



Detaljplan för del av Bergviken del av **Kalkällan 10**

Luleå kommun Norrbottens län

SAMRÅDSREDOGÖRELSE 2016-02-26

Bakgrund (ev.)

Stadsbyggnadsnämnden beslutade den 29 januari 2015 (§ 14) att ge Stadsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att upprätta en detaljplan för del av Bergviken, del av Kalkällan 10.

Detaljplanen har inte föregåtts av något detaljplaneprogram.

Hur samrådet bedrivits

Detaljplanen handläggs enligt plan- och bygglagens regler för så kallat utökat förfarande (se 5 kap. 7 §, plan- och bygglagen). För att få fram ett så bra beslutsunderlag som möjligt och för att ge möjlighet till insyn och påverkan ska samråd ske med myndigheter, sakägare och övriga berörda enligt 5 kap. 11 §, plan- och bygglagen.

Ett förslag till detaljplan har visats för samråd under perioden 1 december – 21 december 2015. Planhandlingarna har funnits tillgängliga på Luleå kommuns hemsida, på Stadshuset och på Stadsbiblioteket. En kungörelse (annons) om planförslaget och samrådet har dels anslagits på kommunens anslagstavla och dels införts i lokaltidningarna Norrbottens Kuriren och Norrländska Socialdemokraten den 27 november 2015.

Information om samrådet och en inbjudan till ett samrådsmöte (där även detaljplanen för Kalkällan 4 togs upp) skickades dessutom den 30 november 2015 till fastighetsägare inom området samt till myndigheter och övriga berörda enligt sändlista. Samrådsmötet om planförslaget annonserades även i lokaltidningarna den 27 november 2015. Mötet hölls den 14 december 2015 i Lulebos hyresgästlokal på Lingonstigen 239.

Förutom tjänstemän från Stadsbyggnadsförvaltningen deltog representanter från Lulebo och Arkitekthuset Monarken. Ett 20-tal medborgare deltog på mötet. Frågorna och synpunkterna kretsade i huvudsak runt trafikfrågor, varav flera rörde trafiken på Blomgatan-Björkgatan utanför planområdet, och byggnadernas höjd. Flera mötesdeltagare ifrågasatte höjden på de nya byggnaderna och menade att det inte stämde överrens med Kalkällans karaktär.

De synpunkter som kom upp på mötet överrenstämmer i stort sett med de som kom in som skriftliga synpunkter. En del skriftliga synpunkter gäller både detaljplanen för Kallkällan 10 och Kallkällan 4. Dessa synpunkter behandlas i båda samrådsredogörelserna.

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

Under samrådstiden inkom 15 skrivelser.

Skrivelser utan invändningar har inkommit från:

- Lunet, 2015-12-01
- Försvarsmakten, 2015-12-10
- Skanova, 2015-12-16
- Sjöfartsverket, 2015-12-17

Skrivelser med synpunkter och/eller frågor har inkommit från:

- Länsstyrelsen, 2015-01-11
- Privatperson 1, 2015-12-02
- Lantmäteriet, 2015-12-02
- Trafikverket, 2015-12-07
- Räddningstjänsten, 2015-12-14
- Boende Lingonstigen 101, 2015-12-15
- Hyresgästföreningen Lingonget, 2015-12-21
- Boende Lingonstigen 14, 2015-12-21
- Miljö- och byggnadsnämnden, 2015-12-21
- Boende på Bergviken, Blomgatan - Björkgatan, 2015-12-21
- Boende Lingonstigen 34, 2015-12-30

Synpunkterna sammanfattas och kommenteras nedan.

Inkomna synpunkter med kommentarer

Inkomna synpunkter redovisas här i sammanfattad och förkortad form. Synpunkterna i sin helhet finns att tillgå på stadsbyggnadsförvaltningen. Länsstyrelsens yttrande bifogas (bilaga 1).

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

Myndigheter

Länsstyrelsen

Kommunen anger att flerbostadshusen kan bli uppemot 37 respektive 42 meter höga. Med tanke på husens ansenliga höjd är det viktigt att kommunen samråder med berörda inom luftfarten, dvs Trafikverket, Försvarsmakten, Luleå airport samt Luftfartsverket för behovet av flyghinderanalys.

