkeringar. En stor fördel är att en enda bilplats kan rymma ungefär 6-8 cyklar.

Vid Kronan finns flera exempel där cykelparkeringar för besökare saknas vid entréer, samtidigt som det finns bilparkeringar. I vissa fall är cykelparkeringarna dessutom placerade "runt hörnet", utom synhåll från entrén. Principen bör vara att cykelparkeringar för besökare placeras närmast entréer.

Även i centrum ser man ofta cyklar uppställda på gångbanor utanför fastigheter. På sådana platser behöver kommunen, i dialog med fastighetsägare, hitta gemensamma lösningar som gynnar båda parter. Det kan till exempel innebära att kommunen iordningsställer ytor medan fastighetsägaren bidrar med cykelställ.

Ett gott exempel på en välfungerande allmän cykelparkering finns vid Läkarhuset Hermelinen, även om den numera skulle behöva byggas ut för att möta det ökade behovet.

Av den illustration som finns för den planerade byggnaden framgår att det finns gott om utrymme för cykelparkering på kommunens mark. I samband med detta bör kommunen även se över Residensgatans bredd, som idag är onödigt stor i förhållande till hur städer utformas idag.

Kommunstyrelseförvaltningens kommentar: Svar på synpunkter kopplat till trafik och parkering redovisas i avsnittet Ämnesvisa synpunkter och svar.

Riktlinjer för parkeringsfrågor på tomtmark redogörs för i kommunens parkeringsnorm (antagen av Kommunfullmäktiga i april 2016). Synpunkten avseende Residensgatan noteras. Eftersom gatan inte ingår i planområdet medför synpunkten ingen förändring av planförslaget. Cykelparkering för besökare och boende prövas i bygglovskedet i enlighet med parkeringsnormen och med hänsyn till entrélägen och tillgänglighet.

Galären i Luleå AB

Galären vill framföra nedanstående synpunkter på det detaljplaneförslag som Luleå kommun ställt ut för samråd. En del av de regleringar som förts in i det utställda förslaget omöjliggör byggande och projektet skulle då behöva en ny detaljplan för att kunna förverkligas.

Text i samrådshandling balkonger etc.

Sid 7: Utskjutande byggnadsdelar såsom balkonger, burspråk och fasadpartier medges över Hornsgatan och Residensgatan och får skjuta ut högst 1,8 meter från planområdesgräns mot gata. Byggnadsdel som kragar ut över gata får inte hänga närmare marken än 3,5 meter.

Galärens kommentar: Tak till garageinfart utgörs av balkongyta. Residensgatans två balkonger kommer att sticka ut 1,8 m på förgårdsmark mot Residensgatan, ej mark som snöröjs. Det kommer ej att påverka trottoar där människor vistas. Tak över entréer och infarter är nödvändigt i vårt klimat för att säkerställa tillgänglighet under den snöbelagda delen av året. Balkong och entrétak samnyttjas.

Text i samrådshandling, förgårdsmark

Sid 7: Entréers tillgänglighet ska lösas inom fastigheten.

Galärens kommentarer: Vi vill använda oss av den lösning på entréer för boende och parkering som redovisats i de skisser som är en del av det utställda materialet i samrådshandlingen. Att inte använda förgårdsmarken och den naturliga lutningen utmed Residensgatan för att skapa tillgänglighet för med sig flera negativa konsekvenser.

Infart till parkeringsgarage för bil och cykel: Om all ramp ska förläggas inne i byggnaden och inte ta förgårdsmarken i anspråk, obs trottoar påverkas inte i de utredningar som redovisats, så för det med sig att garageplanet måste höjas med minst en meter. Detta är inte utrett då detta är en nyhet för oss. Att inte ha en plan yta i sida framför garageporten medför stor halkrisk, inte minst för gående och cyklister.

Bostadsentré: Om garageplanet höjs med en meter så blir det lika konsekvens uppåt för alla plan vilket innebär att bostadsentrén hamnar en meter över befintlig trottoar. Den måste då flyttas till andra sidan huset och förläggas på gården för att bygga ramp där. I allt vad vi gör för stadsbilden ser vi det som viktigt att förlägga entréer mot gata för att skapa liv mellan husen. Det är inte möjligt med det samrådsutkast som nu presenterats för oss.

Gårdsbjälklag: Förslaget i samrådshandlingen för även med sig att vårt arbete med att i flera utredningar söka minimera höjden på gårdsbjälklaget fallerar. Även gårdsbjälklaget skulle då måsta höjas med ca en meter om man följer samrådsförslaget.

Tillgänglighet: I Galärens hållbarhetsarbete ingår det att ta största möjliga hänsyn till tillgänglighet för att skapa en inkluderande stad. Långa konstlade ramper, oavsett om de är in- eller utvändiga, skapar ett mentalt utanförskap. Vi ser inte att det är möjligt att bygga i enlighet med det utställda förslaget och samtidigt skapa den inkluderande stad vi alla vill ha.

Text i samrådshandling, dagvatten

Sid 43: Detaljplanen säkerställer att fördröjningsmagasin för dagvatten med en volym på minst 4,5 kubikmeter ska anordnas inom grönytan i planområdets västra del.

Galärens kommentar: Vad vi kan utläsa av PBL så ska detaljplanen föreskriva funktioner, såsom att fastigheten ska kunna fördröja dagvattens påverkan. Exakt hur ska hanteras i det tekniska samrådet. Om man i detaljplan föreskriver en specifik teknisk lösning där det, vid en överklagad detaljplan, för med sig att en byggstart sker ca 4 år senare så kan detaljplanen behöva skrivas om då åtgärder inte ryms inom detaljplanens särbestämmelser.

Text i samrådshandling, friyta

Sid 53: För att uppnå kommunens krav på friyta inom planområdet planerar kommunen att använda friköp av friyta.

Galärens kommentar: Det är inte rimligt att i en detaljplan föreskriva en framtida kostnad som varken är föreslagen eller beslutad. I samrådshandlingarna nämner man att en ersättning skulle kunna användas för gemensamma ändamål i den närliggande Varvsparken. För att visa på ett, som vi tycker vara ett rimligt åtagande som är förutsägbart, så erbjuder sig Galären att ställa ut ett konstverk på allmän mark i Varvsparken. Galären har gjort detta vid flera av sina nybyggnadsprojekt i Luleå, t.ex. kv. Hågern, kv. Radiomasten, kv. Sparven och kv. Torsken.

Text i samrådshandling, inglasning av balkonger

Sid 56: Utskjutande balkonger får inte inglasas.

Galärens kommentar: Vi lever i ett klimat där inglasade balkonger är en av de högst värdesatta tillgångarna i den egna boendemiljön. Hur det eventuellt kan utformas för att inte störa omgivningen arkitektoniskt anser vi är en bygglovsfråga och ska inte regleras i detaljplan. Det finns många sätt att utforma fasaders uttryck och vi ser fram emot att tillsammans med kommunens bygglovsavdelning hitta bra lösningar i samband med bygglov.

Slutligen vill vi framföra att vi verkligen tror på Luleå och dess framtid och vill i samarbete med kommunen fortsätta att utveckla inte bara nya byggnader utan också livet mellan husen. För det fall att man reglerar sönder projekt i planskedet, så kommer det att medföra många krav på ändringar i nyligen antagna detaljplaner. Många kommuner gör idag tvärtom och försöker minska antalet specialregleringar och i stället arbeta med friare planer.

Kommunstyrelseförvaltningens kommentar:

Balkonger, entrétak och utskjutande byggnadsdelar

Galären framför att balkonger och entrétak samnyttjas, bland annat som tak över garageinfart, och att utskjutande balkonger mot Residensgatan inte påverkar trottoar eller vistelseytor.

Kommunens kommentar:

Planbestämmelsen som reglerar utskjutande byggnadsdelar såsom balkonger, burspråk och fasadpartier syftar till att säkerställa trafiksäkerhet och framkomlighet i gaturummet. Regleringen i höjdded, med krav på frihöjd om minst 3,5 meter, har införts för att säkerställa snöröjningsfordons framkomlighet och för att upprätthålla funktionaliteten på allmän plats. Bestämmelsen bedöms vara nödvändig oavsett om den utskjutande byggnadsdelen utgör balkong, entrétak eller annan byggnadsdel.

Förgårdsmark och tillgänglighet till entréer

Galären anser att tillgängligheten bäst löses genom att använda förgårdsmarken och den naturliga lutningen längs Residensgatan, och att samrådsförslaget medför betydande negativa konsekvenser för garage, entréer och gårdsbjälklag.

Kommunens kommentar:

I detaljplanen reserveras gatumark för trottoar och körbana. Entréers placering och tillgänglighet regleras genom egenskapsbestämmelse som gäller för all kvartersmark och som i planbeskrivningen ges innebörden att entréers tillgänglighet ska lösas inom fastigheten. Syftet är att säkerställa att entréer, ramper och trappor inte placeras på allmän platsmark samt att dörrar inte behöver öppnas ut över trottoar. Detta bidrar till långsiktig tillgänglighet, drift och underhåll samt möjliggör framtida förändringar av angränsande gata.

Planbeskrivningen utvecklar detta genom att ange att entréer ska vara indragna från fastighetsgräns för att dörrar ska kunna öppnas och entréer underhållas inom kvartersmark. Kommunen bedömer att denna princip är viktig ur ett allmän platsmarks-perspektiv och därför bör ligga fast.

Dagvatten – teknisk lösning

Galären ifrågasätter att detaljplanen pekar ut en specifik teknisk lösning för dagvattenhantering.

Kommunens kommentar:

Inför granskning har planbestämmelser kopplade till dagvattenhantering tagits bort från plankartan. De systemlösningar som redovisas i dagvattenutredningen utgör förslag på möjliga lösningar. Eftersom dagvatten kan hanteras på flera olika sätt har kommunen valt att inte reglera en specifik

teknisk lösning i detaljplanen. Frågan om exakt utformning hanteras i kommande projektering och tekniskt samråd.

Friyta och kompensation

Galären anser att det inte är rimligt att detaljplanen föreskriver en framtida kostnad och föreslår i stället att bidra med ett konstverk i Varvsparken.

Kommunens kommentar:

Ett konstverk bedöms inte kunna ersätta behovet av faktisk friyta för boende. Kommunen har därför utrett möjligheten att använda kompensation av friyta, vilket innebär att friyta anläggs utanför planområdet och att fastighetsägaren därmed kan avstå från att anordna all friyta inom kvartersmark. Inför granskning har kommunen landat i att friytan ska anläggas på allmän plats och vara tillgänglig för allmänheten. Lösningen bedöms uppfylla kommunens krav på friyta samtidigt som den bidrar till stadens offentliga miljöer. Frågan hanteras vidare i kommande exploateringsavtal.

Inglasning av balkonger

Galären anser att inglasning av balkonger inte bör regleras i detaljplan utan hanteras i bygglovsskedet.

Kommunens kommentar:

I samrådshandlingen reglerades balkonger genom ett förbud mot inglasning av utskjutande balkonger. Denna reglering har setts över inför granskning. Den bestämmelse som begränsar inglasning av balkonger har tagits bort från plankartan.

Planbeskrivningen redovisar i stället att balkongers påverkan på stadsbilden och omgivningen hanteras genom samverkande bestämmelser om balkongernas omfattning och utformning, såsom maximal balkongbredd samt krav på genomsiktighet över räcketts höjd. Därutöver regleras balkonger genom bestämmelser om utskjutande byggnadsdelar, vilka anger var och i vilken omfattning balkonger får kraga ut samt krav på frihöjd över mark.

Kommunen bedömer att denna samlade reglering ger tillräcklig styrning för att säkerställa en god helhetsverkan i stadsbilden, samtidigt som den ger flexibilitet i utformningen. Balkongernas gestaltning, inklusive eventuell inglasning, kan därmed prövas inom ramen för detaljplanens bestämmelser i bygglovsskedet.

Samlad bedömning

Kommunen delar Galärens ambition att bidra till en attraktiv, tillgänglig och levande stadsmiljö. Samtidigt bedöms de regleringar som kvarstår i detaljplanen vara nödvändiga för att tillgodose allmänna intressen såsom tillgänglighet, trafiksäkerhet, stadsbild och långsiktig förvaltning av allmän plats. Synpunkterna har beaktats genom de justeringar som redovisas inför granskning.

Swedavia Airports

Swedavia hänvisar flygsäkerhetsfrågor till Försvarsmakten i egenskap av flygplatshållare. Swedavia har inga övriga synpunkter i detta ärende.

Kommunstyrelseförvaltningens kommentar: Yttrandet noteras och innebär inga förändringar av planförslaget. Försvarsmakten har fått samrådshandlingarna skickade till sig.

Skanova (Telia Company) AB

Skanova har inget att erinra mot detaljplanen. Skanovas teleanläggningar/rättigheter berörs inte/påverkas inte av rubricerat planförslag.

Kommunstyrelseförvaltningens kommentar: Yttrandet noteras och innebär inga förändringar av planförslaget.

Sveriges Åkeriföretag AB

Gällande den eventuella framtida centrumverksamheten vill vi skicka med vikten av att planera för en säker trafiksituation i samband med varuleveranser till kommande verksamheter där leveranser kan ske på ett hållbart och säkert sätt. I övrigt har vi inget att erinra i utsänt underlag.

Kommunstyrelseförvaltningens kommentar: Yttrandet noteras och innebär inga förändringar av planförslaget.

Vattenfall Eldistribution AB

Vattenfall Eldistribution AB har inga elnätanläggningar i område för rubricerat ärende och har inget att erinra.

Kommunstyrelseförvaltningens kommentar: Yttrandet noteras och innebär inga förändringar av planförslaget.

Privatpersoner

Privatperson 1 (Synpunkt 8)

Jag har tittat på Samrådshandlingar och utredningar och har några synpunkter att framföra. Varför tycker man om att bygga högst i utkanten av stan? Jag som bott i hela mitt liv i Luleå, så har framför allt mörkret gjort sig mer och mer påtagligt. När man nu jobbar till 16:00-18:00 så kommer man hem till mörker, tack för den. Nu till synpunkterna:

Efter att ha granskat bilder, figurer, texter och formuleringar så är det ett väl tillagt planförslag.

Skuggstudie som här kallas solstudie (lite mer positivt): Bilderna visas i nästan ren 2D där "skuggan" först presenteras när den når tak på närliggande bebyggelse där framkommer det inte att 7 våningar redan har levt i skugga, det framstår då som liten påverkan eftersom skuggningen hamnat på taket. (bifogar min illustration, Skuggstudie.pdf)

Residensgatan 4 har 84 lgh och ca 2p/lgh 160st berörda, sen kommer även skugga falla på hus 6 det som står bakom. Vid en noggrann granskning kunde liten skuggning urskiljas på utredningen "solstudie" bild 2025/03/20 16:00 dvs ytterligare lgh och personer berörs. Hägerns hus är uppskattningsvist ca 22m höga (3m x 7 vån plus "vindsutrymmet"), samt utredningen Dagvatten figur 5. Hägern 4 ligger ca 1,5m lägre än fjärilen 3 som får bli 42m högt.

I illustrationerna upplever man inte att proportionerna men 42+1,5m mot 22m är så stora, när det sedan är fotat en siluettbild från planbeskrivning Figur 34. Man var till och med tvungna att markera huset med en röd ruta för att fjärilen 3 skulle urskiljas. Notera att bilden är tagen med kyrkan, kranen, byggkranar, och Gunnars punkthus som referenser i bilden. Om bilden var tagen från småbåtshamnen Bergnäset hade det inte behövt markeras med röd ruta. Samma reflektioner på Figur 30, 32, 33. Har man även förstärkt med text för att flytta blickfånget från de lägre pittoreska husen i området. En ytterligare detalj i handlingen är vindskyddet/pergolan på terrassen, som fick vara 3m hög dvs skuggning som ytterligare en våning.

Bullerberäkningar: första reflektionen var när jag mäter ljudet på balkongen när F21/JAS lyfte (bifogar fil, Decibel X Report). På fjärilen 3:s terrass kommer inga ljud över 53dB, max 71dB att upplevas enl. Trafikbullerutredningen, men den var begränsad till 1000m och 200m. Flygplatsen ligger 3,3 km bort, så de ljuden silas bort. Troligen kommer F21 att öka flygningarna med tanke på NATO och jag ser pågående byggnationer runt F21 vilket indikerar på ökad verksamhet. Jag rekommenderar en kompletterande oberoende utredning. Mot fasaden på Residensgatan 4 som ligger ca 1,5m lägre än fjärilen 3, kan fjärilen 3 ge högre reflektionsvärden/eko mot Residensgatan 4 bör det beaktas. För ett nybyggt hus kan isoleras så det tål 70dB (Planbeskrivning Figur 10). Om Residensgatan 4 får ökad dB hur tänker kommunen där?

Trafik: Om byggnationen ökar trafiken så bör en studie på ljusförorening även göras. Som nu är, lyser varje fordon upp lägenheten med sina ljus. Om det ytterligare blir fordon som vänder på vändplanen residensgatan kommer flertalet lägenheter beröras samt fordon från

Hornsgatan kommer att direkt lysa in. Om det nu planeras aktiviteter i lokalen på bottenplan med öppettider sen på eftermiddagen/kvällen kommer det kraftigt påverka nuvarande boende (tänker O'learys och gamla soc-huset).

Snö/is: med sadeltak ut mot gångstig/trottoar kommer risken för ras finnas samt skottningen från balkongerna och terrassen. Det är väl inte tänkt att skyffla snön på allmänningen eller på kommunen. Om det blir inglasning skulle det minska sikten men öka risk och oegentligheter vintertid. Argumentet att just inglasningen skulle skymma sikten visar på osunt resonemang när huset blir 42m högt. Ordspråket, att sila mygg och svälja elefanter borde passa här. Kommer kommunen även bistå fjärilen 2 och 1 om de vill bygga 42m högt på sina tomter?

