



LULEÅ KOMMUN  
Stadsbyggnadskontoret

Dnr: SBK  
2013/328

## Detaljplan för del av kvarteret Kalkonen **Kalkonen 8 och 9**

Luleå kommun      Norrbottens län

### **SAMRÅDSREDOGÖRELSE**

#### **Hur samrådet har bedrivits**

Samråd angående förslaget till detaljplan har hållits under tiden 16 september - 29 april 2014. Berörda sakägare och myndigheter har per brev fått ta del av samrådshandlingarna. Samrådshandlingarna har även varit tillgängliga på Luleå kommuns hemsida, på Stadsbyggnadskontoret och på Stadsbiblioteket i Luleå.

Samråd har under planarbetet kontinuerligt skett med berörda kommunala förvaltningar och bolag.

#### **Inkomna synpunkter**

Under samrådstiden har nio yttranden inkommit. Dessa sammanfattas och kommenteras här nedanför. Länsstyrelsens yttrande återges i sin helhet.

#### **Myndigheter**

Länsstyrelsen

Samråd om detaljplan för del av Centrum, Kalkonen 8 och 9, Luleå kommun

Bakgrund

Luleå kommun har tagit fram ett förslag till detaljplan för del av Centrum, Kalkonen 8 och 9. Syftet med detaljplanen är att ge planmässiga förutsättningar för en tillbyggnad av stadshotellet mot Skeppsbrogatan. Tillbyggnaden innebär en utveckling av hotellverksamheten med ytterligare hotellrum samt en spa- och gymavdelning.

Kommunen bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra risk för betydande miljöpåverkan. En särskild miljökonsekvensbeskrivning behöver därför, enligt kommunen, inte upprättas. Länsstyrelsen har vid samråd med kommunen delat denna bedömning.

Länsstyrelsens yttrande

Länsstyrelsen har svårt att avgöra utifrån illustrationerna i planbeskrivningen om det blir en påverkan på stadshotellets paradfönsterparti mot norra hamn. Läns-

styrelsen anser att det har betydelse att utbyggnaden utformas så att man upplever tredelningen mot Skeppsbrogatan och att den inte inkräktar på hotellets paradfönsterparti.

Länsstyrelsen har i övrigt inga synpunkter till förslaget.

Samråd

Samråd har hållits med Länsstyrelsens enheter för miljöskydd och kulturmiljö.

*Stadsbyggnadskontorets kommentar*

*Skissförslaget/illustrationen på sidan 8 i planbeskrivningen visar stadshotellets fasad mot Skeppsbrogatan efter ombyggnad. På skissen syns bland annat de tre byggnadsdelarna och att ombyggnaden av Bryggan inte inkräktar på stadshotellets mittparti mot norr.*

*Avsikten är att de tre byggnadsdelarnas (Bryggan, terrassen och gamla Biblioteket) olika karaktärer ska behållas och tydliggöras. Detta kan uppfyllas genom att terrassen och nya Bryggan får olika utformningar på sina fasader mot Skeppsbrogatan. Detta illustreras också på skissförslaget, samt i fotomontaget på sidan 13 i planbeskrivningen.*

*För att tydliggöra hur stadsbilden förändras jämfört med nuläget har fotomontaget kompletterats med en bild som visar stadsbilden idag.*

Lantmäteriet

Lantmäteriet har inget att erinra.

*Stadsbyggnadskontorets kommentar*

*Yttrandet leder inte till några ändringar i planhandlingarna.*

Trafikverket

Trafikverket har inget att erinra mot planförslaget.

*Stadsbyggnadskontorets kommentar*

*Yttrandet leder inte till några ändringar i planhandlingarna.*

## **Kommunala förvaltningar och bolag**

Tekniska förvaltningen

Bullerdämpningen på terrassen är viktig. Räckeshöjden måste vara tillräcklig, se fastigheten intill i korsningen Skeppsbrogatan och Rådhusgatan.

Luleå kommun har planer på att bygga om Skeppsbrogatan för en bredare gång- och cykelbana förbi kvarteret med Stadshotellet. Det är önskvärt att bottenvåningens fasad får trevligare utseende än dagens, gärna med fler entréer.

*Stadsbyggnadskontorets kommentar*

*Informationen noteras. De planerade vindskydden på terrassen kommer till viss del att fungera som bullerskydd. Räckeshöjder regleras i Boverkets byggregler och därför finns inga bestämmelser om detta med i planförslaget. Utformningen av bottenvåningens fasad mot Skeppsbrogatan regleras inte i detaljplanen, förutom varsamhetsbestämmelsen om att fasaddekorationen i betong ska bevaras.*

*Yttrandet leder inte till några ändringar i planhandlingarna.*

## Miljönämnden

I och med att bullernivåerna är så höga från Skeppsbrogatan (63 dBA) bör inte bara fönstren vara ljudisolerade, utan även fasaden till hotellet bör vara ljudisolerad.