Länsstyrelsen anser att planområdets topografi kan belysas tydligare. Den illustration på plankartan som redovisar flerbostadshusen i sektion bör exempelvis omfatta ett vidare område än bara flerbostadshusen, samt även innehålla uppgifter om markhöjder. Det skulle tydliggöra innebörden av planförslagets bestämmelser om högsta tillåtna höjd men även ge en bättre bild av markarbetenas omfattning och en eventuell avrinnings/avvattningsproblematik.

Kommunen bör även överväga att ta fram en översiktlig geoteknisk- och hydrologisk utredning, bland annat med avseende på de senare nämnda aspekterna.

Om kommunen avser att ingå exploateringsavtal så ska det framgå av planbeskrivningen. Avtalets huvudsakliga innehåll samt vilka konsekvenser avtalet får för genomförandet ska också framkomma.

Prövningsgrunderna i 11 kap. 10 § PBL

Länsstyrelsen har inte några invändningar mot planförslaget som skulle kunna leda till att beslutet att anta detaljplanen behöver prövas enligt bestämmelserna i 11 kap. 10 § plan- och bygglagen.

Kommentarer:

Försvarsmakten ansvarar för att säkerställa hinderfriheten för både den militära och civila trafiken vid Luleå flygplats och har inget att erinra i ärendet. Planområdet ligger inom sammanhållen bebyggelse där gränsen för uppförande av byggnader och föremål är 45 m innan hinderfriheten behöver utredas. Efter samrådshöret har kontakt tagits med Swedavia angående den civila verksamheten på Luleå Airport. De kommer också att få planen som remiss vid granskningskedet.

En geoteknisk utredning har genomförts i området inför projektering. Utredningen indikerar inte någon avrinnings/avvattningsproblematik varför stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att inga ytterligare utredningar behöver göras. Till granskningskedet har planbeskrivningen dock kompletterats med information från den geotekniska utredningen under rubriken "Geotekniska och hydrologiska förhållanden" på s. 7-8 samt mer information om hur man avser omhänderta dagvatten. Planbeskrivningen kompletteras också med enklare sektioner för att tydliggöra innebörden av detaljplanen och belysa topografin i området.

Kommunen avser inte att ingå exploateringsavtal för detaljplanen. Detaljplanearbetet regleras genom planaavtal. Detta förtydligas i planbeskrivningen.

Lantmäteriet

Enligt planens samrådshandlingar, daterade 2015-11-30, framgår det att detaljplanearbetet regleras genom avtal. Om det är ett exploateringsavtal som avses ska avtalets huvudsakliga innehåll och konsekvenserna av att planen helt eller delvis genomförs med stöd av ett sådant avtal redovisas i planbeskrivningen enligt PBL (2014:990). Redovisning av fastighetsbeteckningar i plankartan är bristfällig. Lantmäteriet lyfter frågan om åtkomst till ny transformatorstation bör regleras i planen och att planbeskrivningen bör kompletteras med fastigheten Bergviken 5:10 under markägoförhållanden. Vidare kan det förtydligas att planen medför ombildning av de befintliga fastigheterna Kallkällan 10 och Bergviken 5:10.

Kommentarer:

Kommunen avser inte att ingå exploateringsavtal för detaljplanen. Detaljplanearbetet regleras genom planaavtal. Detta har förtydligats i planbeskrivningen till kommande granskningskede. Fastighetsbeteckningarna förtydligas i plankartan och planbeskrivningen. Åtkomst till ny transformatorstation säkras genom att marken framför byggnaden blir prickmark vilket innebär att marken inte får förses med byggnad.

Trafikverket

Trafikverket har inget att erinra mot planförslaget. Däremot ska följande beaktas:

Planen ligger inom MSA-ytan för Luleå Airport och om byggnader i planen har en ansevärd höjd ska samråd tas med flygplatsen. Uppförande av byggnader eller andra föremål högre än 20 meter kan påverka luftfarten. Det krävs en lokaliseringsbedömning av luftfartsverket.

Kommentarer:

För kommentar ang. flyghinder. Se kommentar till Länsstyrelsen ovan.