Notis: Mina illustrationer och ljudupptag är inte norm eller ekvivalent eller exakta. Till dem som bestämmer och fattar beslut vill jag ge er kommande insikt. Det är "hur det visas" och det som "inte visas" när säljare/kunder presenterar sina idéer.

Min reflektion: Detta känns som det är ett gäng frimurare som samlats och levererat underlag som precis passar beställaren, för vem vågar säga emot Trump.





Measurement Report

Name: Record 1

Duration: 30s

Time: Oct 7, 2025 At 12:29 Pm

Location: Luleå

Device: iPhone 13, IOS 18.6.2

Notes:

Measurement configurations

Frequency weighting	A
Response time	Fast (0.2s)
Calibration	+0.0 dB
Avg/Leq	79.8 dB
Min	67.0 dB
Max	86.5 dB
Peak	89.3 dB

Measurement results

Standard	NIOSH
Threshold	85 dB
Exchange rate	3 dB
TWA	41.9 dB
Dose	0.0 %
Projected dose	2.5 %

Graph



Kommunstyrelseförvaltningens kommentar: Synpunkter rörande planprocessen, bebyggelsens höjd och utformning, sol- och skuggförhållanden, buller, påverkan på närliggande bebyggelse, trafik samt drift- och säkerhetsfrågor besvaras samlat i avsnittet Ämnesvisa synpunkter och svar.

Vad gäller upphävande av strandskyddet är strandskyddet idag redan upphävt på platsen. När en ny detaljplan tas fram återinträder strandskyddet automatiskt och måste prövas på nytt. Eftersom marken redan är ianspråktagen på ett sätt som saknar betydelse för strandskyddets syften föreslås strandskyddet upphävas i aktuell detaljplan i enlighet med 7 kap. 18 c § miljöbalken. Synpunkten noteras men medför inga ändringar av planförslaget.

Privatperson 2 (Synpunkt 10)

Jag vill härmed lämna ett formellt yttrande gällande parkeringslösningen inom detaljplanen för Fjärilen 3. Min bedömning är att parkeringsbehovet inte är tillräckligt tillgodosett i den nuvarande planeringen, vilket riskerar att skapa betydande problem för boende, trafiksäkerhet och miljö.

Otillräcklig parkeringskapacitet

Enligt kommunens parkeringsnorm krävs 38 bilplatser för den planerade bostadsutvecklingen. Galärens egen dokumentation visar att endast 12 bilplatser planeras inom Fjärilen 3. Resterande behov hänvisas till Hägern 5, där det enligt tillgänglig information endast finns 1 plats för dygnet runt-uthyrning samt ett fåtal kvällsplatser. Detta är långt ifrån tillräckligt för att möta det faktiska behovet.

Bostadstyper med högt bilbehov

Fjärilen 3 planeras innehålla 38 större lägenheter (21 st 3-rum, 15 st 4-rum, 2 st 5-rum), vilket indikerar familjebostäder. Det är rimligt att anta att många hushåll kommer att ha mer än en bil, särskilt med tanke på att ungdomar bor hemma längre idag. Att utgå från att varje hushåll endast har en bil är inte realistiskt.

Otillräckliga gröna kompensationsåtgärder

Kommunen tillämpar "grönt parkeringsköp" som möjliggör reducering av parkeringsnormen vid erbjudande av exempelvis bilpool, elcyklar och cykelpool. Dock är det tveksamt om dessa åtgärder är tillräckliga eller praktiskt användbara i Luleås klimat, särskilt under vinterhalvåret. Några elsparkcyklar och tillgång till bilpool ersätter inte det faktiska behovet av parkeringsplatser.

Trafiksäkerhetsrisker vid Residensgatan

Förslaget att öka gatuparkeringar längs Residensgatan riskerar att försämra trafiksäkerheten, särskilt i närheten av daghemmet. Minskad sikt ökar risken för olyckor med barn, äldre med rullator och cyklister. Detta är särskilt oroande med tanke på att vändytan för bilar ligger vid daghemmets ingång.

Social och miljömässig påverkan

Otillräcklig parkering leder till ökad biltrafik, cirkulerande bilar som söker plats, felparkeringar samt ökad buller- och miljöpåverkan. Detta påverkar både boendemiljön och säkerheten negativt.

Besökare till boende

Enligt planering finns det inga besökare till Fjärilen 3 som anländer med bil, speciellt inte funktionsnedsatta besökare med parkeringsbehov med närhet till byggnaden. Inga besöksparkeringar eller handikappsparkeringar finns angivna eller planerade för i planering.

Yttrande gällande det föreslagna upphävandet av strandskyddet inom detaljplanen för Fjärilen 3.

Jag vill härmed lämna en formell invändning mot upphävandet av strandskydd för varvet i allmänhet och även specifikt gällande Fjärilen 3.

Det framförs i planförslaget att området redan är påverkat av tidigare byggnationer, vilket används som argument för att strandskyddet inte längre fyller sin funktion. Jag menar att detta resonemang är felaktigt. Att ett område redan har påverkats gör det snarare än viktigare att bevara det som återstår. Det är jämförbart med att hävda att vi inte behöver minska våra utsläpp eftersom miljön redan är skadad – ett synsätt som strider mot grundläggande miljöprinciper.

Strandskyddets syfte enligt 7 kap. 18 § miljöbalken är att långsiktigt trygga allmänhetens tillgång till strandområden och bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet. Den planerade byggnaden inom Fjärilen 3 är enligt min mening inte förenlig med dessa syften. Den föreslagna byggnadsutformningen och dess höjd harmonierar inte med den befintliga fysiska miljön och tar inte hänsyn till kulturmiljöaspekterna i området. Tvärtom riskerar byggnaden att utgöra ett dominerande och negativt inslag i stadsbilden.

Vidare hänvisar Galären till egna ljus- och skuggstudier för att visa att påverkan på omgivningen är begränsad. Dessa mätningar är dock gjorda i två dimensioner och vid ett fåtal tidpunkter under året, vilket inte ger en rättvisande bild av den faktiska

skuggpåverkan. Särskilt under vinterhalvåret, när solen står lågt, kan skuggningen bli betydligt mer omfattande än vad som framgår av Galärens material.

Jag ifrågasätter att en part med direkt ekonomiskt intresse i projektet själv får genomföra och presentera konsekvensanalyser. Det finns en uppenbar risk för jäv och att problematiska aspekter tonas ned. Jag anser därför att en oberoende skuggstudie bör genomföras, där påverkan på omgivningen mäts vid olika tider på året och presenteras på ett transparent sätt.

Sammanfattningsvis anser jag att strandskyddet bör bibehållas inom Fjärilen 3. Den föreslagna byggnaden är inte förenlig med miljöbalkens syften, kulturmiljön eller den fysiska miljöns karaktär. Jag uppmanar kommunen att avslå upphävandet av strandskyddet i denna detaljplan och att kräva en oberoende utredning av skuggpåverkan innan vidare beslut fattas.

Avslutning gällande förslag om upphävande av strandskydd

Mot bakgrund av ovanstående anser jag att det föreslagna upphävandet av strandskyddet inom Fjärilen 3 inte är förenligt med miljöbalkens syften enligt 7 kap. 18 §, och att det dessutom strider mot kulturmiljölagstiftningens krav på varsamhet och hänsyn till befintlig bebyggelsemiljö. Den planerade byggnaden riskerar att påverka både den fysiska och kulturella miljön negativt, samt medföra betydande skuggpåverkan som inte har utretts på ett oberoende och tillräckligt sätt. Jag uppmanar därför Luleå kommun att:

1. Avslå upphävandet av strandskyddet inom Fjärilen 3
2. Kräva en oberoende skuggstudie som visar påverkan under olika tider på året
3. Säkerställa att kulturmiljöaspekterna beaktas i fortsatt planering

Bullerpåverkan

Integritetspåverkan från uteterassens placering ovanför park

Den planerade uteterassen är placerad på hög höjd med utsikt över en välanvänd park. Detta innebär en risk för inskränkning av integriteten för parkens brukare, som kan uppleva obehag av att bli observerade ovanifrån. Den sociala användningen av parken påverkas negativt när känslan av avskildhet minskar.

Bullerproblematik vid festlig användning

Vid festlig användning av uteterassen, exempelvis med musikanläggning, kan bullernivåerna överskrida angivna riktvärden. Att utgå från en bullernivå på 70 dBA utan att inkludera scenarier med musik och sociala tillställningar är att tillrättalägga utredningen. Detta ger en missvisande bild av den verkliga påverkan på omgivningen.

Kritik mot otillräcklig bullerutredning

Enligt miljöbalken (1998:808) 2 kap. 3 § ska alla verksamheter vidta de försiktighetsåtgärder som behövs för att förebygga olägenheter för människors hälsa och miljön. Vidare ger 26 kap. 19 § tillsynsmyndigheter rätt att ingripa om buller innebär en olägenhet.

Naturvårdsverkets allmänna råd (NFS 2004:15) anger riktvärden för buller från verksamheter:

- 50 dBA dagtid (06–18)
- 45 dBA kvällstid (18–22)
- 40 dBA nattetid (22–06)

Förordningen (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader anger att maximal ljudnivå vid uteplatser inte bör överstiga 70 dBA, och får inte ske mer än 10 gånger per timme mellan kl. 06.00 och 22.00. Att bullerutredningen inte inkluderar festliga aktiviteter med musik innebär att påverkan på omgivningen underskattas. En oberoende bullerutredning bör genomföras som inkluderar realistiska användningsscenarier.

Belysningens påverkan på omgivningen

Galären har i sin projektbeskrivning för Fjärilen 3 angett att de "avser att använda belysning för att förstärka arkitekturen". Detta väcker flera viktiga frågor som inte besvaras i nuvarande planförslag:

1. Integritet och ljusförorening

Den planerade byggnaden ligger i direkt anslutning till en välanvänd park och befintliga flerbostadshus. Om fasadbelysning riktas utåt eller uppifrån kan detta skapa en känsla av övervakning för parkens brukare, vilket inskränker deras upplevelse av trygghet och avskildhet. Ljusföroreningar från byggnader har visat sig påverka människors välbefinnande negativt, särskilt när ljus tränger in i bostäder och sovrum.

2. Sömnpåverkan

Forskning visar att artificiellt ljus, särskilt blått ljus från LED-källor, kan hämma melatoninproduktionen och därmed försämra sömnkvaliteten. Om belysningen från byggnaden riktas mot omkringliggande bostäder, finns risk att invånare får störd nattsömn – särskilt om ljuset är starkt, blinkande eller påslaget under kvälls- och nattetid.

3. Avsaknad av utredning

Det saknas i dagsläget en tydlig redovisning av:

Hur belysningen ska utformas

Vilken typ av ljuskällor som ska användas

Hur ljuset riktas och styrs

Vilken påverkan detta har på omgivningens boende och parkmiljö

Att inte inkludera detta i planförslaget innebär att en viktig miljöaspekt förbises. Enligt miljöbalken 9 kap. 3 § ska störande ljus som innebär olägenhet för människors hälsa beaktas. Även till exempel, Malmö stads riktlinjer anger att ljus som tränger in i sovrum och inte kan blockeras med gardiner kan utgöra en störning enligt miljöbalken.

Sammanfattning

Jag anser att det reella parkeringsbehovet för Fjärilen 3 inte är mött ens vid miniminormen, och att Galären inte på ett tillfredsställande sätt har visat hur detta behov ska tillgodoses – vare sig inom Fjärilen 3 eller via Hägern 5. Jag anser heller inte att varken kommunen eller Hägern på tillfredställande sätt kunnat påvisa hur den föreslagna byggnationen kommer att påverka omgivningen och anser att den negativa påverkan är betydligt större än vad som nuvarande dokumentation belyser. Detta i och med att man inte gjort tillfredställande underlag och använt sig av underlag där jäv föreligger. Jag uppmanar kommunen att ompröva parkeringslösningen och säkerställa att planeringen utgår från verkliga behov och trafiksäkerhet samt utföra opartiska skugga och miljöanalyser utifrån helhetsperspektiv av hela projektets påverkan. Något som nuvarande utredning ej tillfredställande gjort.

Förfarandet med att inhämta sakintressenters åsikter har heller inte skett i god demokratisk

ordning och sakintressenter har inte meddelats i god tid. Mötet med sakintressenter förlades till tid då arbetande människor inte kunde delta samt förlagts till en utomhusmiljö där ordning och svar på intressenters frågor inte kunnat varken höras till fullo eller tillgodoses.

Kommunstyrelseförvaltningens kommentar: Synpunkter rörande parkeringslösning, trafik och trafiksäkerhet, byggnadens höjd och utformning, sol- och skuggförhållanden, buller, belysning, påverkan på närliggande bebyggelse samt planprocess och samrådsförfarande besvaras samlat i avsnittet Ämnesvisa synpunkter och svar.

Vad gäller upphävande av strandskyddet är strandskyddet idag redan upphävt på platsen. När en ny detaljplan tas fram återinträder strandskyddet automatiskt och måste prövas på nytt enligt gällande lagstiftning. Eftersom marken redan är ianspråktagen på ett sätt som saknar betydelse för strandskyddets syften föreligger särskilda skäl enligt 7 kap. 18 c § miljöbalken, varför strandskyddet föreslås upphävas i aktuell detaljplan. Synpunkten noteras men medför inga ändringar av planförslaget.

Frågor om byggnadens belysning, buller från verksamhet samt drift- och säkerhetsfrågor hanteras i senare skeden genom projektering, bygglov och tillsyn enligt annan lagstiftning.

Privatperson 3 (Synpunkt 13)

Innehållet i informationsmötet som Galären kallade till angående detaljplanen för rivning och nybyggnation på tomten Fjärilen 3 lämnade fler frågor än bra lösningar. Jag vill belysa detta och att kommunen beaktar dessa frågor.

Att riva ett trevåningshus och ersätta denna byggnad med ett höghus är ett stort ingrepp i den befintliga miljön. I detta fall får det konsekvenser för hela Luleå stad. Rivningsobjektet gränsar direkt mot en park som flitigt brukas för stadens och turisternas rekreativa behov. Parken innehåller ett flertal små badplatser, gräsytor för sol- och strandliv, samt möjlighet att grillas och umgås. Ett höghus skulle medföra skugga i delar av parken, vilket vore menligt för den verksamhet som nu finns där och som gynnar allmännyttan. Mätningar har gjorts angående skugga, men endast vid två tillfällen under året (vår- och höstdagjämning) vilket inte visar de faktiska störningarna. Dessutom utfördes de av Galären, som har eget intresse av utfallet. Genom parken leder en gång/cykelväg som förbinder hela strandpromenaden från Varvet till Norra Hamnen och Svandammen. Där finns alltid folk i rörelse.

Fjärilen 3 ligger i ett kvarter med låghuskaraktär. Där finns flerfamiljshus med tre våningsplan samt villabebyggelse. Gatorna i området är anpassade för ett villaområdes behov, alltså förhållandevis smala. Residensgatan, som är en större gata, ligger framför rivningsobjektet och slutar där i form av en vändplan. På motsatta sidan ligger Hägerns Förskola. Morgon och kväll är det livlig trafik där då föräldrar hämtar eller lämnar sina barn. I den befintliga trafikmiljön finns inget utrymme för ytterligare trafik. Var skall bilisten till och från höghuset ta vägen? Det vore svårbegripligt att bygga in en osäker trafikmiljö med stressade människor på väg till och från arbetet.

Till sist vill jag tacka kommunen för de fina satsningarna som gjorts. En hundpark, som man når på den aktuella parkslingan. Den är lyckad både för hundar och hundförare. Den är även ett ställe att råkas och samtala en stund. Sedan den upprustade parkdelen på sjösidan av Residenset. Det finns potential att skapa flera sådana "pärlor" efter den unika promenaden från hamn till hamn. Jag önskar att kommunen ser möjligheten att satsa på det unika för vår stadsmiljö. New York har Central Park, vi har... ja just det... ???-park.

Kommunstyrelseförvaltningens kommentar: Synpunkter rörande planprocessen, rivning och ny bebyggelses utformning, påverkan på parkmiljö och närliggande bebyggelse samt frågor om trafik och parkering besvaras samlat i avsnittet Ämnesvisa synpunkter och svar.

Privatperson 4 (Synpunkt 14)

Yttrande gällande parkeringsbehov vid Fjärilen 3, Luleå

Jag vill härmed lämna ett formellt yttrande gällande parkeringslösningen inom detaljplanen för Fjärilen 3. Min bedömning är att parkeringsbehovet inte är tillräckligt tillgodosett i den nuvarande planeringen, vilket riskerar att skapa betydande problem för boende, trafiksäkerhet och miljö.

Otillräcklig parkeringskapacitet:

Enligt kommunens parkeringsnorm krävs 38 bilplatser för den planerade bostadsutvecklingen. Galärens egen dokumentation visar att endast 12 bilplatser planeras inom Fjärilen 3. Resterande behov hänvisas till Hägern 5, där det enligt information endast finns 1 plats för dygnet runt uthyrning samt ett fåtal kvällsplatser. Detta är långt ifrån det faktiska behovet som kommer att efterfrågas.

Otillräckliga gröna kompensationsåtgärder:

Kommunen tillämpar "grönt parkeringsköp" som möjliggör reduktion av parkeringsnormen vid erbjudande av exempelvis bilpool, elcyklar och cykelpool. Dock är det tveksamt om dessa åtgärder är tillräckliga eller praktiska i Luleås klimat, särskilt under vinterhalvåret.