### *Stadsbyggnadskontorets kommentar*

*Ljudkraven i Boverkets byggregler anges dels med en allmänt formulerad föreskrift och dels med ett allmänt råd som hänvisar till ljudklass C i svensk standard för ljudklassning av bostäder (SS025267 1998 utgåva 2). För ny- och tillbyggnader gäller ljudklass C.*

*I Folkhälsomyndighetens allmänna råd ges rekommendationer för tillämpningen av 9 kap. 3 § miljöbalken (1998:808) vad gäller buller inomhus. Dessa rekommendationer gäller även för tillfälligt boende, t ex vid hotellövernattningar. Följande riktvärden anges:*

*Maximalt ljud                      LAFmax1              45 dB*

*Ekvivalent ljud                    LAeq,T2              30 dB*

*Normala fönster dämpar ljud utifrån med ungefär 33-35 dBA. Fasaden bör ge ytterligare bullerdämpning. Därför bedöms inte en planbestämmelse om bullerdämpande fasad vara nödvändig.*

*Yttrandet leder inte till några ändringar i planhandlingarna.*

## Övriga

### Skanova

Skanova har inget att erinra mot rubricerad detaljplan.

### *Stadsbyggnadskontorets kommentar*

*Yttrandet leder inte till några ändringar i planhandlingarna.*

## Åke Eriksson, boende i fastigheten Kalkonen 7

Planförfattaren har i sin utredning endast nämnt att det inte syns bli något stort problem med skuggning på uteplatsen. Vad som inte har tagits upp är att många lägenheter i fastigheten Kalkonen 7 endast har fönster som vetter mot terrassen. Idag skymms lägenheterna delvis av nuvarande påbyggnad. En påbyggnad lika hög som f.d. biblioteksbyggnaden jämte fläktrum medför att dessa lägenheter blir väldigt mörka och speciellt de som är belägna på våningsplanen två och tre. Detta kan knappast anses som en acceptabel boendemiljö. Den planerade påbyggnaden bör därför inte komma till stånd.

### *Stadsbyggnadskontorets kommentar*

*Planförslaget innebär att Bryggan kan byggas på med två våningar. Detaljplanen medger en högsta byggnadshöjd på 19,0 meter och en högsta totalhöjd på 22,5 meter (över nollplanet), vilket motsvarar höjden på gamla Biblioteket.*

*Den nya hotellbyggnaden kommer att bli ca 5 meter högre än idag. Bryggan ligger rakt öster om flerbostadshuset på fastigheten Kalkonen 7. Avståndet mellan flerbostadshuset och Bryggan är ca 16 meter.*

*Den nya byggnadens läge innebär att ingen ökad skuggning av flerbostadshuset eller uteplatsen på Kalkonen 7 kan förväntas under dagtid och kvällstid. Däremot kan ökad*

*skuggning av flerbostadshuset och uteplatsen förväntas tidigt på morgonen. Detta medför en förändring främst för de boende i lägenheter vars fönster vetter mot uteplatsen.*

*Eftersom uteplatsen inte skuggas nämnsvärt under dagtid bedöms förändringen bli relativt lindrig.*

*Yttrandet leder inte till några ändringar i planhandlingarna.*

### **Kommunala tillgänglighetsrådet**

I planförslaget överflyttas en del gatumark längs Kyrkogatan till kvartersmark. Tillgänglighetsrådet anför följande: Tillgänglighet skall beaktas vid planläggning. Ingenstans i planförslaget framgår att lutningar från Storgatan till de entréer som skall finnas längs Kyrkogatan kommer att bli användbara. Dvs både tillgängliga och användbara.

#### *Stadsbyggnadskontorets kommentar*

*Detaljplanen föreslår att ett markområde som idag är gatumark ska överföras till kvartersmark och ingå i fastigheten Kalkonen 8. Denna förändring föreslogs redan i detaljplanen från 2007 men genomfördes inte. Syftet är att underlätta skötsel av befintlig entré och trappa vid ingången till restaurang Tallkotten från Kyrkogatan. Inga nya entréer längs mot Kyrkogatan planeras.*

*Krav på tillgänglighet för byggnader regleras i Boverkets byggregler och behöver inte regleras i detaljplan. Yttrandet leder inte till några ändringar i planhandlingarna.*

### **Norrbottnens museum**

Norrbottnens museum skrev ett yttrande inför ett möte om detalj plane ändring för stadshotellet i mars 2014 där museet framförde sina synpunkter. Då som nu anser museet det är väldigt märkligt att man tar bort ett rivningsförbud som infördes i nuvarande detaljplan så sent som 2007. Att Bryggan nu är utsatt för ett exploateringstryck är inte skäl nog att ta bort rivningsförbudet.