Kommunala förvaltningar och bolag

Räddningstjänsten

Räddningstjänsten tycker det är bra att det framgår av planen att räddningstjänsten inte utgör alternativ utrymningsväg pga dess höjd.

Markbrandposter behöver finnas i området med max 150 meter mellan brandposterna och dimensionering av vattenflödet enligt Svenskt vattens riktlinjer VAV P 83.

Kommentarer:

Stadsbyggnadsförvaltningen utreder frågan om markbrandposter i området. Det går inte att reglera i detaljplanen varför synpunkten inte föranleder någon planändring.

Övriga

Miljö- och byggnadsnämnden

Tillgänglighet

Miljö- och byggnadsförvaltningen önskar få mer text om tillgänglighet i planbeskrivningen, se Miljö- och byggnadsnämndens synpunkt i bilaga 2.

Cykelväg

Miljö- och byggnadsförvaltningen har fått veta att det finns en upptrampad/upp-cyklad genväg från Lingonstigen vid första infarten till parkeringen och ner till stigen som leder mot Porsön. Önskemål finns om att man ska göra en anslutning till stigen från vägen.

Kommentarer:

Planbeskrivningens främsta syfte är att förklara detaljplanen och dess innebörd och konsekvenser. Texten om tillgänglighet i planbeskrivningen är en förkortad version av den text som tjänstemän på bygg- och miljöförvaltningen önskar få med i planbeskrivningen. Stadsbyggnadsförvaltningen, sektion plan, kommer att se över hur vi kan hantera frågan framöver i planbeskrivningen men synpunkten föranleder ingen ändring i nuläget.

Angående cykelväg och möjligheten att göra en anslutning från vägen till stig. Se svar i kommentarer till inkommen synpunkt nedan (Privatperson 1).

Privatperson 1

Personen vill påpeka den absoluta vikten av först och främst allmänhetens tillträde och även sekundärt en förenkling av tillträdet till den gång- och cykeltunnel som ligger under Klintvägen. Personen menar att rörelsen mellan Klintbackens studentbostäder och Kallkällan via gångtunneln under Klintvägen och de befintliga stiggar som finns skulle försvåras i och med förslaget till detaljplan.

I synpunkten föreslås att detaljplanen säkerställer en grusväg, fri från byggnader, i den kortaste sträckningen mot Kallkällans centrum (Ica) från tunneln upp mot vägen mellan parkeringshusen och de nya punkthusen. Föreslår vidare åtgärder med en direkt väg från studentbostäderna på Klintvägen till tunneln, som idag enbart nås via en gräsmatta.

Kommentarer

Stadsbyggnadsförvaltningen instämmer med att kopplingen mellan bebyggelsen på Klintbacken och Kallkällan är viktig att bevara och utveckla. Tunneln under Klintvägen och anslutningar till den har diskuterats och stadsbyggnadsförvaltningen kommer framöver att ta ett helhetsgrepp kring hur man kan förbättra och utveckla kopplingen för gående och cyklister mellan områdena. Kommunen har dock inte för avsikt att göra ovan nämnda stig till allmän gång- och cykelväg. Dels ligger stigen på privat mark och dels klarar den inte kraven på tillgänglighet.

Möjliga kopplingar mot befintligt motionsspår i skogen har lyfts under planarbetet. Lulebo har för avsikt att iordningsställa passager för att kunna ta sig från Kallkällan till omkringliggande skogsområde. En del stigar kommer försvinna till följd av byggnatioerna i området men Lulebo bedömer att den utpekade stigen med största sannolikhet kommer att ligga kvar oförändrad.

I detaljplanen föreslås att en del av Lulebos mark, som omfattar befintligt motionsspår genom skogen, övergår till kommunen. Detta för att säkerställa att motionsspåret kan ligga kvar vilket öppnar upp för möjligheter att utveckla passagerna i området.

Synpunkten är vidarebefordrad till Lulebo samt till Stadsbyggnadsförvaltningens sektion Landskap- och trafik. Synpunkten föranleder inga ändringar i detaljplanen.

Boende, Lingonstigen 101

Personen kommer få de nya husen mitt emot sin lägenhet. Önskar att de träd som finns på gräsmattan utanför fönstren får vara kvar och gärna att fler träd planteras för att förhindra för mycket insyn.