Trafiksäkerhetsrisker vid Residensgatan:

Förslaget att öka gatuparkeringar längs Residensgatan riskerar att försämra trafiksäkerheten, särskilt i närheten av förskolan Hägern. Minskad sikt ökar risken för olyckor med barn, äldre med rullatorer och cyklister. Detta är särskilt oroande med tanke på att värdytan för bilar ligger vid förskolans ingång. Dessutom är det in/ut-fart till Brf Varvet-Hägern.

Social och miljömässig påverkan:

Otillräcklig parkering leder till ökad biltrafik, cirkulerande bilar som söker plats, felparkeringar samt ökade buller- och miljöpåverkan. Detta påverkar både boendemiljön och säkerheten negativt.

Besökande till boende:

Enligt planeringen finns det inga besökare till Fjärilen 3 som anländer med bil, speciellt inte funktionsnedsatta besökare med parkeringsbehov med närhet till byggnaden. Inga besöksparkeringar eller handikappsparkeringar finns angivna eller planerade.

Yttrande gällande det föreslagna upphävandet av strandskyddet inom detaljplanen för Fjärilen 3:

Jag vill härmed lämna en formell invändning mot upphävandet av strandskydd för varvet i allmänhet och specifikt för Fjärilen 3.

Man säger i planförslaget att området redan är påverkat av tidigare byggnationer, vilket används som argument för att strandskyddet inte längre fyller sin funktion. Att ett område redan är påverkat gör det snarare än viktigare att bevara det som återstår. Det är jämförbart med att säga att vi inte behöver minska våra utsläpp eftersom miljön redan är skadad – ett synsätt som strider mot grundläggande miljöprinciper. Enligt SWECOs PM Dagvatten

angående Fjärilen 3, har inga föroreningsberäkningar genomförts, vilket gör att vi inte säkert vet hur bygget av Fjärilen 3 kommer att påverka den nuvarande miljön.

Strandskyddets syfte enligt 7 kap. 18§ miljöbalken är att långsiktigt trygga allmänhetens tillgång till strandområden och bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet. Den planerade byggnaden inom Fjärilen 3 är enligt min mening inte förenlig med dessa syften. Den föreslagna byggnadsutformningen och dess höjd harmoniserar inte med den befintliga fysiska miljön och tar inte hänsyn till kulturmiljöaspekterna i området. Tvärtom riskerar byggnaden att utgöra ett dominerande och negativt inslag i stadsbilden.

Sammanfattningsvis anser jag att strandskyddet bör bibehållas inom Fjärilen 3. Den föreslagna byggnaden är inte förenlig med miljöbalkens syften, kulturmiljön eller den fysiska miljöns karaktär. Jag uppmanar kommunen att avslå upphävandet av strandskyddet i denna detaljplan och att kräva en oberoende utredning av skuggpåverkan innan vidare beslut fattas. Den planerade byggnaden riskerar att påverka både den fysiska och kulturella miljön negativt.

Jag uppmanar därför Luleå Kommun att:

- Avslå upphävandet av strandskyddet inom Fjärilen 3
- Kräva en oberoende skuggstudie som visar påverkan under olika tider på året
- Säkerställa att kulturmiljöaspekterna beaktas i fortsatt planering

Bullerpåverkan:

Kritik mot otillräcklig bullerutredning. Enligt miljöbalken (1998:808) 2 kap. 3§ ska alla verksamheter vidta de försiktighetsåtgärder som behövs för att förebygga olägenheter för människors hälsa och miljön. Vidare ger kap.26 19§ tillsynsmyndigheter rätt att ingripa om buller innebär olägenhet. Naturvårdsverkets allmänna råd (NFS 2004:15) anger riktvärden för buller och verksamheter:

- 50dBA dagtid (06-18)
- 45dBA kvällstid (18-22)
- 40dBA nattetid (22-06)

Förordningen (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader anger att maximal ljudnivå vid uteplatser inte bör överstiga 70dBA och får inte ske mer än 10 gånger per timme mellan kl. 06 och 22. Att bullerutredningen inte inkluderar festliga aktiviteter med musik innebär att påverkan på omgivningen underskattas. En oberoende bullerutredning bör genomföras som inkluderar realistiska användningsscenarier.

Sammanfattning:

Jag anser att det reella parkeringsbehovet för Fjärilen 3 inte är mött ens vid miniminormen och att Galären inte på ett tillfredsställande sätt har visat hur detta behov ska tillgodoses – vare sig inom Fjärilen 3 eller via Hägern 5. Jag anser heller inte att varken kommunen eller Galären på tillfredsställande sätt kunnat påvisa hur den föreslagna byggnationen kommer att påverka omgivningen och anser att den negativa påverkan är betydligt större än vad som nuvarande dokumentation belyser. Detta i och med att man inte gjort tillfredsställande underlag och använt sig av underlag där jäv föreligger.

Jag uppmanar kommunen att ompröva parkeringslösningen och säkerställa att planeringen utgår från verkliga behov och trafiksäkerhet samt utföra opartiska skugg- och miljöanalyser.

Förfarandet med att inhämta sakintressenters åsikter har heller inte skett i god demokratisk ordning, och sakintressenter har inte meddelats i god tid. Möte om detta har förlagts till tid då arbetande människor inte kan delta samt förlagts till utomhusmiljö där ordning och svar på intressenters frågor inte kunnat varken höras till fullo eller tillgodoses. Dessutom var det inga namnskyltar och ingen presentation av de närvarande myndighetspersonerna som visade vem personen var eller vem de representerade.

Kommunstyrelseförvaltningens kommentar: Synpunkter rörande parkeringslösning, trafik och trafiksäkerhet, byggnadens höjd och utformning, sol- och skuggförhållanden, buller, påverkan på närliggande bebyggelse samt planprocess och samrådsförfarande besvaras samlat i avsnittet Ämnesvisa synpunkter och svar.

Vad gäller upphävande av strandskyddet är strandskyddet idag redan upphävt på platsen. När en ny detaljplan tas fram återinträder strandskyddet automatiskt och måste prövas på nytt enligt gällande lagstiftning. Eftersom marken redan är ianspråktagen på ett sätt som saknar betydelse för strandskyddets syften föreligger särskilda skäl enligt 7 kap. 18 c § miljöbalken, varför strandskyddet föreslås upphävas i aktuell detaljplan. Synpunkten noteras men medför inga ändringar av planförslaget.

Privatperson 5 (Synpunkt 15)

Vi som bor på Varvet Hägern Residensgatan 4 granne med det nya huset. Jag var på informationsmötet utomhus och hoppas att Luleå kommun bjuder in till ett nytt möte.

Idag har vi sjöutsikt och vi bor i bostadsrättslägenheter som vi har köpt. Men vad händer om huset får bygglov? Ingen sol och ljus på balkongen och i lägenheten. Vår bostadsrätt kommer att sjunka i pris vid försäljning. Ingen vill köpa en lägenhet där det inte finns ljus och sol, och där det är mycket trafik.

Trafik: Idag är det mycket biltrafik, men med flera lägenheter blir det problem. Grönområde: Luleå kommun borde tänka på detta. Vad är det som är av värde? Vi behöver grönområden för rekreation. Varvet är ett gammalt område som man borde bevara i gammal miljö, exempelvis bygga i gammal stil om man ska bygga, samt bevara grönområden.

Hur kan Luleå kommun bevilja ett hus på 11 våningar plus vindsaltanvåning? Huset där jag bor är 24 meter högt med 7 våningar, och huset som ska byggas är 42 meter högt. Det lilla huset ska bli 24 meter högt. Det säger väl allt! Takterrass, behövs det?

Idag har Galären fått bygglov på samtliga platser i Luleå. Hur kommer det sig? Detta borde bli ett avslag.

Det finns även ett dagis som Luleå kommun förvaltar i området. Tänk på trafiken! Barn är mjuka, bilar är hårda.

Jag hoppas att Luleå kommun tar sitt förnuft till sig och avslår detta bygge. Luleå kommun, är det bara höghus som ska finnas i stan? Bevara det som finns idag. Luleå kommun borde lyssna på vad folk vill och hur de vill bo. Lägenheterna blir dyra, vem ska bo och leva i Luleå?

Kommunstyrelseförvaltningens kommentar: Synpunkter rörande planprocessen, bebyggelsens höjd och utformning, påverkan på ljus- och solförhållanden, närliggande bebyggelse samt frågor om trafik och parkering besvaras samlad i avsnittet Ämnesvisa synpunkter och svar.

Privatperson 6 (Synpunkt 16)

Jag vill framföra mina synpunkter om förslag till detaljplansförändring till Fjärilen 3. Jag har synpunkter att det nya förslaget kommer att ha en negativ påverkan på bomiljö, infrastrukturen i området och Varvets parkmiljö.

Ökad trafik utan tillräcklig parkering inom Fjärilen 3:s egna tomt leder till ökad trafik som kör runt i området och söker lediga parkeringar. Det kommer att helt upphäva effekten av avsedd "miljökompensation" av nya lägenhetshusets arkitektur med parkeringsrabatt och byggnadsteknik gällande klimatavtryck. Totaleffekten är ökad negativ miljöpåverkan. Ingen besökare, servicebil, cykelparkering finns i Galärens egen planering. Var ska parkering ske under in- och utflyttning av boende på Fjärilen 3?

Kommunens förslag till nya gatuparkeringar på Residensgatan och Hornsgatan minskar säkerheten för cyklister, barn och människor som går med hjälpmedel. Flera i området går med rullator, är rullstolsburna eller använder permobil. Gångbanan är redan väldigt trång och flera äldre med nedsatt syn och balans bor i området. Vändplatsen på Residensgatan är med ingång till Hägerns förskola. Gatuparkering på Residensgatan kommer att försämra sikten för barn som går in och ut från förskolan och ofta går på gatan. Speciellt då ingen parkering finns anvisad av Galären för service-, bygg- och underhållsbilar som ofta är större skåpbilar till deras lägenheter. Ökad trafik kommer att öka buller i området.

Gemensam takaltan med framdelen av nya lägenhetsbyggnaden kommer att öka buller och ljudnivå till både andra lägenheter och i Varvets park, som är ett väl nyttjat friluftsområde för alla stadsbor. Skuggstudie i 2D gjort av Galären själv är inte fullständig och riskerar att driva på oengagemang.

Under de senaste åren har mängden igelkottar bosatt sig i Varvets park och beståndet har ökat. Uppsägning av strandskydd kommer att bli ett direkt hot till en redan påverkad och fridlyst art. Ingen beaktning har mig veterligen getts till hur skugga och bullernivåökningen av terrass och skuggning av byggnad påverkar djurlivet i parken.

Tillåtelse av "centralverksamhet" i byggnaden öppnar för möjlighet för företag inklusive restaurang och livsmedelsaffär att etablera sig och vidare öka trafik och ljudstörning utan vettig planering kring parkering. Om till exempel ett dygnet-runt-öppet gym öppnar, kommer det bli ljud och buller som påverkar både andra boende i området, djur samt användare av parken. Ett snävare, begränsande av vilken aktivitet som centralverksamhet kan innefatta behövs.

Det är en för otydlig beskrivning av "belysning som en del av arkitektur i nya byggnaden". Utebelysning under mörka timmar kan bli störande för miljön i andra lägenheter inklusive sovrum med störd sömn.

Kommunstyrelseförvaltningens kommentar: Synpunkter rörande parkeringslösning, trafik och trafiksäkerhet, tillgänglighet, buller, belysning, byggnadens utformning, påverkan på parkmiljö och närliggande bebyggelse samt planprocessen besvaras samlad i avsnittet Ämnesvisa synpunkter och svar.

Vad gäller upphävande av strandskyddet är strandskyddet idag redan upphävt på platsen. När en ny detaljplan tas fram återinträder strandskyddet automatiskt och måste provas på nytt enligt gällande lagstiftning. Eftersom marken redan är ianspråktagen på ett sätt som saknar betydelse för strandskyddets syften föreligger särskilda skäl enligt 7 kap. 18 c § miljöbalken, varför strandskyddet föreslås upphävas i aktuell detaljplan. Synpunkten noteras men medför inga ändringar av planförslaget

Privatperson 7 (Synpunkt 19)

Dessa synpunkter avser att försöka att få till stånd att hindra nybyggnation av flera skäl:

- Synpunkter avser den höga byggnaden som blir framför vårt hus som kommer att skymma vår utsikt.
- Mer trafik, trängsel och sämre miljö ner mot strandens friluftsområde som idag är välbesökt.
- Trafiksituationen är redan idag ansträngd med många bilar och framför allt i korsningen för att ta sig till vårt garage. Ytterligare en fastighet med medföljande fordon kommer totalt att klamra igen gatan.
- Till det kommer också förskolan som behöver utrymme för att lämna och hämta sina barn samt en hälsosam utemiljö för barnen att leka i.
- En följd av nybyggnationen blir också att lägenheterna minskar i värde.
- Sämre trivsel och hälsa.

Nybyggnationen kommer att minska solljuset på befintlig byggnad. Enligt Boverkets byggregler, BBR och kraven i PBL behöver det noggrant utredas vilka effekter det kan ge på kort och lång sikt för trivsel och hälsa med minskat solinflöde. Detta är också en markant faktor att ta hänsyn till. Jag önskar ta del av de utredningar som har gjorts kring detta och vilka slutsatser eller slutledningar som har gjorts utifrån det. Vänligen skicka det underlag eller material som finns till nedanstående mailadress.

Kommunstyrelseförvaltningens kommentar: Synpunkter kopplat till planprocessen, bebyggelsens utformning, sol- och skuggförhållanden, påverkan på närliggande bebyggelse samt trafik och parkering redovisas i avsnittet Ämnesvisa synpunkter och svar.

Utredningar som har gjorts kring sol-/skuggpåverkan redovisas i planbeskrivningen och publiceras som bilagor på detaljplanens sida på lulea.se.

Privatperson 8 (Synpunkt 21)

Här kommer mina synpunkter vad gäller Fjärilen 3 - KLF2023/1699. Som boende på fastigheten Fjärilen 2 är jag granne med den påtänkta byggnationen vid Fjärilen 3.

Jag upplever det som en väldigt stor förändring av hela områdets karaktär och just storleken på byggnaden samt det faktum att man verkar avse att bygga ända ut mot tomtgräns i sydost som en stor förändring vad gäller ökad skuggning och insyn. Visserligen är byggnadsdelen i sydost hälften så hög som den övriga fastigheten men det innebär ändå en ungefär dubbelt så hög byggnad som i dagsläget.

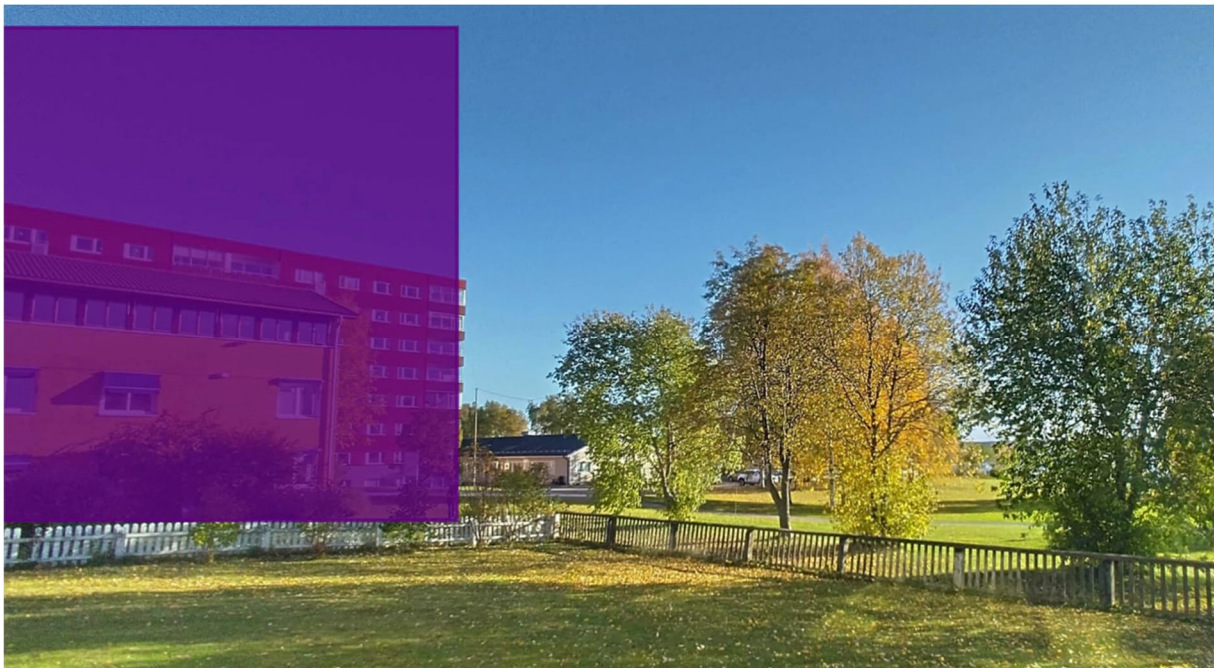
Fjärilen 2 på Hornsgatan 10 har i dagsläget en trädridå i sydost som kommunen planterade för att ersätta ett buskage. Träden har växt till sig så pass att de olika trädkronorna bildar en

vägg vilket är en väldigt stor förändring när man bott här i cirka 30 år och tidigare haft en hänförande utsikt över Stadsfjärden. Numera går det knappt att se horisonten från någon våning längre och siktlinjerna över Stadsfjärden är försvunna och stora delar av tomten är i skugga, det blir fuktigt. Den lilla glipa himmel och horisont som finns kvar i sydost är till stor del mot Hägern och förskolan och placerar man då 5 våningar utdraget mot tomtgräns där så blir det som en vägg tätt inpå som ytterligare försämrar för mig som boende.