Det är upp till varje fastighetsägare att vårda sin byggnad och om byggnadens underhåll har eftersatts är detta ej heller skäl till att riva denna kulturhistoriskt värdefull byggnad.

Bryggan bedöms vara ett ovanligt och värdefullt inslag i Luleå och Norrbottens museum bedömer att byggnaden har ett kulturhistoriskt värde, Den är ett tids-typiskt samt arkitektoniskt tillskott för gatan och staden samt berättar om den historiska utvecklingen, 1960-talets formspråk med dess arkitektoniska värden och kvaliteer är något att värna om. För många brukar det ofta krävas en 100-års period för att en byggnad ska uppfattas som kulturhistoriskt värdefull, medan kulturmiljövården jobbar kring ett 40-50 års perspektiv och äldre.

Byggnaden bör renoveras och skulle kunna inrymma hotellrum, eller annan verksamhet, som anpassas till befintlig byggnad. En ökad byggnadshöjd innebär också att mer av stadshotellets fasad skymms.

Norrbottnens museum anser att:

- De ställningstaganden som angavs vid DP 2007 bör följas

- Bryggan bör bevaras och renoveras där förändring bör anpassas efter byggnadens karaktär
  - En byggnadshöjning kommer alltför mycket skymma stadshotellet
  - Ytterligare ställningstagande bör invänta inventeringen av Luleås bebyggelse
- Norrbottens museum tycker det är bra att museets kommentar angående partiet i betong mellan Bryggan och biblioteket har tagits i beaktning, som har fått skyddsbestämning k2- Fasaddekorationen i betong ska bevaras.

#### *Stadsbyggnadskontorets kommentar*

*De ställningstaganden som anges i detaljplanen från 2007 är väldigt kortfattade och saknar i de flesta fall en tydlig motivering. Det svårt att följa resonemanget och anledningen till skyddsbestämmelser, m.m. framgår inte tydligt. Nya ställningstaganden har gjorts med dagens förutsättningar och behov som grund.*

*Resturang Bryggan var från början dansrestaurang och har på senare tid även använts som nattklubb. Bryggans lokaler har stått tomma i många år, sedan restaurangverksamheten flyttades till huvudbyggnaden. Byggnadens exteriör är relativt välbevarad men i övrigt är byggnaden i tekniskt dåligt skick och i stort behov av upprustning.*

*Stadshotellets verksamhet har under åren ändrat inriktning, från nöjeshotell till ett mer renodlat affärshotell. Byggnaden behöver anpassas till den verksamhet som bedrivs idag och den verksamhet som förväntas bedrivas i framtiden. En renovering av Bryggan i syfte att inrymma nya hotellrum är inte möjlig, bland annat på grund av dagens byggnadskrav. Den befintliga byggnaden skulle inte tåla den påfrestning en påbyggnad med två våningar skulle innebära.*

*Ekonomiskt sett är det mycket svårt att anpassa verksamheten till byggnaden. I sitt nuvarande utförande kan inte Bryggan användas inom verksamhetens ramar. Syftet med detaljplanen är istället att anpassa byggnaden till den pågående verksamheten.*

*Historiskt sett har byggnaderna på Kalkonen 8 och 9 byggts om i flera omgångar för att kunna användas för sin tids verksamhet. I detta fall görs bedömningen att detaljplanen kan genomföras utan allt för stora negativa konsekvenser på det kulturhistoriska värdet för staden som helhet.*

*För att tydliggöra hur stadsbilden förändras av den planerade ombyggnaden har fotomontaget i planbeskrivningen kompletterats med en jämförande bild av nuläget.*

## Sammanfattning av inkomna synpunkter

### Ställningstagande

Med anledning av inkomna synpunkter har planhandlingarna ändrats på följande punkter:

- Fotomontaget i planbeskrivningen har kompletteras med en jämförande bild av nuläget.

Övriga ändringar:

- Ett tillägg har gjorts under rubriken "Fastighetsrätt, fastighetsbildning" avseende sammanslagning av fastigheterna Kalkonen 8 och 9. Syftet är att säkerställa åtkomst till gemensamma ytor.

### Namnlista

Följande intressenter har inte fått sina synpunkter tillgodosedda:

- Åke Eriksson
- Norrbottens Museum

Stadsbyggnadskontoret 2014-05

AnneLie Granljung  
Planchef

Anna Karin Lidén  
Planarkitekt

Annika Ohls  
Samhällsplanerare  
MAF Arkitektkontor AB