Kommentarer

Lulebo har inte för avsikt att ta ned några träd utanför befintliga flerbostadshus. Eventuell plantering av nya träd regleras inte i detaljplan. Synpunkten och frågan är vidarebefordrad till Lulebo men föranleder inga ändringar i detaljplanen.

Hyresgästföreningen Lingonet på Kallkällan

Hyresgästföreningen anser att trafiksituationen besvärlig för de som bor på Lingonstigen. Bland annat är utfarten från Lingonstigen svår för biltrafik och gående till busshållplats på grund av den stora ström av bilar som trafikerar till och från Klintbacken. En ökad trafik under byggtiden på Lingonstigen kan ej accepteras och måste lösas med andra anslutningar till planområdena än Lingonstigen.

Hyresgästföreningen föreslår att trafiken under byggtiden trafikeras via Porsön och Klintbacken för att undvika störningar och kapacitetsproblem på Lingonstigen.

Kommentarer:

Detaljplanen reglerar hur marken får användas och det är inte möjligt att reglera vilka vägar tillfällig byggtrafik kan ta. Det kan finnas alternativ till trafikmatning under byggtiden men det går inte att säkerställa i detta skede eftersom det bland annat kan krävas tillstånd för att få nyttja andra vägar. Ökad trafik ses dock som tillfällig störning och regleras inte i detaljplanen. Synpunkten och frågan är vidarebefordrad till Lulebo men föranleder inga ändringar i detaljplanen.

Boende, Lingonstigen 14

Motsätter sig i sin skrivelse planförslaget. Anser att det är olämpligt att bygga höghus i ett område som består av trevåningshus och att det kommer bli svårt för befintliga boende att ta sig till och från området eftersom attt vägnätet till området redan idag är överbelastat.

I yttrandet finns även synpunkter på planförslaget för Kalkällan 4.

Kommentarer:

Översiktsplanen pekar ut Bergviken och Kalkällan som ett område möjligt för förtätning. Förtätning innebär för det mesta förändringar i befintliga boendemiljöer och det är alltid känsligt att gå in i sådana miljöer och ett flertal avväganden måste göras.

Den föreslagna bebyggelsen med två höga punkthus kommer att avvika i skala och typologi från den befintliga bebyggelsen som i huvudsak utgörs av lamellhus i tre våningar. Stadsbyggnadsförvaltningen har dock gjort bedömningen att den föreslagna exploateringen är lämplig på platsen. Planområdets lokalisering i utkanten av bostadsområdet är bland annat gynnsamt för högre hus eftersom att de inte kommer att skugga några befintliga bostadshus eller gårdar.

Den föreslagna bebyggelsen på Kalkällan 10 bedöms innebära ett tillskott på ca 300 fordonsrörelser per dygn. Ökningen i sig bedöms inte vara marginell men med hänsyn till att parkeringar för de nya husen är lokaliserade vid infarten till området nära de nya husen så medför de inga större störningar i området.

Under planarbetet har trafiken på mätts på Klintoägen och Lingonstigen. Trafiken på Klintoägen har under 2015 uppmätts till ca 2600 bilar/dygn varav ca 1200 bilar åker till- och från Kalkällan via Klintbacken. Trafiken som återstår från Klintbacken bedöms inte vara så stor mängd att det föranleder kapacitetsbrist vid trevägskorsningen mellan Klintoägen och Lingonstigen. Trafiksituationer är i allmänhet alltid något mer ansträngd under vissa tider på dygnet, främst vardagaar på morgon och eftermiddag, med avseende på de tider människor färdas mest till jobb eller andra sysslor.

Sammantaget har stadsbyggnadsförvaltningen gjort bedömningen att den föreslagna platsen är lämplig för den exploatering som föreslås i detaljplanen. I planbeskrivningen har trafiksituationen belysts ytterligare för att tydligare redogöra för konsekvenser av planens genomförande. Planbeskrivningen har också förtydligats något kring påverkan på stadsbild. I övrigt föranleder synpunkten ingen ändring av detaljplanen.