Skisserna i solstudien visar enbart läget från kl. 10:00 och framåt vilket för mig inte ger något svar på hur morgonsolen påverkar vår fastighet. Jag bifogar ett foto med en ungefärlig skiss på hur en dubbelt så hög byggnad (5 våningar i sydost) ter sig från min synvinkel, notera även kombinationen av skuggning från trädriddån

Det jag vill föra fram är att kombinationen av den planerade nybyggnationens höjd och utdrag mot tomtgräns innebär en stor negativ förändring för mig som granne. Den nuvarande kontorsfastigheten utgör dessutom inget bullerproblem eftersom fastigheten, till skillnad mot det tilltänkta flerfamiljshuset, inte är befolkad på kvällstid och helger, d.v.s. när vi är hemma på kvällstid och helger så står vår grannfastighet, kontorsfastigheten på Fjärilen 3, tom.

Hornsgatan är en tyst gata, det går att sova med öppet fönster utan störande moment trots att Varvsleden bara är två kvarter bort. Som granne leder en så pass stor förändring av detaljplanen till oro över vad som är att vänta, kan t.ex. terrassen på Fjärilen 3 komma att användas av någon sorts verksamhet som ger buller? I så fall innebär det en avsevärd förändring mot nuvarande tysta situationen och är något jag opponerar mig emot.



Kommunstyrelseförvaltningens kommentar: Synpunkter rörande byggnadens höjd, placering och utformning, sol- och skuggförhållanden, buller, påverkan på närliggande bebyggelse samt planprocessen besvaras samlat i avsnittet Ämnesvisa synpunkter och svar.

Centrumverksamhet möjliggörs endast i byggnadens bottenvåning. En eventuell takterrass är avsedd för de boende och verksamhetsutövning regleras genom annan lagstiftning.

Privatperson 9 (Synpunkt 22)

Bifogar den synpunkt som signerades av flera boende i BRF Varvet-Hägern på mötet utomhus den 8 oktober 2025.

"Strandskyddat område – varför tillåta en elvavåningsbyggnad där det nu står en låg byggnad? Vi vill ha ett nytt informationsmöte. Vi motsätter oss planer på en elvavåningsbyggnad på strandskyddad mark.

P-platser saknas i detaljplanekartan – bör skrivas in."

Kommunstyrelseförvaltningens kommentar: Svar på synpunkter kopplat till planprocessen, bebyggelsens utformning och påverkan på närliggande bebyggelse, samt trafik och parkering redovisas i avsnittet Ämnesvisa synpunkter och svar.

Vad gäller upphävande av strandskyddet är strandskyddet idag redan upphävt på platsen. När en ny detaljplan tas fram, eller en befintlig detaljplan ändras, återinträder strandskyddet automatiskt. Det innebär att om man vill upphäva strandskyddet igen måste det prövas på nytt med stöd av gällande lagstiftning. För att upphäva strandskyddet inom ett område som avses ingå i en detaljplan krävs att åtgärden är förenlig med strandskyddets syften och att särskilda skäl enligt 7 kapitlet 18 c § miljöbalken föreligger. Eftersom marken redan är ianspråktagen på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften föreslås strandskyddet att upphävas i aktuell detaljplan. Synpunkten noteras men innebär inga förändringar av planförslaget.

Privatperson 10 (Synpunkt 25)

Området byggdes av företaget Stockholm Fastigheter åren 1973-74. Dels de röda byggnaderna med hyresbostäder, dels Gröna huset, som de första åren innehöll kontor för Socialförvaltningen och Vägverket. Efter några år köptes kontorsfastigheterna av ett Piteå-företag för att göras om till hotellbyggnad, vilket inte gick så bra.

En bit in på nya seklet köptes området av Roger Akelius, en känd miljardär. Han anställde en före detta chef för Skanska som föreståndare. Efter några år blev vi hyresgäster överraskade när Skanska begärde tillstånd att få bygga tre höghus-grupper på stranden mot Gråsjäljärden. De skulle vara 15 våningar och utgöra en tämligen tät skärm för varvets utsikt mot vattnet.

Det var ganska oväntat att kommunen ställde sig positiv till förslaget. Saken hade föregåtts av en utredning och karta som pekade ut centrumplatser: "Här kan höghus i centrum byggas". Åtminstone två överklaganden lämnades in. Det ena från en grupp med nära anknytning till styrelsen, och det andra från mig, som då kunde räkna mig som pensionär och samtidigt före detta överingenjör i Luleå kommun.

Antagligen var det mitt engagemang som gjorde störst omedelbar effekt. Särskilt minns jag samtalen jag hade på tu man hand med Akelius. Till tidningarna sa han efteråt: "Jag kan ju välja att sälja kvarteret". Så blev det, och då hade hyresgästerna förköpsrätt. Det var stor enighet och resten är historia. Vi är ägare till vår bostadsrättsförening och kan vara glada för den styrka det ger om vi sköter föreningen bra.

I skötseln ingår att väl vårda det som från början planerats. Något har vi lärt oss av tidigare händelser. Galären köpte en rivningstomt och lät experter bygga höghuset som nu skuggar några av de röda husen. Vi lider av Galären-bygget också genom den försämring som skett på Varvets parkeringsplats med vatteninträngning och eventuella skador på konstruktionen.

Det bör vara vår styrelses uppgift att utkräva de rättelser som behövs, och det innan det blir katastrofläge. Kommunen har ett stort ansvar för att det i stadsplaneringen går rätt till, särskilt när styrkeförhållandena är så ojämna mellan berörda parter. Det är också så att bostadsrättssystemet är en framgångsrik boendeform, som en stad har god nytta av.

Det nu inkallade mötet i Stadshusets plenisal ger oss möjligheten att uttala vår åsikt om det slags hotbild som vi som förening och enskild draggas av om nya höghus ska göra intrång på den miljö som är oss nära.

Kommunstyrelseförvaltningens kommentar: Yttrandet noteras och innebär inga förändringar av planförslaget.

Svar på synpunkter kopplat till planprocessen, bebyggelsens utformning och påverkan på närliggande bebyggelse, samt trafik och parkering redovisas i avsnittet Ämnesvisa synpunkter och svar.

Privatperson 11 (Synpunkt 26)

Jag förstår att det behövs nya bostäder i Luleå och att centrala stan, och i synnerhet Varvet, är ett väldigt populärt område. Att Varvet med sin vackra natur, grönområden, gångstigar och små badplatser är så populärt märks tydligt på sommaren, då det är fullt med folk som solar och har picknick m.m. samt alla som använder sig av området året runt.

Varvet är så fint tack vare sin gamla bebyggelse, som består av relativt låga hus, dvs. 2 till 6 våningar. Att då smälla upp ett 11 våningars höghus i den idyllen är komplett vansinne och tal om förfulning av ett vackert område. Jag tror ingen motsätter sig att det byggs ett hus på den avsedda tomten, utan det är höjden på byggnaden som är problemet. Därför bör hela bygget vara max 4 till 6 våningar högt.

Att Galären inte får ekonomin att gå ihop utan att bygga högre är märkligt, då man i andra svenska städer ser nybyggda hus som är just 4 till 6 våningar höga. Hur gör de för att få det att gå ihop?

Jag tillbringar 80 % av mitt liv på Hornsgatan och skulle tycka att det vore bedrövligt att få ett 11 våningars hus på den platsen. Jag hoppas att Luleå kommun verkligen tänker till när det gäller vad man vill lämna för eftermäle och arv till kommande generationer Luleåbor, eftersom huset ska stå där en lång tid framöver.

PS. Jag hoppas att huset inte blir svart som det andra höghuset på varvet, utan har en ljusare färg.

Synpunkter kopplat till planprocessen, bebyggelsens utformning och påverkan på närliggande bebyggelse, samt trafik och parkering redovisas i avsnittet Ämnesvisa synpunkter och svar.

Vad gäller tillkommande bebyggelses fasadkulör regleras detta inte på plankartan, då detaljplanen anger övergripande ramar för markanvändning och byggrätt. Frågor om färgsättning och gestaltning prövas i samband med bygglov.

Privatperson 12 (Synpunkt 27)

Vi har inte möjlighet att delta vid informationsmötet angående detaljplanen Fjärilen 3 den 23 oktober 2025, men vill ändå framföra våra synpunkter.

Vi bor på Västra Varvsgatan och påverkas inte direkt av en ny byggnad på området, så våra synpunkter är lite mer allmänna:

1. Det är olämpligt att bygga höga byggnader närmast stranden på den halvö som utgör Luleå centrum. Det kommer att försämra sjöutsikten för ett stort antal boende och ge skugga för de fastigheter som är mera centralt placerade. Luleå kommun borde generellt tillämpa principen att högre byggnader placeras i mitten och lägre byggnader strandnära.
2. Finns det några specifika enskilda argument varför det är fördelaktigt att bygga ett höghus på Fjärilen 3?
3. Innebär ett eventuellt godkännande av en 11-våningsbyggnad på Fjärilen 3 ett generellt tillstånd för att bygga högre hus strandnära? Blir det då automatiskt möjligt att till exempel bygga på flera våningar på befintliga flerfamiljshus, till exempel efter Hornsgatan och Västra varvsgatan?

Kommunstyrelseförvaltningens kommentar: Svar på synpunkter kopplat till planprocessen, bebyggelsens utformning och påverkan på närliggande bebyggelse, samt trafik och parkering redovisas i avsnittet Ämnesvisa synpunkter och svar.

Vad gäller den tredje synpunkten innebär ett eventuellt antagande av aktuellt planförslag inte ett generellt tillstånd för att bygga högre hus strandnära. Förändringar som kräver en ändrad eller ny detaljplan föregås av sin egen planprocess, där varje projekt utvärderas individuellt enligt gällande regler och riktlinjer.

Privatperson 13 (Synpunkt 28)

Var kommer etableringen att vara? Ett förtydligande önskas.

Utökade parkeringsmöjligheter: Här kom ett förslag muntligt från Gunnar och Stadsarkitekten, utanför ditt fönster, alltså utefter Residensgatan mot BRF Hägern. Är det ens rimligt? Jag får en fundering angående attityden mot medborgarna.

Sedan behövs en riktig eftertanke angående värdet på BRF-lägenheterna. Om ett 42 meter högt punkthus byggs som skymmer utsikten för befintliga lägenheter så sjunker deras värde. Lägenheterna längst ner sjunker mindre och de högre upp sjunker mer. Som spekulant på en lägenhet håller jag med mäklaren Källhammar: det finns tre saker som ökar priset – läge, läge och läge.

Låt oss göra en mycket förenklad uppskattning: värdeminskning på 200 000 kr per lägenhet (rimligt) för 86 lägenheter i hus 4 samt 3–4 våningslägenheter i hus 6, totalt ca 100 lägenheter. Så förutom att varje individ förlorar mellan 100 000 och 400 000 kr, så förlorar BRF Hägern minst 20 miljoner kr i lägre fastighetsvärde. Hur påverkar detta BRF Hägerns ekonomi när det till exempel gäller att låna?

Hur kan en fastighetsägare få missköta en fastighet så att rivningsbeslut beviljas och sedan ska samma fastighetsägare bygga nytt? Här har jag ett ypperligt lysande förslag till lämplig detaljplan:

Införliva tomten till parken via tvångsinlösen, parkering ovan strandskyddet och sedan en anslutning till isvägen.

Men vart ska man då bygga? Här kommer några förslag:

- Mjölkuddsberget: Fantastisk utsikt och läge.
- Mjölkuddsbanken: Direkt vid vattnet.

- Kvarter Staren: Tullgatan-Köpmangatan.
- Hela Svartön/Gamla malmkajen/lagret.
- Skrotupplaget Dykab flyttas och bebyggs.
- Bergnäset: Två tomter vid Västra Villavägen.
- Östra strand.
- Kvarter Bävern (Brandstation).
- Bakom Länsstyrelsen i skogsdungen.
- Som shopping: höj befintliga byggnader. Alla får höja till 42 meter som Gunnar önskar.
- Kvarter Gersen: Kungsgatan/Sandviksgatan.
- Lulebo parkering rivs och förtätas.

Kommunstyrelseförvaltningens kommentar:

Etableringen sker inom fastigheten Fjärilen 3. Synpunkten om alternativa placeringar för hög bebyggelse, exempelvis på annan fastighet, noteras. Den aktuella detaljplanen avser dock prövning av markens lämplighet inom planområdet och omfattar inte lokalisering av bebyggelse till andra platser.

Kommunen har förståelse för att förändringar i den byggda miljön påverkar närboende. Frågor om eventuell påverkan på fastighetsvärden bedöms dock inte inom ramen för detaljplaneprocessen.

Svar på synpunkter kopplat till planprocessen, bebyggelsens utformning och påverkan på närliggande bebyggelse, samt trafik och parkering redovisas i avsnittet Ämnesvisa synpunkter och svar.

Privatperson 14 (Synpunkt 29)

Jag bor mitt emot fastigheten Fjärilen 3 och vill härmed framföra mina synpunkter på den planerade nybyggnationen på platsen. Jag motsätter mig byggprojektet i dess nuvarande form, då jag anser att det skulle påverka området mycket negativt — både för oss som bor här och för miljön i stort.

Mina huvudsakliga skäl är följande:

Miljöpåverkan: Det gröna området närmast vattnet är en viktig del av den lokala miljön och bidrar till trivsel, naturupplevelse och biologisk mångfald. Att bebygga det riskerar att förstöra den karaktären permanent.

Buller och trafik: En utbyggnad kommer sannolikt att leda till ökad trafik på redan smala gator, mer buller och minskad trygghet för gående och barn i området. Gatorna är smala vilket innebär att det inte går att ha gatuparkering i området. Området erbjuder utrymme för friluftsliv, vilket främjar fysiska aktiviteter och mental hälsa och välbefinnande.

Grönområdet nära vatten bidrar till landskapets skönhet och har kulturell betydelse för området. Genom att bevara dessa områden kan vi stödja hållbar utveckling och säkerställa att framtida generationer har tillgång till naturresurser och rekreativsmöjligheter.

Bevarande av grönområden nära vattnet är därför avgörande för att upprätthålla både ekologiska och sociala värden.

Förlorad utsikt och ljus: Nya byggnader skulle skymma både ljusinsläpp och utsikt mot vattnet för många boende på motsatt sida.

Skala och anpassning: Alla befintliga hus närmast vattnet är i dag maximalt två våningar höga. Att införa högre bebyggelse skulle helt bryta områdets nuvarande karaktär och skapa en obalanserad stadsbild.

Jag vill därför uppmana kommunen att avstå från att bebygga Fjärilen 3 och i stället bevara området som grön- och rekreationsyta, eller se över andra alternativ som harmonierar bättre med omgivningen.

Tack för att ni tar emot och beaktar mina synpunkter.

Kommunstyrelseförvaltningens kommentar: Synpunkter kopplat till planprocessen, bebyggelsens utformning och påverkan på närliggande bebyggelse, inklusive frågor om trafik, buller, ljusförhållanden och stadsbild, redovisas samlat i avsnittet Ämnesvisa synpunkter och svar.

Vad gäller miljöpåverkan har kommunen prövat planförslaget utifrån gällande bestämmelser i plan- och bygglagen samt miljöbalken. Planområdet är sedan tidigare ianspråktaget och detaljplanen bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan eller påtaglig skada på natur- eller rekreationsvärden som föranleder annan markanvändning än den föreslagna.

Privatperson 15 (Synpunkt 30)

Planerad byggnation Fjärilen 3 kommer att påverka mitt boende om den genomförs på det sätt som föreslås och som vi samråder om.

Höga huset kommer att begränsa utsikten mot vattnet och skuggar balkongen under vissa delar av dagen /em. Mest störande är att stads silhuetten förstörs, pga. att den tänkta byggnaden avviker så mycket från övriga hus i omgivningen. 3 våningar passar bäst.

Mitt förslag är att bygga detta höga hus i området Västra strand nära Biet, väster om Stationsgatan i stället. Där byggs ju nu höga hus.

Föreslår att på Fjärilen 3 bygga nytt 'dagis/förskola' på 2-3 våningar, och förskolan som Hägern 14 byggs om till någon typ av äldreboende.

Kommunstyrelseförvaltningens kommentar: Svar på synpunkter kopplat till planprocessen, bebyggelsens utformning och påverkan på närliggande bebyggelse, samt trafik och parkering redovisas i avsnittet Ämnesvisa synpunkter och svar.

Privatperson 16 (Synpunkt 31)

Jag vill framföra mina synpunkter på detta mycket dåliga förslag. Hur kan kommunen ens vara delaktig i idén att bygga ett höghus vid strandlinjen i en sjöstad? Det förfular hela området och leder till sämre miljö, fler bilar och ökat buller. Om det befintliga huset (Galären) behöver byggas om, gör det i samma höjd som det gamla så att det smälter in i miljön. Galärens färdigbyggda höghus på Varvet är redan otroligt fullt, oavsett från vilket håll man ser på det. Förstör inte Varvet något mer! Tänk också på att Luleå är en sjöstad!

Kommunstyrelseförvaltningens kommentar: Svar på synpunkter kopplat till planprocessen, bebyggelsens utformning och påverkan på närliggande bebyggelse, samt trafik och parkering redovisas i avsnittet Ämnesvisa synpunkter och svar.

Privatperson 17 (Synpunkt 32)

Vi överklagar härmed förslaget om byggnation av ett höghus på Residensgatan (Varvet).

Motivering: Vi anser att byggandet av ett höghus på Varvet skulle påverka utsikten och miljön för de närmast boende. Det föreslagna höghuset kommer att skugga husen på båda sidor av Residensgatan. Biltrafiken kommer att öka, och det är redan svårt att hitta en parkeringsplats för boende och besökande. Trafiksituationen kommer därmed att försämrans inom området. Parker och grönområden är viktiga för att värna om miljön och för rekreation för kommuninvånarna.