De synpunkter i yttrandet som berör detaljplanen för Kalkällan 4 har behandlats i samsrådsredogörelsen för den planen (Dr. nr SBF 2015/18).

Boende, Lingonstigen 34

Motsätter sig i sin skrivelse planförslaget. Anser att höghus är olämpligt på Kallkällan på grund av att de inte harmoniserar med övrig bebyggelse i tre våningar. Vill att Kallkällan ska förbli ett låghusområde och att eventuell ny bebyggelse ska harmonisera med omgivningen; dvs vara ungefär lika höga som omgivande bebyggelse.

Kommentarer:

Stadsbyggnadsförvaltningen har gjort bedömningen att den föreslagna platsen är lämplig för den exploatering som föreslås i detaljplanen. Se svar i kommentar till inkommen synpunkt ovan.

Boende, Blomgatan/Björkgatan

Boende på Blomgatan och Björkgatan anser att man idag har problem med den intensiva trafiksituationen på Blomgatan-Björkgatan. Gatan är bred och inleder till intensiv och olaglig trafikhastighet. Den saknar också trottoarer för gångcykel-barnvagnar. Anser att trafikmiljön är farlig och skapar ett miljö- och säkerhetsproblem för boende längs gatorna. Upplever dagens situation som ett problem som kommer förvärras på grund av ökad byggnation på Lingonstigen. Begär en att miljökonsekvensbeskrivning görs för planerna på Kallkällan. Föreslår därefter rad åtgärder för Björkgatan-Blomgatan för att minska hastigheter och andel trafik.

Kommentarer:

Stadsbyggnadsförvaltningen är medveten om trafikmiljön på Blomgatan/Björkgatan och Stadsbyggnadsförvaltningens sektion för landskap och trafik arbetar med att ta fram åtgärder nya utformningar av gatorna. Flera åtgärder kommer att ske under 2017. Synpunkten vidarebefordras till sektionen för Landskap och trafik.

Den föreslagna bebyggelsen på Kallkällan 10 bedöms generera ca 300 fordonsrörelser fördelat över dygnet. Detaljplanen för Kallkällan 4, bedöms bidra till ca 75 fordonsrörelser/dygn.

En del av bilisterna kommer åka till och från området via Klintvägen och Björkgatan/Blomgatan men stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att de flesta bilister kommer att åka till och från området via Hummervägen eller Gammelstadsvägen. Med hänsyn till de planerade åtgärder som planeras för Blomgatan/Björkgatan som bland annat ska innebära bättre framkomlighet för gående och cyklister och sämre framkomlighet för bilister är syftet att genomfartstrafiken och hastigheterna genom området kommer minska.

Ökningen är inte marginell men bedöms inte vara så stor att det leder till orimliga trafikökningar på omkringliggande vägar eller bidra till mer buller eftersom att det i princip krävs en fördubbling av befintlig trafikmängd för att ge väsentligt bullerutslag.

Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att föreslagen exploatering är rimlig med avseende på rådande trafiksituation före och efter planens genomförande, därför föranleder synpunkten ingen ändring av detaljplanen. Planbeskrivningen har däremot kompletterats med ytterligare information om planens konsekvenser under rubriken "Buller och andra störningar" på sida 16. Behovet av en miljökonsekvensbeskrivning har bedömts i samråd med länsstyrelsen i en så kallad behovsbedömning. Bedömning var att planen inte innebär någon risk för betydande miljöpåverkan och att det därför inte ska göras en miljökonsekvensbeskrivning.

Ställningstagande och förändringar

Med anledning av inkomna synpunkter görs följande förändringar i detaljplanen:

- Planbeskrivningen har kompletterats med information från den geotekniska och hydrologiska utredningen tillsammans med sektioner som redovisar byggnader och omkringliggande mark.
- I plankartan har mark framför användningen "E₁" - Transformatorstation prickats för att möjliggöra att ett servitut kan bildas för säkra infartsväg till den nya transformatorstationen
- I plankartan har fastighetsbeteckningarna förtydligats samt även i planbeskrivningen i enlighet med Lantmäteriets synpunkter.
- Planbeskrivningen har kompletterats med text angående trafik och stadsbild under huvudrubriken "Miljökonsekvenser".