Kommunstyrelseförvaltningens kommentar: Svar på synpunkter kopplat till planprocessen, bebyggelsens utformning och påverkan på närliggande bebyggelse, samt trafik och parkering redovisas i avsnittet Ämnesvisa synpunkter och svar.

Privatperson 18 (Synpunkt 33)

Här är mina synpunkter:

1. Det är inte bra att göra specifik detaljplan för en liten tomt. Det ska väl göras för större områden eller hela kvarter. Hela gatan borde ha samma plan.
2. På Hornsgatan borde det inte planeras för centrumverksamhet, det kommer att förstöra områdets lugna karaktär.
3. Tomten är för liten för att bygga ett så stort hus. Parkeringsbehovet kan inte täckas. Även om man reserverar platser i garage en bit bort kommer inte alla att nyttja det. Man vill helt enkelt ha sin bil nära bostaden. Ska kommunen bekosta nya parkeringar längs gatorna för att täcka Galärens behov, som kan vara så stort som ett 30-tal bilar ute på gatan? Nedfarten till garaget kommer också inkräkta på parkområdet.
4. Bygget harmoniserar inte med övrig bebyggelse i området. Höghus ska inte byggas närmast stranden.
5. Bara 15 meter från befintligt hus innebär kraftig insyn i lägenheter och gård, vilket innebär försämrad integritet och boendekvalitet. Det kan också minska marknadsvärdet för intilliggande fastigheter.
6. Höghus kan byggas på lämpligare plats, exempelvis på Byggmas tomt bakom Kuststad.

Kommunstyrelseförvaltningens kommentar: Vad gäller tomtens storlek, avstånd till omgivande bebyggelse samt frågor om parkering och angöring har kommunen gjort en samlad bedömning av markens lämplighet för föreslagen bebyggelse, vilket redovisas i planhandlingarna och i avsnittet Ämnesvisa synpunkter och svar.

Vad gäller framtagandet av en detaljplan över ett mindre område kan detaljplan enligt plan- och bygglagen upprättas både för större områden och för enskilda fastigheter, beroende på planeringsbehov och förutsättningar. I aktuellt fall bedöms inte planläggning av hela gatan eller kvarteret vara nödvändig för att uppnå detaljplanens syfte.

Synpunkten om alternativa placeringar för hög bebyggelse, exempelvis på annan fastighet, noteras. Den aktuella detaljplanen avser dock prövning av markens lämplighet inom planområdet och omfattar inte lokalisering av bebyggelse till andra platser

Privatperson 19 (Synpunkt 34)

Galären planerar bygga 38 lägenheter, vilket enligt kommunens parkeringsnorm innebär att det då krävs 38 bilplatser. Enligt Galärens dokumentation ska man endast uppföra 12 bilplatser inom Fjärilen 3. Galären menar på att resterande bilplatser ska kunna hyras via Hägern 5. Hägern 5 består av 115 lägenheter och ca 100 bilplatser. Att ha bilplatser från Hägern 5 med i beräkning för att tillgodose behovet för Fjärilen 3, är inte rimligt, och bör inte godkännas av kommunen, eftersom bilplatserna inte kan garanteras.

Vidare så framgår att kommunen tänker låta Galären köpa sig fri från kravet på friyta. Enligt Boverket ska friytan prioriteras före exempelvis parkeringsytor. I detta förslag ska Galären få köpa sig fri från friyta när man inte ens har tillfredsställande parkeringsytor.

Trafiksituationen

Trafiksäkerhetsrisker uppstår om man ökar gatuparkeringen längs Residensgatan, särskilt med den närliggande förskolan i åtanke. Minskad sikt och trängre framkomlighet ökar risken för olyckor med barn, äldre med rollatorer, och cyklister. Särskilt besvärligt blir detta med tanke på den vändplats som ligger i slutet av Residensgatan.

Stadsbild och landskapsbild

Det är inte i enlighet med vår stadsbild att uppföra höghus på strandnära tomt. Om man tillåter detta höghus, vad blir då följderna för ytterligare exploatering av strandnära tomter på Varvet?

Takterrass

Den tilltänkta takterrassen kan lätt bli en källa för störande ljud och oväsen som påverkar oss boende i närheten negativt.

Jag uppmanar härmed kommunen att ompröva byggnadsförslaget så att parkeringsbehovet uppfylls, samt ta i beaktning hur detta höghus oundvikligen kommer att påverka stadsbilden negativt. Jag anser även att mycket av de studier som lagts fram i förslaget inte är opartiska i sammanhanget.

Kommunstyrelseförvaltningens kommentar: Synpunkter kopplat till planprocessen, bebyggelsens utformning och påverkan på närliggande bebyggelse, inklusive frågor om trafik, parkering, buller och stadsbild, redovisas samlat i avsnittet Ämnesvisa synpunkter och svar.

Vad gäller friyta kan en avvägning göras mellan friyta inom fastigheten och tillgång till närliggande allmänna grönområden. För att säkerställa att friytor av tillräcklig kvalitet finns att tillgå och tillgodose olika behov säkerställer planen att kompensation i form av utveckling av friytor inom den angränsande parken regleras genom avtal med exploatören. Bedömningen är att planförslaget, sammantaget, erbjuder tillräckliga förutsättningar för en god boendemiljö.

Avseende parkering har kommunen prövat att parkeringsbehovet kan tillgodoses genom lösningar både inom och utanför planområdet. Eventuella avtal och praktiskt genomförande säkerställs i kommande skeden och regleras inte i detaljplanen.

Privatperson 20 (Synpunkt 35)

Planområde och befintligheter

Större delen av fastigheten/planområdet ligger på strandskyddat område som kommunen avser upphäva med hänvisning till att marken redan är tagen i anspråk. I Figur 1 visas plankartan och hur stor andel av fastigheten som ligger inom strandskyddat område.



Figur 1 Bild på plankarta (till vänster) och figur 7 från planbeskrivningen (till höger). Figur 7 visar strandskyddlinje, planområdet samt det område där strandskyddet avses upphävas.

Den befintliga byggnaden harmoniserar med den omkringliggande bebyggelsen vid strandlinjen väster om Residensgatan, se Figur 2. Är det brukligt att tillåta nya byggnader vid strandlinjen som skiljer sig så markant från befintlig byggnad?



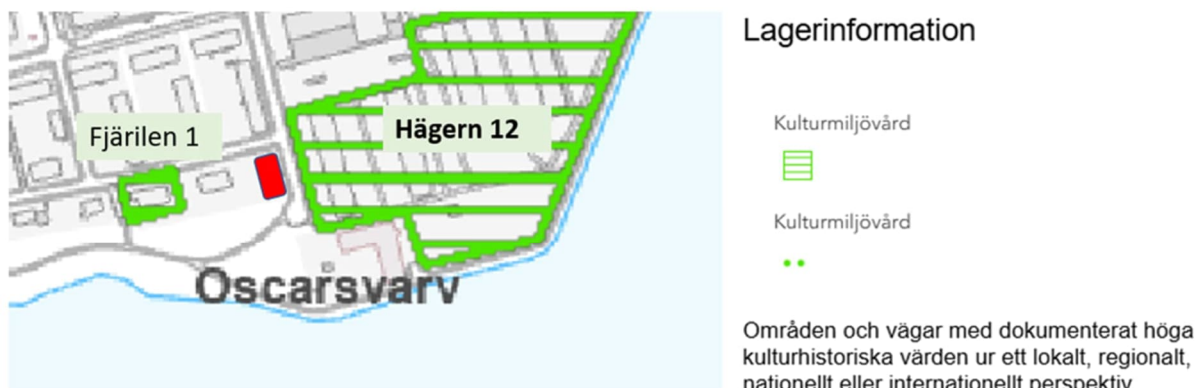
Figur 2 Befintlig byggnad på Fjärilen 3 inramad med röd rektangel. Vy från balkong på fjärde våningen, Residensgatan 4A. Om det uppförs ett 11-våningshus förlorar vi både utsikt och solljus. Fotot taget 19 oktober 2025 kl 14:00.

Direkt söder om fastigheten, fortfarande inom strandskyddat område, finns ett större grönområde/park, en lekplats och ett promenadstråk längs strandlinjen. Kommunen planerar att rusta upp både park och grönområde kring strandlinjen på en längre sträcka längs udden, dock oklart när det kommer att ske. Det finns även en förskola vid vattnet söder om de röda husen på Residensgatan 4A-4D. Figur 3 visar planområdet i förhållande till omkringliggande bebyggelse och strandlinje.



Figur 3 Flygfoto med fastighetsgränser från Lantmäteriet. Visar området Oscarsvarv med planområdet inringat med rött. Hägern 12 består av Bostadsrättsföreningen Varvet-Hägern, det vill säga de röda höghusen på Residensgatan 4A-4E, 6A-6E och Västra Varvsgatan 22A-22E och 24A-24E samt det gröna huset på Västra Varvsgatan 20A-C.

Luleå har en hel del områden inom centrumhalvön som har dokumenterat höga kulturhistoriska värden ur ett lokalt, regionalt, nationellt eller internationellt perspektiv. Som man kan se i Figur 4 återfinns några i området Oscarsvarv, nämligen Fjärilen 1 och Hägern 12 (BRF Varvet-Hägern).



Figur 4 Bild från Luleå kommuns digitala Översiktsplan. Kulturmiljövård på Oscarsvarv som visar områden med höga kulturhistoriska värden. Planområdet är rött i bilden.

Synpunkter

Placering strandlinje, höjd på byggnad, ADP-plan och hänsyn till kulturmiljö
 Varför ska ett hus på 11 våningar uppföras närmast strandlinjen när befintlig bebyggelse bakom är betydligt lägre? Det vore mer rimligt att befintlig byggnad antingen renoveras eller att en ny av liknande storlek uppförs på samma plats. I en stad av Luleås storlek lämpar det sig bättre med höga hus längre in i mitten av centrumhalvön och att bebyggelsens höjd sedan sluttar någorlunda nedåt närmare strandlinjen. Vi bor inte i en storstad som Stockholm, Malmö eller Göteborg och det finns redan nu två nya höga hus samt Teliahuset på Varvet och det behövs inte ännu ett, men tanken kanske är att så smått börja bygga ett litet Manhattan med skyskrapor längs strandlinjen på udden?

Det är visserligen inte dags ännu att presentera en ADP-plan (arbetsdispositionsplan) för hur bygget av 11-våningshuset ska gå till men det kan vara värt att ta sig en fundering redan i det här tidiga skedet att kika på byggbarheten. Var är det tänkt att placera etablerings- och upplagsytor? Var ska byggbodarna och byggkranen stå och hur kommer massorna från den 5 meter djupa schakten att hanteras? I Figur 3 syns det tydligt att det inte finns annan mark för kommunen att upplåta än grönområdet söder om planområdet, som är både strandskydds- och parkområde. Behöver strandskydd upphävas också för tillfällig nyttjanderätt eller beror det på hur stor yta byggherren behöver ha? Kan kommunen kräva att annan fastighetsägares mark ska kunna nyttjas, till exempel de ytor som finns inom BRF Varvet-Hägern?

Hur har hänsyn tagits till de dokumenterat höga kulturhistoriska värdena i anslutning till planområdet avseende höjd och utformning på byggnad, skuggning, gatuparkering och ökning av buller, avgaser och trafik? Har hänsyn tagits till att man i dagsläget kan se de röda husen på Residensgatan 4 från Bergnäsbron vid infart till Luleå? En siktlinje som försvinner i och med att det byggs ett höghus som blockerar vyn. Vyn från Bergnäs och vattnet/isen mot Oscarsvarv förändras och de röda husen kommer inte vara lika framträdande som tidigare för alla som nyttjar isvägen som plogas upp runt udden, har detta någon betydelse för de kulturhistoriska värdena?

Sjöutsikt

Galären vill göra stora pengar på lägenheter med sjöutsikt samtidigt som det inte ägnas någon tanke åt oss som berövas vår utsikt. Galärens vision ses i urklipp från Kurirens artikel 29 september 2025 i Figur 5.

Nytt höghus planeras på Varvet – 40 lägenheter med sjöutsikt

Galären planerar bygga ytterligare ett höghus på Varvet.

Läget är det bästa argumentet för projektet menar Galärens vd.

– Utsikten ut mot vattnet. Vi kommer ju inte närmare vattnet än så här om vi inte ska bygga på parkmark, säger Gunnar Tählin.



Galären vill bygga ett höghus i kvarteret Fjärilen på Oscarsvarv. En del av huset får bli elva våningar högt, då är inte suterrängvåningen inräknad. Den lägre delen får bli fem våningar hög.

Foto: Stark Arkitekter

Figur 5 Från Kurirens artikel den 29 september 2025. Det röda huset, Residensgatan 4, ingår i bostadsrättsföreningen Varvet-Hägern, den största i Luleå kommun. Porten i huset till höger är Residensgatan 5A.

Vi som bor i ett av de hus med högt kulturhistoriskt värde, det röda huset i Figur 5, kommer alla i olika utsträckning att få vår sjöutsikt förstörd, beroende på var i huset vi bor. Vi längst bort från vattnet (de balkonger som syns i Figur 5) kommer i princip förlora all sjöutsikt, vilket kommer leda till en avsevärd värdeminskning av våra bostadsrätter, oavsett vad

Galärens VD påstår. Det känns som ett hån att vi med vår utsikt är mindre värda än de som Galären vill tjäna pengar på, men det har kanske ingen betydelse för kommunen?

De som bor längst ner i huset kommer drabbas mest av skuggningen och få väldigt många färre soltimmar. Boende på Residensgatan 5A med burspråk söderut kommer få direkt insyn från höghuset på andra sidan gatan då det kommer stå mycket närmare än befintlig byggnad. De kommer också få mycket färre soltimmar in i lägenheterna. Omfattningen går dock inte att utläsa av den så kallade solstudien.

Solstudien eller avsaknaden därav

I planbeskrivningen (sid 48) nämns överhuvudtaget inte att fastigheten Hägern 12 (Bostadsrättsföreningen Varvet-Hägern), och då främst boende på Residensgatan 4, i allra högsta grad också blir påverkad av den skuggning som planförslaget ger. Däremot nämns Björkspinnaren, Fjärilen 2 och Ekspinnaren men det är inte tydligt var dessa ligger i förhållande till planförslaget.

Vi anser att det är märkligt att sju mycket översiktligt illustrerade bilder av skuggning av området utgör en komplett solstudie, se sid 48 i planbeskrivningen samt Figur 6. Det finns inget försättsblad med rubrik eller datum och ingen information om vilka höjder det är på de byggnader som syns i bilderna.



Figur 6 Sol- och skuggpåverkan Fjärilen, Galären i Luleå AB (2025). Eller heter den Sol-och skuggstudie Galären i Luleå AB, daterad 2024-05-27? Kan dock inte se att någon datering finns i bilden ovan.

Jag har bett kommunen om att få hela utredningsmaterialet, det vill säga rapporten med datum, utförare, metod, programvara, resultat och analys, men fått till svar att det som syns i Figur 6 är allt material som finns. Hur kommer det sig då att Galärens VD Gunnar Thålin i en artikel i Kuriren den 29 september 2025 kan uttala sig om skuggning att "de långa röda husen drabbas litegrann av det vi bygger upp till sex våningar. Det vi bygger ovanför sex våningar har ingen inverkan." Längre fram i artikeln står det att det inte gör någon skillnad öka från nio våningar (första förslaget 2022) till elva (nuvarande förslag). Det står vidare "Anledningen är att när vi tittar på skuggbilden så är det ingen som drabbas mer utav att vi gick upp på höjden." vilket tyder på att någon typ av undersökning har gjorts, men inte delgetts kommunen eller ens begärts in av kommunen? Dessutom benämns studien olika på olika sidor i planbeskrivningen den ena på sid 9 Sol- och skuggstudie Galären i Luleå AB, daterad 2024-05-27 och den andra på sid 14 Sol- och skuggpåverkan Fjärilen, Galären i Luleå AB (2025), vilken är den korrekta?

Det vore önskvärt att få se en lite mer djupgående studie med fler illustrationer på hur vi på Residensgatan påverkas. I den studien är det också önskvärt att få veta antal soltimmar in i lägenheterna idag jämfört med planförslaget, för alla boende runt omkring på både Hornsgatan och Residensgatan. Hur kan man annars göra en bedömning av hur mycket vi drabbas av skuggning och minskat solljusinsläpp?

Parkering och angöring till byggnad

I den föreslagna detaljplanen (på plankartan som är det juridiskt bindande dokumentet) finns inget som reglerar Galärens åtagande av att ordna parkeringsplatser, vare sig ovanpå eller under mark till vare sig boende eller besökare. Inte heller regleras det i detaljplanen något om angöring till port för flyttbilar, handikapp- eller ambulanstransporter, hantverkare, taxi eller boende som behöver stå en kortare stund för i och urlastning. Varför finns inget i detaljplanen som reglerar något av ovanstående? Åtminstone angöring till port och någon enstaka besöksparkering eller handikapp-plats vore väl rimligt att reglera i detaljplanen?

När det dessutom tillkommer en centrumnära verksamhet som eventuellt kan bli ett kafé eller restaurang så behöver den verksamheten också ha någon typ av angöring, kanske till och med en lastkaj. Men det kanske hanteras i bygglovets och blir en liknande lösning som vid Coop på Västra Varvsgatan?



Figur 7 Västra Varvsgatan 18, Coop och Entré till bostadshuset. Infart till Coops lastkaj ligger i bortre änden av byggnaden, man kan se öppningen bakom de tre personerna i fotot. Angöring till entrén är knepig för flyttbilar och ambulanstransporter.