Därutöver har även förändringar gjorts av redaktionell karaktär.

Kvarstående synpunkter

Följande skriftliga synpunkter har inte blivit tillgodosedda, dvs. har inte föranlett någon ändring i detaljplanen. Stadsbyggnadsförvaltningens motivering anges i kommentarerna till synpunkterna ovan:

- Länsstyrelsen, 2015-01-11
- Privatperson 1, 2015-12-02
- Räddningstjänsten, 2015-12-14
- Boende Lingonstigen 101, 2015-12-15
- Hyresgästföreningen Lingonet, 2015-12-21
- Boende Lingonstigen 14, 2015-12-21
- Miljö- och byggnadsnämnden, 2015-12-21
- Boende Lingonstigen 34, 2015-12-30
- Boende på Bergviken, Blomgatan - Björkgatan, 2015-12-21

Stadsbyggnadsförvaltningen

Avdelning stadsplanering 2016-02-26

AnneLie Granljung
Planchef

Karin Geijer
Planarkitekt

Bilaga 1 Länsstyrelsens yttrande

Bilaga 2 Miljö- och byggnadsnämndens yttrande



Länstyrelsen
Norrbotten

LULEÅ KOMMUN STADSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN ANKOM	
15 2016 -01- 11	
Diariernr. 2015/20	Hid 2016,117

SAMRÅDSYTTRANDE

1 (2)

Datum
2016-01-08

Diarienummer
402-14505-15

BILAGA 1

Luleå kommun
Stadsbyggnadsförvaltningen
Avdelningen stadsplanering, sektion plan
971 85 Luleå

Detaljplan för del av Bergviken, del av Kallkällan 10, Luleå kommun

Samrådshandlingar daterade 30 november 2015 för synpunkter enligt 5 kap 14 § plan- och bygglagen (PBL 2010:900)

Bakgrund

Luleå kommun har tagit fram ett förslag till detaljplan för del av Kallkällan 10. Huvudsyftet med detaljplanen är att pröva förutsättningarna att förtäta området genom att bygga två nya flerbostadshus i 12 respektive 14 våningar som totalt rymmer ca 137 mindre lägenheter.

Kommunen väljer att handlägga planen med utökat förfarande. Planförslaget är förenligt med översiktsplanen.

Länstyrelsens synpunkter

Kommunen anger att flerbostadshusen kan bli uppemot 37 respektive 42 meter höga. Med tanke på husens ansevliga höjd är det viktigt att kommunen samråder med berörda inom luftfarten, dvs Trafikverket, Försvarmakten, Luleå airport samt Luftfartsverket för behovet av en flyghinderanalys.

Planområdets topografi kan belysas tydligare. Den illustration på plankartan som redovisar flerbostadshusen i sektion bör exempelvis omfatta ett vidare område än bara flerbostadshusen, samt även innehålla uppgifter om markhöjder. Det skulle tydliggöra innebörden av planförslagets bestämmelser om högsta tillåtna höjd men även ge en bättre bild av markarbetenas omfattning och en eventuell avrinnings-/avvattningsproblematik. Kommunen bör även överväga att ta fram en översiktlig geoteknisk-och geohydrologisk utredning, bland annat med avseende på de senare nämnda aspekterna.

Om kommunen avser att ingå exploateringsavtal så ska det framgå av planbeskrivningen. Avtalets huvudsakliga innehåll samt vilka konsekvenser avtalet får för genomförandet ska också framkomma.



Länsstyrelsen
Norrbotten

Datum
2016-01-08

Diarienummer
402-14505-15

Prövningsgrunderna i 11 kap. 10 § PBL

Länsstyrelsen har inte några invändningar mot planförslaget som skulle kunna leda till att beslutet att anta detaljplanen behöver prövas enligt bestämmelserna i 11 kap. 10 § plan- och bygglagen.

Patrik Wallgren
enhetschef

Agneta Laitila
planarkitekt



LULEÅ KOMMUN STADSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN ANKOM	
(12) 2015 -12- 21	
Diariernr. 2015/20 .214	Hid 2015,5558

§ 196

Samrådsyttrande över detaljplan för del av Bergviken, del av Kallkällan 10, bostäder, SBF 2015/20

Dnr 2015-M3455

Miljö- och byggnadsnämndens beslut

Miljö- och byggnadsförvaltningens synpunkter är nämndens synpunkter.

Sammanfattning av ärendet

Stadsbyggnadsförvaltningen har aviserat att de har ett samrådsunderlag för detaljplan för bostäder på Kallkällan 10 som visas för information och synpunkter mellan 2015-12-01 och 2015-12-21. Miljö- och byggnadsnämnden har därmed tillfälle att komma in med synpunkter på detaljplanen.

Planens huvudsakliga syfte är att ge planmässiga förutsättningar för byggnation av två flerbostadshus i 12 respektive 14 våningar öster om Lingonstigen inom nordöstra delen av bostadsområdet Kallkällan. Detaljplanen medger även utbyggnad av befintligt parkeringsgarage. I gällande detaljplan är marken planlagd som kvartersmark för bostadsändamål men utgörs av prickad mark som inte får bebyggas.

Miljö- och byggnadsförvaltningen föreslår miljö- och byggnadsnämnden besluta att förvaltningens synpunkter är nämndens synpunkter.

Beslutsgång

Ordföranden ställer miljö- och byggnadsförvaltningens förslag under proposition och finner att miljö- och byggnadsnämnden bifaller förslaget.

Miljö- och byggnadsförvaltningens synpunkter och bedömning

Miljö- och byggnadsförvaltningen har tagit del av planhandlingarna och har följande synpunkter på dem.

Tillgänglighet

Miljö- och byggnadsförvaltningen önskar få med följande text om tillgänglighet i planbeskrivningen.



§ 196 (forts)

Ett tillgängligt samhälle är ett högt ställt, men nödvändigt och självklart politiskt mål. Det innebär att alla som arbetar med den byggda miljön, från den övergripande nivån ner i detalj, redan från början behöver ha tillgänglighet i åtanke. Vi behöver gemensamt stadsplanera och bygga för en god tillgänglighet.

Med en miljö som är tillgänglig och användbar för personer med funktionsnedsättningar får vi en miljö som är bättre för alla.

Byggnader och friytor inom fastigheten ska vara tillgängliga för alla. Detta ställer krav på att entréer och friytor utförs utan nivåskillnader eller andra hinder. Därför är det viktigt att husets entréer planeras så att nivåskillnader undviks eller blir små och kan överbryggas med små ramper eller annat samt att naturliga målpunkter som entréer, komplementbyggnader m.m är lätta att upptäcka och hitta till genom kontrastmarkeringar samt markerade ledstråk.

Fastighetens friytor bör även de planeras så att nivåskillnader undviks eller på ett enkelt sätt kan överbryggas samt att de funktioner som planeras ex. lekplats, uteplatser samt ytor som används för uteaktiviteter görs tillgängliga för funktionsnedsatta. Skyltning bör vara lättbegriplig och lättläst, ha ljushetskontrast och vara placerad på lämplig höjd för att kunna läsas såväl av personer i rullstol som av stående personer med nedsatt syn. Belysningen där man förflyttar sig bör vara jämn och anordnad så att synsvaga och rörelsenedsatta personer kan uppfatta hur underlaget ser ut.

Minst en parkeringsplats nära huvudentrén bör anordnas för funktionsnedsatta.

Tillgänglighetskraven regleras inte i detaljplanebestämmelserna. Boverkets byggregler (BBR) gäller för att säkerställa att en god tillgänglighet uppnås, både för omgivande mark och inom byggnaden.

Cykelväg

Miljö- och byggnadsförvaltningen har fått veta att det finns en upptrampad/uppcyklad genväg från Lingonstigen vid första infarten till parkeringen och ner till stigen som leder mot Porsön, bifogar bild. Önskemål finns om att man ska göra en anslutning till stigen från vägen.



§ 196 (forts)

Beslutsunderlag

- Samrådshandlingar för detaljplan för Kalkällan 10; plankarta med planbestämmelser, planbeskrivning och bullerutredning.

Alla planhandlingar finns att se på kommunens hemsida;
www.lulea.se/planer

Beslutet skickas till

Stadsbyggnadsförvaltningen, Avdelningen stadsplanering