Som det syns i Figur 7 finns det gatuparkering utanför trottoaren till entrén till Coop och Västra Varvsgatan 18 på Hägern 11 (relativt nybyggt). Flyttbilar måste stå dubbelparkerade ute på gatan och möbler och annat bäras/lyftas mellan eller över parkerade bilar eftersom det oftast är fullt på de få parkeringar som finns. Även taxi och handikapp-transporter måste dubbelparkera eftersom det inte går att köra fram direkt till porten. Är detta med angöring något som ni alls funderar över vid stadsplanering? Hur har ni tänkt att detta med angöring ska lösas om det inte är ett krav som ska ställas på byggherren i detaljplanen?

Enligt Galärens Hållbarhets PM planeras i nuläget för ca 38 större lägenheter på 3–5 rum, men endast 12 parkeringsplatser i ett garage under huset. De hävdar att övriga boende kan få tillgång till P-platser i garaget under Hägern 11. Se figur 8 för avstånd mellan planområde och Hägern 11, samt hur friytan är disponerad.



Figur 8 Hägern 11 med gårdsytor, infarter till garage samt planområdet Fjärilen 3. Man kan tydligt se befintlig byggnad med parkerade bilar på fastigheten Fjärilen 3. Parkeringar som försvinner om den tilltänkta byggnaden ska ligga dikt an fastighetsgränsen.

Har ni tänkt på att det brukar vara barnfamiljer som bor i större lägenheter och att de till 99 % äger en bil, ibland två? Eller äldre som säljer villan och flyttar till lägenhet, de brukar också ha bil. Som man kan se i Figur 8 blir det en bit att gå om man måste parkera i det andra garaget, vilket kanske inte är så populärt för en småbarnsfamilj som kanske vill kunna lasta i och ur bilen i anslutning till porten (eller i garaget med hiss upp till lägenhetsvåningen). Ännu mindre roligt vid regn och snöstorm. Skulle ni själva vilja ha en sådan parkeringslösning med småbarn? Särskilt om det inte heller finns någon plats för angöring till husporten där man kan stå ett tag medan man lastar ur och åker upp med barn eller storhandlingen.

Om Galären köper sig fri från P-krav så hamnar parkeringsproblemet på kommunen att hantera och som ni vet är parkeringssituationen på Varvet ett problem redan idag. Det finns knappt några gatuparkeringar i området och om det inte regleras i detaljplanen att det åtminstone måste anordnas några besöks- och handikapplatser på deras fastighet, hur hade ni tänkt lösa det på kommunal gatumark? I detaljplanen står också att centrumverksamhet får finnas i bottenplan och att kommunen ska se över parkering på gatan utanför fastigheten. Är det då tänkt att det blir parkeringsplatser exklusivt för den verksamheten eller att de kan användas som boendeparkering?

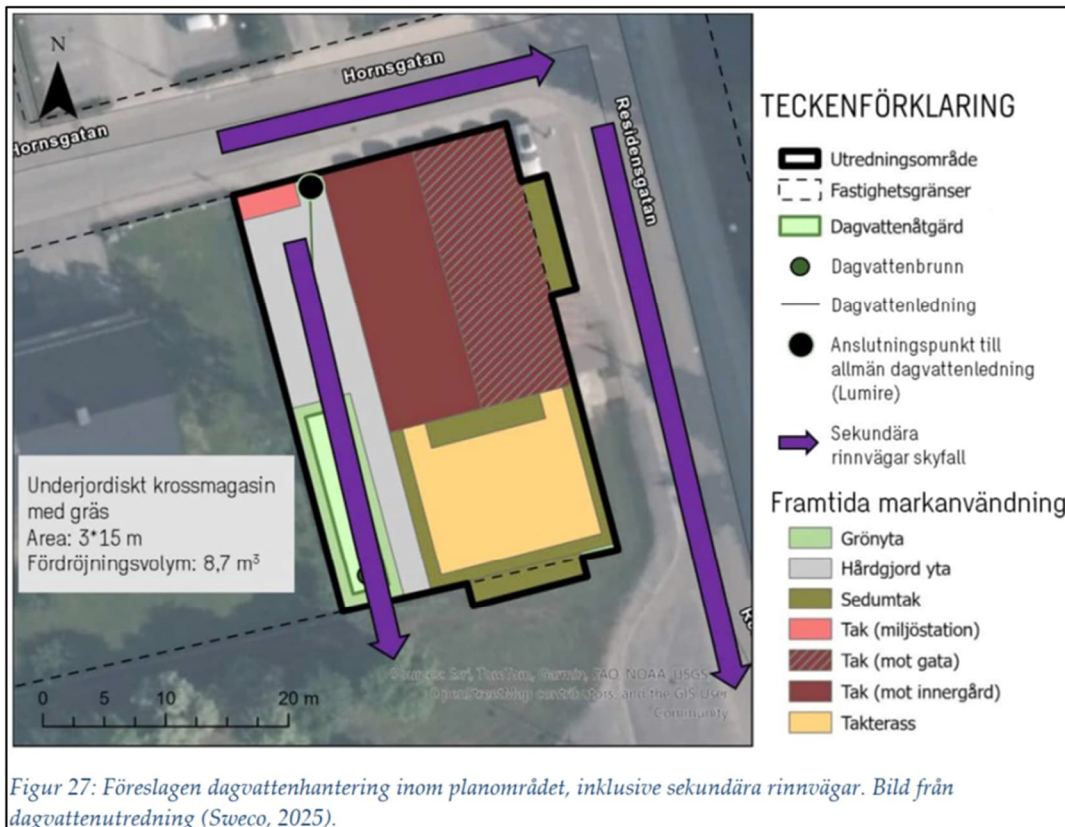
Vi som bor i BRF Varvet-Hägern har själva problem med besöksparkeringar om man har bjudit in vänner/familj då vi bara har två P-tillstånd per lägenhet för de besöksparkeringar som finns på vårt område. Anledningen att vi måste ha dessa P-tillstånd är att det är vanligt att utomstående parkerar på vårt område eftersom det är nära parken, vattnet och isvägen.

Friyta på fastigheten

Enligt Planbeskrivningen står att cirka 800 m² friyta bör anordnas inom planområdet enligt kommunens norm. 200 m² (188 m² enligt Galären) av dessa avses förläggas på takbjälklag/terrass och väster om den föreslagna byggnaden finns en yta på cirka 260 m² (353 m² enligt Galären) där endast komplementbyggnader får uppföras. Det innebär att det saknas cirka 340 m² som Galären ska köpa sig fri ifrån genom att medfinansiera upprustning av lekparken i Varvsparken. På ytan där endast komplementbyggnader får uppföras är det planerat för ett underjordiskt krossmagasin med en gräsyta på 45 m² ovanpå, se Figur 9. På gården ska det också anläggas cykelparkering och avfallshantering, samt snöupplag. Plats för dessa faciliteter får inte räknas in i friytan så det tillkommer ytterligare yta som behöver köpas fri.

Hur mycket yta får man köpa sig fri ifrån? Redan nu är man uppe i drygt 42 % (med de 340 m²) och mer kommer det bli eftersom man inte får räkna in faciliteterna som nämns ovan. Hur stor procentandel av friytan är det rimligt eller tillåtet att köpa sig fri ifrån? 40, 50 eller kanske 60 %? Hur följer kommunen upp att det anläggs den friyta som det avtalats om?

Om man jämför ytan i Figur 9 med ytan för sophantering i Hägern 11 i Figur 8 ser det ut att kunna bli lite trångt, kommer alla sopkärl och cykelparkeringar (väderskyddade enligt Galärens VD) få plats? Och ska sopbilen blockera hela gatan vid tömning av kärnen? Kommer det finnas utrymme för snörojningsfordon eller har de tänkt skotta för hand? Var kommer de lägga all snö eftersom de är ålagda att hantera den på sin egen fastighet?



Galärens Hållbarhets PM – Förtätning av Luleå Centrum, Fjärilen 3

En del av innehållet i Galärens Hållbarhets PM, som ingår som underlag i planförslaget, kan ifrågasättas. För det första påstås det att det finns en busshållplats direkt utanför fastigheten, men den togs bort för flera år sedan, något Galären borde vara medvetna om eftersom de har utsikt över platsen från sitt huvudkontor.

De skriver om stora friytor på gård och gårdsbjälklag där det ska planteras träd, buskar och perenner, samt att det finns tillgång till odlingslotter/lådor. Galären skriver att de kommer ha 353 m² friyta på markplan och 188 m² på terrassplanet, att jämföra med planbeskrivningens 260 m² på markplan och 200 m² på terrassen, hur går det ihop? Att plantera träd på ett terrassbjälklag är dömt att misslyckas eftersom träd har djupgående rötter som förr eller senare kommer tränga in i bjälklaget och orsaka vattenskador. Var kommer odlingslådorna få plats om det även ska finnas plats för barnlek och utegrill? De skriver också om att det planeras en mer intim miljö på gården i markplan med olika gemensamma platser och möjlighet till grillplatser mm. På samma yta där avfallshantering och cykelparkering ska upplåtas.

Hur såg det ut i Galärens Hållbarhets PM inför uppförandet av Hägern 11? Hur stor friyta med intim gårdsmiljö skrev de då om? Och hur blev det? Se Figur 10 för hur gårdsytan ser ut i dagsläget på Hägern 11 och jämför med ytan i Figur 8. Hur följer kommunen upp vad som sägs i underlagen innan både detaljplan och bygglov? Brukar byggherrarna följa det de lovat avseende exempelvis friytor och antal parkeringsplatser?



Figur 10 Gårdsyta på fastigheten Hägern 11 mellan Residensgatan och gaveln på Galärens huvudkontor.

Galären skriver också om tillgänglighet för funktionshindrade både som besökare och boende, men hur kan de säkerställa detta för besökande om det inte regleras på något sätt i detaljplanen? Se Figur 7 hur det ser ut utanför Coop och Hägern 11, som tillhör Galären. Är det tillgängligt för funktionshindrade? Hur var förutsättningarna inför antagandet av den detaljplanen?

Skyddsrum

Det finns visserligen inget lagkrav på att bygga skyddsrum, men med tanke på det säkerhetspolitiska läget i vår omvärld kan det vara bra att fundera över om det kanske ändå behöver krävas i nya bostadshus. Hur ser det ut med antal skyddsrum på Varvet och i Luleå som helhet? Finns det plats för alla i händelse av krig?

Byggbuller

Av naturliga skäl genomförs pålning och schaktning under sommarhalvåret då det också är som varmast, och det är då det blir oerhört varmt i lägenheterna på Residensgatan 4 och man vill ha fönstren öppna. Lägg därtill att det är många pensionärer i huset som inte heller har något arbete att åka till under dagtid för att undkomma byggbullret. Vidtas några skyddsåtgärder för buller under byggtid, såsom tillfällig vistelse vid de mest bullrande arbetsmomenten, exempelvis pålning? Alternativt ersättningsboende eller ekonomisk kompensation? Är detta något ni kan kräva på byggherren? På Trafikverket måste vi vidta skyddsåtgärder vid stora projekt som ger stora störningar för närboende under en längre tid, exempelvis byggande av järnväg genom en tätort. Men det kanske är skillnad på myndighet och kommun?

Kommunstyrelseförvaltningens kommentar: Synpunkter kopplade till planprocessen, bebyggelsens utformning och påverkan på närliggande bebyggelse, inklusive frågor om skuggning, trafik, parkering, friyta och stadsbild, redovisas samlad i avsnittet Ämnesvisa synpunkter och svar.

Kommunen har förståelse för att förändringar i den byggda miljön kan upplevas påverka närboende. Frågor om eventuell påverkan på fastighetsvärden bedöms dock inte inom ramen för detaljplaneprocessen.

Vad gäller friköp av friyta tillämpar kommunen gällande riktlinjer, där avvägning kan göras mellan friyta inom fastigheten och tillgång till närliggande allmänna grönområden. Bedömningen är att planförslaget, sammantaget, ger tillräckliga förutsättningar för en god boendemiljö. Uppföljning av friyta och genomförande sker i senare skeden genom avtal och bygglov.

Avseende parkering och angöring har kommunen bedömt att parkeringsbehovet kan tillgodoses genom lösningar både inom och utanför planområdet. Detaljplanen reglerar markens lämplighet för bebyggelse, medan praktiskt genomförande och eventuella avtal hanteras i efterföljande skeden.

Vad gäller strandskydd, kulturmiljö och påverkan på utpekade kulturhistoriska värden hänvisas till kommunens samlade bedömning samt svar till Länsstyrelsen, som utgör underlag för planförslaget.

Privatperson 21 (Synpunkt 36)

Det är inte utan anledning man reagerar när Luleå Kommun har för avsikt att besluta om en ny detaljplan för Fjärilen 3 på Oskarsvarv, i synnerhet när planen skall "möjliggöra" nybygga av höghus med 11 våningar. Vän av ordning frågar sig då varför man måste frångå en redan befintlig detaljplan?

Att bygga högt inne i "centrum" är vedertaget nästan överallt. Men att bygga högt i direkt anslutning till strandnära ytterområden, som även omgärdas av en vattenspegel, borde vara nästan förbjudet. I dessa områden bör den redan befintliga bebyggelsen vara normgivande både för hur och vad som byggs samt för rådande bygghöjd. Inga fler höghus i den här omgivningen! Olönsamhet för lägre byggnation är i sammanhanget inget argument.

Det går inte att missförstå alla boendes inställning i frågan. 100 % av alla mötesdeltagares tankar, farhågor, frågor och åsikter talar sitt tydliga språk: Inget höghus på Fjärilen 3! Handen på hjärtat, anser verkligen stadsarkitekten att ett höghus med 11 våningar passar in i den redan befintliga bilden av hus och fastigheter på den tänkta platsen? Höghuset har dessutom avsevärt negativ inverkan både på utsikt och skuggbildning.

I det eventuella bygget skall även finnas möjlighet till "Centrumverksamhet". Här finns ett omåttligt stort tolkningsutrymme om vad som "eventuellt" komma skall, och även det oroar en hel del.

Centrum, del av centrum eller centrum halvö?

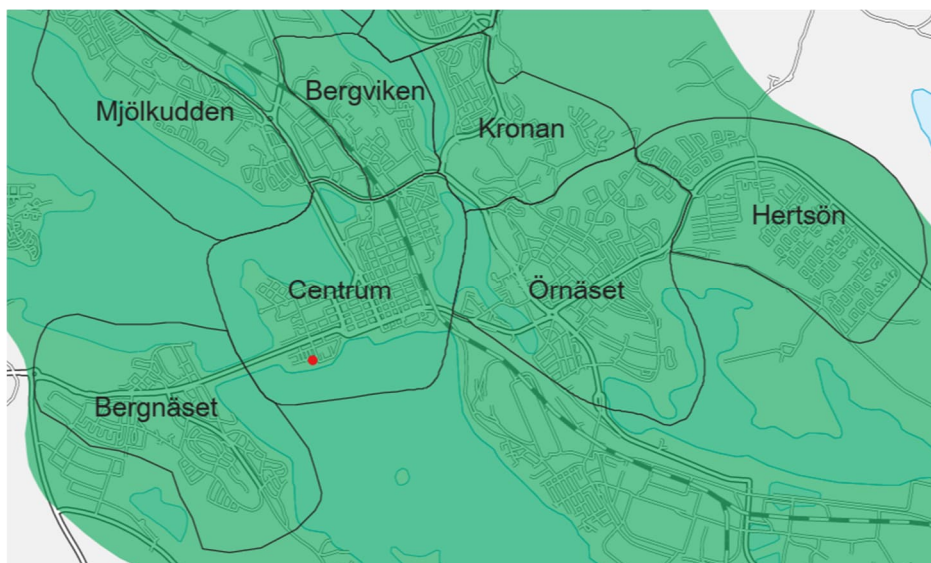
Dessa begrepp används här och där på ett sätt som förvirrar. Ny detaljplan för "del av centrum" kan man läsa på kommunens hemsida. Texten betyder i klartext att Oskarsvarv ligger i en del av "centrum". Det mest vedertagna är att stadskärnans centrala delar benämns "centrum".

Kommunens förtroendevalda politiker skall slutligen fatta beslut i denna så viktiga fråga. För mig och övriga boende i omgivningen, är det en självklarhet att vi blir hörda! Jag förutsätter att befolkningens röster i frågan blir vägledande i kommande beslutsprocess!

Kommunstyrelseförvaltningens kommentar: Svar på synpunkter kopplat till planprocessen, bebyggelsens utformning och påverkan på närliggande bebyggelse, samt trafik och parkering redovisas i avsnittet Ämnesvisa synpunkter och svar.

En ny detaljplan behöver tas fram om den befintliga inte tillåter det som kommunen vill möjliggöra i området. I aktuellt fall tas en ny detaljplan fram för att möjliggöra högre bebyggelse.

Vad gäller definitionen av begreppet "centrum" används översiktsplanens geografiska områden, där området "Centrum" innefattar Oskarsvarv och planområdet:



Figur 1: Urklipp från sidan 14 i översiktsplanen (Program till Vision 2040). Röd prick markerar planområdet.

Privatperson 22 (Synpunkt 38)

Jag har invändningar mot byggnationen på Fjärilen 3.

Huset kommer att placeras cirka 25 meter från huset mittemot och blir fem våningar högre. Det medför att det blir skugga hela dagen. Jag bor på sjätte våningen, det blir värre för hyresgäster längre ner.

Jag ifrågasätter ljusmätningar som gjorts. Det blir affärer och restaurang på nedre plan. Det medför mer trafik och buller mellan husen. Var ska alla parkera? Området redan fullt hela dygnet. Vid byggnationen blir det svårt med framkomlighet på grund av byggmaskiner och upplägg av byggmateriel med mera.

Hur blir det med fasadbelysningen? Det kommer att lysa in i våra lägenheter nattetid, vilket blir störande.

Dessutom tycker jag att höghus inte ska placeras nere vid stranden. Det tar bort den fina bilden från sjösidan som man får av Luleå.

Kommunstyrelseförvaltningens kommentar: Synpunkter kopplat till planprocessen, bebyggelsens utformning och påverkan på närliggande bebyggelse, inklusive frågor om skuggning, ljusförhållanden, trafik, parkering och buller, redovisas samlad i avsnittet Ämnesvisa synpunkter och svar.

Vad gäller fasadbelysning regleras utformning och eventuell påverkan från belysning inte i detaljplanen utan prövas i samband med bygglov samt genom tillämpliga bestämmelser i plan- och bygglagen och miljöbalken, där hänsyn tas till omgivande bostäder

Privatperson 23 (Synpunkt 39)

Hur kommer det sig att Gältzauddens befolkning fick genom sin vilja när det gällde nybyggnationen där. Det blev inget av det.

Hur kom det sig att en kälkbacke kunde vara en så stark motivation? Var det på grund av att det är mest högtbildade människor som bor där?

Vi som bor på den här sidan är mest pensionärer och då kan kommunen göra som de vill. Det är viktigt att sträva efter en balans som tar hänsyn till behoven hos yngre och äldre generationer för att skapa ett inkluderande samhälle där alla röster hörs och respekteras

Kommunstyrelseförvaltningens kommentar: Kommunens ställningstaganden i detaljplaneärenden grundas inte på boendes socioekonomiska sammansättning, utbildningsnivå eller ålder, utan på plan- och bygglagens krav samt en samlad bedömning av allmänna och enskilda intressen. Samråds- och granskningsprocessen syftar till att säkerställa att synpunkter från olika grupper i samhället ges möjlighet att framföras och beaktas.

I planförslaget har påverkan på närboende vägts mot kommunens behov av bostadsförsörjning och utveckling i centrala Luleå. Kommunen eftersträvar en balanserad utveckling som tar hänsyn till olika generationers behov och bidrar till ett långsiktigt hållbart samhälle.

Privatperson 24 (Synpunkt 40)

Som boende på angränsande bostadsrättsförening, BRF Fjärilen 2, framför jag starka invändningar mot den föreslagna detaljplanen. Förslaget innebär en omfattande förändring av närområdet och riskerar att försämra både boendemiljö, kulturmiljö och den vardagliga trivseln längs gatan och promenadstråken i området. Hornsgatan präglas i dag av öppna

siktlinjer och en stillsam stadsmiljö där byggnadernas höjd, material och placering samspelar. Den föreslagna byggnaden bryter mot detta och riskerar att försämra både områdets helhetsintryck och de boendes upplevelse och levnadsvillkor.

Byggnadsplanerna ger direkt eller potentiell olägenhet enligt följande punkter:

Försämring av levnadsmiljö och levnadsvillkor

Mångfaldigande av huskroppsvolymen kommer att blockera all den solljus som kommer in i våra sov- och vardagsrum under största delen av året. Den planerade byggnaden är alltför stort, både i bredd och höjd, för området. Utöver skuggan, ökad insyn i våra sov- och vardagsrum är direkt intrång i vårt privatliv.

Kulturmiljö och stadsbild

Enligt 2 kap. 6 § PBL (Plan- och bygglagen) ska bebyggelse lokaliseras och utformas med hänsyn till stads- och landskapsbild, natur- och kulturvärden samt med god helhetsverkan. Vi anser inte att nuvarande planförslag uppfyller dessa krav. Områdets byggnader har hittills haft en enhetlig karaktär med begränsad höjd samt i viss mån avseende fasadmaterial. Tidigare uttalanden från stadsarkitekter har betonat vikten av att denna helhet bevaras. En byggnad av föreslagen storlek är oundvikligt malplacerad och skulle dominera stadsbilden på ett sätt som inte hör hemma här, samt förstör direkt utsikt för ett flertal fastigheter inom området. Detta står i tydlig konflikt med kommunens egna mål om att värna kulturmiljö och platsens visuella identitet.

Vind och snödrivning

Byggnadens volym och placering riskerar att skapa lokala vind- och snöfickor. Det innebär ökad snödrivning mot närliggande fastigheter samt mot gångstråk, gårdar och infarter. Kommunen bör redovisa hur detta ska hanteras – i nuläget saknas helt en sådan bedömning.

Buller och oväsen

Under byggtiden kommer omfattande transporter, markarbeten och maskinanvändning att skapa betydande störningar. Det saknas tydliga redovisningar av hur buller, vibrationer och trafik ska begränsas för att minimera påverkan. Även efter färdigställandet finns risk för störningar från terrasser och balkonger, särskilt under kvällstid. Detta behöver regleras i planen.

Trafik och parkering

Planen saknar en redovisad lösning för den ökade parkeringsbelastning som följer av ny bebyggelse. Lösning för gästparkeringar är inte tillräckligt tillgodosedda, vilket riskerar att leda till olaglig parkering längs Hornsgatan och intilliggande gator. Detta påverkar både trafiksäkerhet, snöröjning och framkomlighet för boende och besökare. De planerade parkeringar är inte ens tillräckliga för de boende i det nya huset, det kommer att vara ännu större behov av parkeringsplatser ifall ska det finnas aktivitetscentra i huset. Att överföra parkeringsplatser i redan fullsatta parkeringshus kommer inte att avhjälpa brist på parkeringsplatser i området. De bilar som redan huseras i närliggande hus kommer att behöva parkeringsplatser i närområdet ifall de förlorar befintliga platsen då dessa ska allokeras boende i det nya huset. Hur parkeringsproblematiken ska hanteras vid eventuellt försäljning måste också fastställas innan planen godtas.

Övergripande synpunkter

Vi är medvetna om kommunens tillväxtmål, men det är viktigt att understryka att detta absolut inte får ske på bekostnad av livskvalitet och trivsel av befintliga invånarna i

kommunen. I det här fallet riskerar förslagna planen att urholka just de kvaliteter som gjort Luleå till en attraktiv och trivsamt stad.

Samlad bedömning

Detaljplanen i sin nuvarande form innebär betydande olägenheter för oss och för Oscarsvarv som helhet. Planen bör därför inte antas i nuvarande form och bör ses över för omfattande omarbetning.

Följande punkter måste åtgärdas:

1. Markant minskning av byggnadens höjd och volym för att minska negativ påverkan på närliggande bostäder och bevara områdets karaktär.
2. Säkerställ skydd mot insyn och skuggning, till exempel genom ökat avstånd, reducerad höjd, bredd och anpassad placering.
3. Redovisa konkret lösning för gästparkering och snöröjning.
4. Kräv bullerplan och begränsade arbetstider under byggskedet.
5. Utred vind- och snödrivningens konsekvenser innan beslut om antagande.

Planen, i sin nuvarande utformning, är illa anpassad till sin omgivning och riskerar att förstöra den småskaliga och harmoniska karaktär som nuvarande finns på Hornsgatan och delar av Oscarsvarv. Därför uppmanas kommunen att beakta dessa synpunkter och inte bryta det samhällskontrakt mellan kommunen och dess invånare som ska säkerställa att invånarna ska kunna lita på att kommunen hedrar ingångna avtal, så människor kan göra långsiktiga investeringar i kommunen, utan att oroa sig för drastiska försämringar i deras levnadsmiljö och -villkor i framtiden.

Kommunstyrelseförvaltningens kommentar: Synpunkter rörande planprocessen, bebyggelsens utformning och påverkan på närliggande bebyggelse, inklusive frågor om skuggning, insyn, stadsbild, kulturmiljö, trafik och parkering, redovisas samlat i avsnittet Ämnesvisa synpunkter och svar.

Kommunen har gjort en samlad bedömning av markens lämplighet för föreslagen bebyggelse i enlighet med plan- och bygglagen, där påverkan på närboende vägts mot kommunens mål för bostadsförsörjning och utveckling i centrala Luleå.

Frågor som rör byggtid, buller, vind- och snöförhållanden samt tekniska lösningar hanteras i efterföljande skeden, såsom projektering, bygglov och tillsyn enligt miljöbalken, och regleras inte i detaljplanen.

Privatperson 25 (Synpunkt 41)

Jag vill lämna mina åsikter för bestridande av detaljplanen Fjärilen 3.

Bor i Brf Hägern, blir personligen ej drabbad av försämrade utsikt. Men anser att hela området skulle påverkas negativt inklusive grönområdet nedanför det planerade bygget. Det är ett av Luleås äldsta genuina områden som bör bevaras. Det finns redan ett höghus som Galären äger. Det byggs höghus på Västra stranden. Nybyggnationen i området är tillräckligt.

Kommunstyrelseförvaltningens kommentar: Svar på synpunkter kopplat till planprocessen, bebyggelsens utformning och påverkan på närliggande bebyggelse, samt trafik och parkering redovisas i avsnittet Ämnesvisa synpunkter och svar.

Privatperson 26 (Synpunkt 42)

Bakgrund och Syfte

Härmed inlämnas en video av en egen genomförd sol- och skuggstudie samt en kompletterande bild. Syftet med dessa bilagor är att belysa att den sol- och skuggstudie som presenterats i ärendet, utförd av STARK ARKITEKTER, uppvisar betydande brister i korrekthet och överensstämmelse med tillgängliga data.

Avvikelser i Sol- och Skuggstudien

Del 1 av den bifogade videon innehåller en jämförelse mellan den presenterade studien (vänster bild) och den egenhändigt framtagna simuleringen (höger bild). Det konstateras att dessa två studier inte överensstämmer. Den högra bilden baseras på en simulering framtagen utifrån officiellt angivna parametrar och information erhållen från (Info från Galären, Plankarta, möte med Galären och Kommunrepresentant), där följande mått angavs:

Våningshöjd: 2,7 meter

Byggnadshöjd: $h_1 = 42$ meter över nollplan

Antal våningar: 11 (enligt Galären och Kommunrepresentant)

Enligt STARK ARKITEKTERS egen studie, för att skuggan inte ska nå taket på fastigheten Residensgatan 6 den 20/3 (med en solvinkel på 10 grader), skulle byggnadshöjden maximalt få uppgå till 26,7 meter ovan marknivå. Denna beräkning (se bilagd bild) står i direkt motsats till de angivna måtten i Plankarta.

Påverkan på Fastigheten Residensgatan 4

I dokumentet Planbeskrivning, under avsnittet för sol- och skuggstudie, saknas fastigheten Residensgatan 4. Denna fastighet är belägen på andra sidan gatan i omedelbar närhet till den planerade byggnationen. Uteblivet hänsynstagande till Residensgatan 4 får följande konsekvenser:

Skuggbildning kommer att påverka boende på Residensgatan 4 under tidsintervallet 13:00–19:00.

Fasaden på Residensgatan 4 som är vänd mot den planerade byggnaden kommer att förlora cirka 75-85% av solljus (beroende på årstid).

Detta innebär att fastigheten Residensgatan 4, under perioden 20/3 till 22/9, maximalt kommer att exponeras för 1–2 timmars direkt solljus per dag, med en än mer begränsad soltid under vinterhalvåret.

Del 2 av videon illustrerar den planerade byggnadens proportionella påverkan i jämförelse med nuvarande förhållanden. Den högsta delen av den planerade byggnaden beräknas vara minst 1,7 gånger högre än fastigheten Residensgatan 4. Denna uppskattning är konservativ.

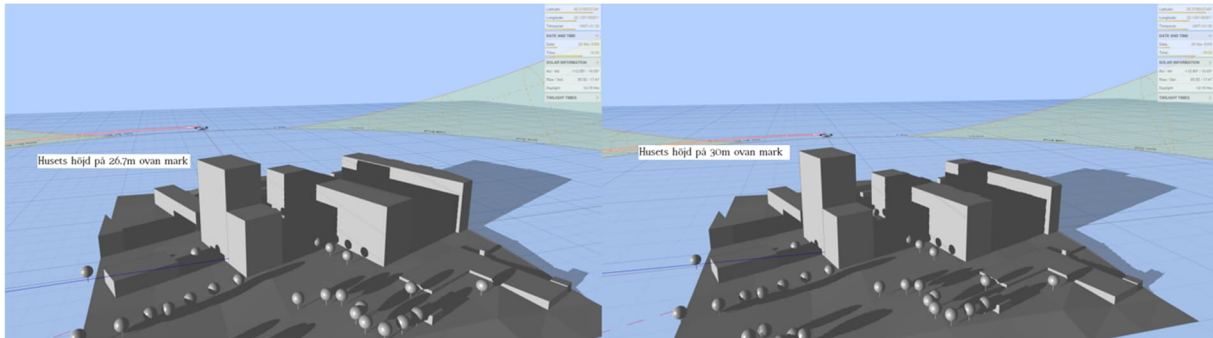
Del 3 visualiserar byggnadens skuggeffekter under fem viktiga datum på året (20/3, 5/5, 21/6, 5/8, 22/9) i ett 3D-perspektiv från olika vinklar. Att endast presentera skuggeffekterna uppifrån (såsom i EXPLOATERINGSSKISSER KV FJÄRILEN 3) ger en ofullständig bild av den faktiska påverkan.

Slutsats och Krav på Åtgärd

Baserat på de tekniska avvikelserna och den bristfälliga redovisningen dras slutsatsen att den presenterade sol- och skuggstudien inte är korrekt. Att utelämna fastigheten

Residensgatan 4 ur rapporten, trots dess uppenbara påverkan, indikerar en brist på transparens i analysen av byggprojektets konsekvenser.

Med anledning av detta begärs en noggrann översyn av den presenterade sol- och skuggstudien samt en ny, oberoende bedömning av byggnadens påverkan på omgivande fastigheter, särskilt Residensgatan 4.



Kommunstyrelseförvaltningens kommentar: Svar på synpunkter kopplat till planprocessen, bebyggelsens utformning och påverkan på närliggande bebyggelse, samt trafik och parkering redovisas i avsnittet Ämnesvisa synpunkter och svar.

Kommunen vill förtydliga att sol- och skuggstudier samt övriga analyser som genomförts inför granskningskedet har gjorts för ett större geografiskt område än det som redovisades i samrådets skuggstudie. De illustrationer som presenterats i samrådet utgör exempel och översiktliga visualiseringar, medan kommunens bedömning av planförslagets påverkan på omgivande bebyggelse grundar sig på ett bredare och samlat planeringsunderlag.

Kommunen bedömer att underlaget är tillräckligt för den avvägning som krävs enligt plan- och bygglagen.

Privatperson 27 (Synpunkt 43)

Trafiken i korsningen Residensgatan-Varvsleden är redan högt trafikerad, framför allt i rusningstid. Ännu har inte höghuset Västra Strand befolkats. Vägen är dessutom smal i den korsningen för de som ska mot Bergnäset. Det blir för mkt folk/trafik på liten yta och jag undrar om Trafikverket har plan på ytterligare väg ut, exempelvis vid Teliahuset? Personligen påverkas inte vi av värdesänkning på vår fastighet pga. skymmande utsikt men har förståelse för boende på kvarteret Hägern och fastigheten mitt emot, deras bostäder sjunker i pris då utsikt försvinner. Byggarbete kommer att påverka trafiksituationen ytterligare, för att inte tala om byggdamm. Hur ser alltså trafikplaneringen ut? Vi lever i en orolig värld. Vad händer vid ev. krissituation då många behöver komma ut samtidigt?

Kommunstyrelseförvaltningens kommentar: Synpunkter rörande trafik, framkomlighet och påverkan på omgivande bebyggelse redovisas samlat i avsnittet Ämnesvisa synpunkter och svar.

Detaljplanen prövar markens lämplighet för bebyggelse enligt plan- och bygglagen. Frågor om trafikens praktiska hantering, byggtidens påverkan samt framkomlighet för räddningstjänst och samhällsviktiga funktioner hanteras i efterföljande skeden, såsom projektering, bygglov och inom ramen för kommunens ordinarie trafik- och beredskapsplanering.

Privatperson 28 (Synpunkt 44)

1. Den genomförda solstudien anses vara bristfällig. Studien består enbart av några få illustrationer som visar utvalda datum och tider som ska indikera hur skugg rörelsen påverkar omgivningen men ingen djupgående information i bedömning hur många soltimmar/skuggtimmar som intilliggande byggnader kommer ha. Kommer det genomföras en kompletterande utredning där man bedömer övergripande hur många färre soltimmar/skuggtimmar för lägenheter vars fönster enbart vetter mot det planerade planområdet?

Eftersom samtliga fönster i min lägenhet är i riktning mot Fjärilen 3 (Residensgatan) så kommer jag få ett mindre naturligt ljusinsläpp och därmed även mörkare i min lägenhet vilket är olyckligt. Likaså minskad sjöutsikt mot Bergnäset och Bergnäset som kommer hamna bakom den nya fastigheten samt insyn i lägenheten när Fjärilen 3 väl är på plats. Alla dessa faktorer kommer påverka värdet av lägenheten negativt på kort sikt och även om det utökade utbudet av boenden ökar på området vilket på lång sikt kan leda till värdeökning så kommer det initiala värdet vara lägre och framtiden kan bara avgöra när motsvarande värde uppnås igen.

2. Parkeringar - I det förslag som är framtaget så kommer det erbjudas ett antal parkeringsplatser i ett underjordsgarage som ska anläggas i Fjärilen 3, dock inte tillräckligt många för att samtliga boende ska kunna ha minst en parkeringsplats, som förslag på lösning så kommer boende erbjudas parkeringsplatser i underjordsgaraget hos Hägern 11. Däremot saknas uppgifter hur parkeringsplatser för gäster till boende samt för den framtida centrumverksamheten ska utformas. Det råder redan idag brist på parkeringsplatser på området vilket kan resultera i att Residensgatan/Hornsgatan kan komma att nyttjas med parkerade bilar längs vägen som försämrar trafikflödet och tillgänglighet för blåljusverksamhet (ambulanser) som behöver ta sig fram. I Hägern 1 bostadsrättsförening så finns många äldre boende och det hör inte till ovanligheten att ambulanser har behövt rycka ut och hämta upp patienter, i det scenario (worst case) där vägarna belamras av parkerade bilar så riskerar detta påverka utryckningstiden till och från patienten för att få behövd sjukvård vilket inte är önskvärt. Är det av kommunens intresse att en kompletterande parkeringsutredning bör göras?
3. I framtaget förslag så ingår ingen förstudie/plan (APD-plan) kring hur etablering/disposition av markytan som finns under utförandet. Utifrån den tillgängliga ytan som finns är planen att tillåta att strandskyddad grönområden ska kunna nyttjas som etableringsområde för material/lyftkran etc? Är det uttalad markanspråk i planbeskrivningen verkligen tillräckligt för fastigheten/komplement byggnad/cykelparkering/sophanteringskärl och samtidigt fungera som etableringsområde utan att behöva nyttja tillfälliga markanspråk i omgivningen?
4. Likaså fokuserar den bullerutredning som finns idag, enbart hur naturligt omgivningsbuller och ökat trafikflöde kommer påverka boende i den nya fastigheten och inte på omgivande fastigheter men här kanske bedömningen är att motsvarande bullernivåer är den samma? Däremot så saknas dock en bedömning hur bullernivån förväntas vara under själva bygget och vilka skyddsåtgärder som kan behövas för att minska exponeringen av buller och byggdamm för omgivande fastigheter (tredjeman)

som byggherren kommer behöva ansvara över enligt Arbetsmiljöverket. När förväntas en bullerutredning samt åtgärdshantering för exponering av damm/buller tas fram?

Kommunstyrelseförvaltningens kommentar: Synpunkter rörande sol- och skuggförhållanden, ljusinsläpp, insyn, parkering, framkomlighet samt buller redovisas samlat i avsnittet Ämnesvisa synpunkter och svar.

Kommunen vill förtydliga att sol- och skuggstudier samt övriga analyser har genomförts för ett större område än vad som redovisades i samrådets illustrationer. Vid detaljplanering görs bedömningar på översiktlig nivå utifrån planförslagets principer och de planbestämmelser som reglerar maximal byggrätt. Det finns inga lagstadgade krav på redovisning av antal soltimmar per enskild bostad.

Frågor om bygglogistik, etableringsytor, byggbuller, damm samt parkeringens praktiska utformning hanteras i efterföljande skeden, såsom bygglov, markupplåtelse och tillsyn enligt miljöbalken. Kommunen bedömer att planeringsunderlaget är tillräckligt för den samlade avvägning som krävs enligt plan- och bygglagen.

Privatperson 29 (Synpunkt 45)

Jag önskar få lämna mina synpunkter på den förslagna detaljplanen för ovan fastighet.

Solstudie

Jag reflekterar över att det är Galären själva som har gjort en solstudie och inte en oberoende part. Jag tycker det är konstigt att Luleå Kommun har godtagit detta. Jag ser att studien inte är tillräcklig när det gäller de olika klockslagen vid olika tidpunkter under dagen. Vi som bor på Residensgatan kommer att påverkas i allra högsta grad av skugga.

Strandskydd

Hur kan Luleå Kommun upphäva strandskyddet för Galären när det avvisas för alla andra? Är det vissa som ska få bättre privilegier än andra? Om nu Luleå Kommun har öppnat upp strandskyddet så kommer det att måsta gälla lika för andra sökande byggherrar. Det kanske blir tom byggnader med fler antal våningar än 11.

Höjd på byggnad

Många byggnader runt omkring i området på Oscarsvarv har 2-4 våningar och nu vill Galären bygga ett 11 våningshus direkt vid strandpromenaden. Detta skulle medföra att 11 våningshuset kommer att skymma och solförmörka för oss på Residensgatan och de övriga boendena intill. Jag anser att höjden är ett mycket stort problem. Vi är många som har investerat i en bostadsrätt på Residensgatan för det fina läget/utsikten. Låt en ev. ny byggnad matcha övriga byggnaders antal av våningsplan. Det skulle smälta in i miljön betydligt bättre.

Parkeringssituation

Idag har vi redan en ansträngd situation med att det felparkeras. Som ett ex kan nämnas Coop 's butik och de boende på Västra Varvsgatan som gärna nyttjar BRF Hägern-Varvets parkeringar. I Samrådshandlingen hänvisas det till att Galären ska använda sitt parkeringshus på Västra Varvsgatan till parkeringsplatser. Låter det inte väldigt märkligt att det ska finnas så pass många lediga platser som ska täcka till den nya fastigheten på 41 st. lägenheter.

Kommunstyrelseförvaltningens kommentar: Synpunkter rörande sol- och skuggförhållanden, byggnadens höjd och utformning, strandskydd samt parkering redovisas samlat i avsnittet Ämnesvisa synpunkter och svar.

Kommunen vill förtydliga att planeringsunderlag, såsom sol- och skuggstudier, normalt tas fram av exploatören och bedöms av kommunen i planprocessen. Det finns inga lagstadgade krav på att sådana studier ska utföras av oberoende part eller redovisa samtliga tider och fastigheter. Kommunen bedömer att underlaget är tillräckligt för den avvägning som krävs enligt plan- och bygglagen.

Upphävande av strandskydd prövas i varje enskilt fall utifrån miljöbalkens bestämmelser och innebär inte att strandskydd generellt upphävs eller att liknande beslut automatiskt kan fattas på andra platser.

Beträffande byggnadens höjd och parkering har kommunen gjort en samlad bedömning av markens lämplighet och områdets förutsättningar. Förlust av utsikt eller värdepåverkan utgör inte planrättsliga hinder mot antagande av detaljplan

Privatperson 30 (Synpunkt 46)

Angående nybyggnation Hornsgatan Galären. Ett önskemål är att inte bygga så högt hus. Bygg gärna men inte högre än befintliga byggnader som redan finns i närheten, dvs inte högre än max 6 våningar. Vi har redan ett stort antal höga hus i Luleå som inte tillför staden något värde avseende trivsel, skönhet eller annat som ger karaktär. Galärens hus på Varvet, det höga svarta är fult och tillför inget till stadsbilden. Inga mer höga hus som skymmer utsikt mot vatten önskas.

Kommunstyrelseförvaltningens kommentar: Svar på synpunkter kopplat till planprocessen, bebyggelsens utformning och påverkan på närliggande bebyggelse, samt trafik och parkering redovisas i avsnittet Ämnesvisa synpunkter och svar.

Kommunen har i detaljplanen gjort en samlad avvägning av byggnadens höjd och utformning utifrån platsens förutsättningar och kommunens stadsbyggnadsmål.

Privatperson 31 (Synpunkt 47)

Hej jag bor på Residensgatan 4A och motsätter alla planer på att bygga nya höghus mitt emot, vill inte ha mer skugga har redan björkar som skuggar och vill inte ha någon gångstig utanför min balkong när jag bor på bottenvåningen! Hade varit rimligare att göra mer parkeringar när det redan är brist på sådana. Har redan nog mycket trafik som stör när dom kör förbi, lysen som lyser in i vardagsrummet. Det kommer ju också att drastiskt förstöra värdet av alla lägenheter som blir drabbade av det här förslaget

Kommunstyrelseförvaltningens kommentar: Svar på synpunkter kopplat till planprocessen, bebyggelsens utformning och påverkan på närliggande bebyggelse, samt trafik och parkering redovisas i avsnittet Ämnesvisa synpunkter och svar.

Kommunen har vid planläggningen gjort en samlad avvägning mellan behovet av ny bebyggelse, tillgängliga stråk samt påverkan på närliggande bostäder.

Privatperson 32 (Synpunkt 49, Ylva W)

Jag bor mitt emot fastigheten Fjärilen 3 och vill härmed framföra mina synpunkter på den planerade nybyggnationen på platsen. Jag motsätter mig byggprojektet i dess nuvarande

form, då jag anser att det skulle påverka området mycket negativt — både för oss som bor här och för miljön i stort.

Mina huvudsakliga skäl är följande:

- Miljöpåverkan: Det gröna området närmast vattnet är en viktig del av den lokala miljön och bidrar till trivsel, naturupplevelse och biologisk mångfald. Att bebygga det riskerar att förstöra den karaktären permanent.
- Buller och trafik: En utbyggnad kommer sannolikt att leda till ökad trafik på redan smala gator, mer buller och minskad trygghet för gående och barn i området.
- Förlorad utsikt och ljus: Nya byggnader skulle skymma både ljusinsläpp och utsikt mot vattnet för många boende på motsatt sida.
- Skala och anpassning: Alla befintliga hus närmast vattnet är i dag maximalt två våningar höga. Att införa högre bebyggelse skulle helt bryta områdets nuvarande karaktär och skapa en obalanserad stadsbild.

Jag vill därför uppmana kommunen att avstå från att bebygga Fjärilen 3 och i stället bevara området som grön- och rekreationsyta, eller se över andra alternativ som harmonierar bättre med omgivningen.

Kommunstyrelseförvaltningens kommentar: Svar på synpunkter kopplat till planprocessen, bebyggelsens utformning och påverkan på närliggande bebyggelse, samt trafik och parkering redovisas i avsnittet Ämnesvisa synpunkter och svar.

Kommunen har i detaljplanen gjort en samlad avvägning mellan behovet av ny bebyggelse, platsens miljö- och rekreationsvärden samt områdets stadsbild.

Privatperson 33 (Synpunkt 50) (Samma text i privatperson 32).

Jag bor mitt emot fastigheten Fjärilen 3 och vill härmed framföra mina synpunkter på den planerade nybyggnationen på platsen. Jag motsätter mig byggprojektet i dess nuvarande form, då jag anser att det skulle påverka området mycket negativt — både för oss som bor här och för miljön i stort.

Mina huvudsakliga skäl är följande:

- Miljöpåverkan: Det gröna området närmast vattnet är en viktig del av den lokala miljön och bidrar till trivsel, naturupplevelse och biologisk mångfald. Att bebygga det riskerar att förstöra den karaktären permanent.
- Buller och trafik: En utbyggnad kommer sannolikt att leda till ökad trafik på redan smala gator, mer buller och minskad trygghet för gående och barn i området.
- Förlorad utsikt och ljus: Nya byggnader skulle skymma både ljusinsläpp och utsikt mot vattnet för många boende på motsatt sida.
- Skala och anpassning: Alla befintliga hus närmast vattnet är i dag maximalt två våningar höga. Att införa högre bebyggelse skulle helt bryta områdets nuvarande karaktär och skapa en obalanserad stadsbild.

Jag vill därför uppmana kommunen att avstå från att bebygga Fjärilen 3 och i stället bevara området som grön- och rekreationsyta, eller se över andra alternativ som harmonierar bättre med omgivningen.

Kommunstyrelseförvaltningens kommentar: Svar på synpunkter kopplat till planprocessen, bebyggelsens utformning och påverkan på närliggande bebyggelse, samt trafik och parkering redovisas i avsnittet Ämnesvisa synpunkter och svar.

Kommunen har i detaljplanen gjort en samlad avvägning mellan behovet av ny bebyggelse, platsens miljö- och rekreativvärden samt områdets stadsbild.

Privatperson 34 (Synpunkt 51)

Jag bor Residensgatan 4 C och kan konstatera, att ett genomförande av det tänkta höghusbygget skulle till att börja med medföra mycket allvarliga konsekvenser för mitt boende.

För det första skulle ett nytt höghus, som det planerade, medföra en dramatisk värdeminskning av min bostadsrätt, mitt boende och förlust av naturupplevelse. En stor del av möjligheten till utblick över en grön omgivning och älven bort mot Bergnäset skulle gå förlorad. Ett höghus på andra sidan gatan, Residensgatan, skulle omöjliggöra en avkopplande vistelse ute på min balkong - integriteten skulle vara helt förlorad. Värdet av en för själen positiv utblick över och närheten till öppen natur i naturområdet/parken Varvet skulle gå förlorat genom den påträngande närvaron av de nya byggnadskolosserna.

Hittillsvarande byggnadsnorm för området på platsen väster om Residensgatan har varit lägre hus. Stadens fäder värdesatte en i görligast mån låg strandnära bebyggelse. Naturligt och logiskt i en stad som kallar sig "sjöstad". Det är osant, som påstås i premisserna, att området vid Oskarsvarv präglas av höghusbebyggelse. Det avvikande är det höghus som bolaget Galären tillåtit uppföra i korsningen Residensgatan/Hornsgatan. Det höghuset kan dock inte anses vara en strandnära bebyggelse. Till skillnad från de nu föreslagna höghusen. De ligger så till den grad strandnära att det kräver en ändring i strandskyddsreglerna.

Jag protesterar på det bestämdaste mot det föreslagna höghusbygget i det föreslagna utförandet. Nybyggnation på denna plats bör inte tillåtas få högre höjd än den befintliga bebyggelsen på platsen.

Jag vädjar till beslutsfattarna att hålla fast vid tanken att Luleå som sjöstad bevarar en i möjligaste mån fri sjösiikt.

Kommunstyrelseförvaltningens kommentar: Svar på synpunkter kopplat till planprocessen, bebyggelsens utformning och påverkan på närliggande bebyggelse, samt trafik och parkering redovisas i avsnittet Ämnesvisa synpunkter och svar.

Kommunen har förståelse för att förändringar i den byggda miljön påverkar närboende. Frågor om eventuell påverkan på fastighetsvärden bedöms dock inte inom ramen för detaljplanprocessen.

Ställningstagande och förändringar

Med anledning av inkomna synpunkter görs följande förändringar:

Plankarta

- Användningen C har tagits bort och ersatts med en bestämmelse om att bottenvåning får inredas med lokaler för centrumverksamhet.
- Reglering av dagvattenhantering tas bort som planbestämmelse för att inte styra till en specifik teknisk systemlösning. Förslag till dagvattenhantering redovisas fortsatt i planbeskrivningen, men val av lösning hanteras i senare skeden.
- Bestämmelse om att balkonger inte får glasas in har tagits bort, då frågan bedöms lämpligare att hantera i bygglovsskedet.
- Balkongers utformning regleras genom planbestämmelser avseende placering, utskjut från fasad, balkongens individuella och sammanlagda bredd samt balkongens genomsiktighet ovan räcke, i syfte att minska påverkan på närliggande bostäder.
- Ny planbestämmelse har införts som innebär att balkonger inte får anordnas mot fasader som vetter mot Hornsgatan eller mot den fasad som är belägen närmast parken i söder. Bestämmelsen syftar till att begränsa påverkan avseende insyn samt att motverka negativ påverkan på upplevelsen av parkmiljön.
- Nockhöjd har ändrats till totalhöjd för den högre byggnadsvolymen för att tydliggöra byggnadens maximala höjdverkan.
- Bestämmelse om minsta takvinkel har införts för att säkerställa en ändamålsenlig och sammanhållen gestaltning.
- Bestämmelse om att byggnadens fasad ska utföras i varm kulör och i material med taktila kvaliteter har införts för att säkerställa att den nya bebyggelsen samordnas med den omgivande stadsbilden, både på långt och på nära håll.
- Planbestämmelser har justerats språkligt och redaktionellt för ökad tydlighet och bättre överensstämmelse mellan plankarta och planbeskrivning. Mindre justeringar av bestämmelsernas struktur och beteckningar har genomförts utan att påverka planens huvuddrag.
- Del av område som begränsar byggandet till komplementbyggnad har ersatts med egenskapsbestämmelse som även medger underbyggnad av mark.
- Ny planbestämmelse om att byggnad ska utföras översvämningssäker upp till +2,5 meter över nollplan och att garagedfart ska skyddas från inflödande dagvatten.

Planbeskrivning

- Kompletterande information om störningar under byggtiden har lagts till.
- Påverkan rörande vind, dagsljus, skugga och insyn har utretts och planbeskrivningen har förtydligats kring detta.
- Planbeskrivningen har justerats utifrån ändrade, tillagda och borttagna planbestämmelser.
- Kompletterande beskrivningar rörande friytor och fasadutformning.
- Genomförandeavsnittet har kompletterats rörande avtal.

Synpunkter som rör konsekvenser av planförslagets genomförande, såsom trafik, buller, vind, skuggning och dagsljus, har beaktats genom genomförda utredningar och redovisningar i planbeskrivningen men har inte bedömts motivera ytterligare ändringar av detaljplanen.

Kvarstående synpunkter

Följande skriftliga synpunkter har inte blivit tillgodosedda, vilket innebär att de inte har föranlett någon ändring i detaljplanen. Kommunstyrelseförvaltningens motivering skrivs med *kursiv stil*.

Planområdet ska inte bebyggas utan bevaras som park- eller naturområde

Fastigheten som planläggs är redan idag bebyggd med bostäder. Kommunen bedömer att området är lämpligt för bebyggelse i enlighet med planens syfte. Synpunkten, som innebär att planen inte ska genomföras, har därför inte tillgodosetts.

Merparten av yttrandena från enskilda avser synpunkter om att planförslaget bör ändras vad gäller byggrättens placering och utformning (exempelvis genom flytt av byggnaden, en kraftig minskning av byggnadsvolymen eller borttagande av vissa byggnadsdelar).

Kommunen har beaktat synpunkterna genom analyser av byggnadens höjd och skala samt avseende skuggning, dagsljus, vind och insyn, samt genom utformning av planbestämmelser. Efter en samlad avvägning bedömer kommunen att föreslagna byggnadshöjd och byggrätt är förenliga med planens syfte och platsens förutsättningar. Synpunkterna, som innebär en annan byggrätt än den föreslagna, har därför inte tillgodosetts.

Kommunstyrelseförvaltningen

Sektor Samhällsbyggnad & demokrati, 2026-05-29

Daniel Rova

Planchef

Matilda Eriksson

Arkitekt