



# Detaljplan för del av Hertsön Hertsön 11:1, Ejdergränd 18

Luleå kommun

Norrbottens län

## GRANSKNINGSUTLÅTANDE

2018-05-14

### Bakgrund

Kommunstyrelsens beslutade 2017-10-09 § 229 att ge stadsbyggnadsnämnden i uppdrag att upprätta förslag till ny detaljplan för del av Hertsön 11:1, Ejdergränd.

Detaljplanen har inte föregåtts av något detaljplaneprogram.

### Hur granskning bedrivits

Detaljplanen handläggs enligt plan- och bygglagens regler för så kallat standardförfarande (se 5 kap. plan- och bygglagen). Efter samrådet, och innan detaljplanen kan antas, ska därför det bearbetade planförslaget hållas tillgängligt för granskning under minst tre veckor (5 kap. 18 §, 2 st. Plan- och bygglagen).

Det bearbetade planförslaget har visats för granskning under perioden 26 mars - 18 april 2018. Planhandlingarna har funnits tillgängliga på Luleå kommuns webbplats och i Stadshuset.

Information om granskningen har skickats till samtliga ägare av fastigheter angränsande till planområdet samt till myndigheter och övriga berörda enligt sändlista.

Under granskningstiden inkom 8 skrivelser.

### Skrivelser utan invändningar har inkommit från:

- Lantmäteriet 2018-04-16
- Trafikverket 2018-03-28
- Luleå Räddningstjänst 2018-04-18

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

- Länsstyrelsen 2018-04-17
- Miljö- och byggnadsnämnden 2018-04-24

- Boende 1 i området 2018-04-17
- Boende 2 i området 2018-04-17
- Boende 3 i området 2018-04-18

Synpunkterna sammanfattas och kommenteras nedan.

## Inkomna synpunkter med kommentarer

Inkomna synpunkter redovisas här i delvis sammanfattad och förkortad form. Så långt det varit möjligt har yttrandena tagits med i oavkortad form. Synpunkterna i sin helhet finns att tillgå på Stadsbyggnadsförvaltningen.

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

## Myndigheter

Länsstyrelsen i Norrbotten

### Förslag till detaljplan för Del av Hertsön 11:1, Ejdergränd 18 i Luleå kommun

Handlingar daterade 2018-03-26 för samråd enligt 5 kap 18 § plan- och bygglagen (PBL 2010:900). Kommunens diarienummer SBF 2017/1687.

### Planförslaget

Luleå kommunen har upprättat ett förslag till detaljplan för del av fastigheten Hertsön 11:1, Ejdergränd 18. Detaljplanens huvudsakliga syfte är att inom området möjliggöra förtätning genom att tillåta uppförande av ca 15 lägenheter i form av flerbostadshus i två våningar.

Planförslaget syftar även till att säkerställa de kulturhistoriska värden som finns i området då planområdet även omfattar en norrbottensgård.

Länsstyrelsen har i sitt samrådsyttrande delat kommunens bedömning att ett genomförande av planförslaget inte innebär sådan betydande miljöpåverkan att en särskild miljöbedömning måste genomföras.

Detaljplanen handläggs enligt Plan- och bygglagen (2010:900) betäckelser om standard planförfarande.

### Prövningsgrunderna i 11 kap. 10§

Länsstyrelsen har inte några invändningar mot planförslaget som skulle kunna leda till att beslutet att anta detaljplanen behöver prövas enligt 11 kap. 10 § PBL.

### Råd enligt 2 kap. PBL

Länsstyrelsen yttrat sig över samrådshandlingarna 31 januari 2018. Länsstyrelsens synpunkter om kulturmiljö och friytor kvarstår. Länsstyrelsen konstaterar att planen som det är utformad inte lämnar förutsättningar för att ge möjlighet till lek och utevistelse samt snöupplag. Planförslaget ger inte förutsättningar för att bevara kulturmiljön som utgörs av huset och den omgivande gårdsmiljön. Länsstyrelsen har inga ytterligare synpunkter på planförslaget.

### De som deltagit i beslutet

Beslutet har fattats av enhetschef Willy Sundling med arkitekt Nelli Flores Nilsson som föredragande.

*Kommentar: Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att planförslaget innebär att norrbottensgårdens kulturmiljövärden säkerställs och att den exploatering som görs i direkt närhet är rimlig men hänvisning till upprättat yttranden gällande kulturmiljö samt det allmänna behovet av bostäder. Vikten av god gestaltning av utemiljöer har beskrivits i planbeskrivningen. Kring planområdet finns flera lekplatser*

## Kommunala förvaltningar och bolag

### Miljö- och byggnadsnämnden

Miljö- och byggnadsförvaltningen har tagit del av planhandlingarna och har följande synpunkter:

- MoB ställer sig frågande till om föreslagen avledning av dagvatten på gräsmatten och i ett dike mot dagvattenbrunn är tillräckligt för att lokalt omhänderta dagvatten och smältvatten inom fastigheten.

*Kommentar: Stadsbyggnadsförvaltningens va-avdelning gör bedömningen att föreslagen avledning är tillräcklig för att undvika negativ påverkan på planområdet eller omgivningen.*

## Övriga

### Boende 1 i området

I yttrandet ifrågasätts bedömningen som gjorts i planförslaget, där de ca 15 bostäder antas generera ungefär samma trafikmängd som förskolan som tidigare låg på platsen gjorts. Biltrafiken till och från förskolan bör varit mer koncentrerad till förskolans öppettider. Vidare framförs även att redan då förskolan var öppen upplevdes problem med biltrafiken på Ejdergränd. Åtgärder gällande trafiksäkerheten för gående har gjorts i området, vilket tros försämrats i och med in-/utfart till planområdet mot Ejdergränd. Yttrande ifrågasätter varför inte infart kan ske från Doppinggränd. Kommunen behöver ta ansvar för gångvägen via Ejdergränd och eftersträva trygghet vilket det inte anses göra och med planförslaget.

Yttrande har även bifogat foton och karta för att förtydliga situationen.

*Kommentar: Detaljplanens genomförande innebär att ca 15 bostäder tillkommer i området. Stadsbyggnadsförvaltningen har genom två olika trafikstringstal (Trafikverkets och kommunens egna) uppskattat att antalet resor planförslaget kommer generera är jämförbart med en förskola med ca 20 elever.*

*Att angöra området från Doppinggränd är svårt terrängmässigt, men även ett sämre alternativ ur trafiksäkerhetssynpunkt. Planförslaget antas inte innebära en trafikökning längs med Ejdergränd i jämförelse med situationen då en förskola låg på området men ev. en omfördelning av trafikflöden under dygnet.*

*Efter samråd har planförslaget justerats med ett utökat utfartsförbud mot parkeringsytan som möjliggör endast en in-/utfart, detta för att undvika backande bilar mot Ejdergränd och se till trafiksäkerheten.*

### Boende 2 i området

*Boende 2 i närområdet har via två yttranden (skrivelse 2018-03-16 och komplettering 2018-04-18) framfört synpunkter på planförslaget. Mellan samråd och granskning har exploatören som Luleå kommun skrivit markanvisningsavtal med hållit i ett informationsmöte för boende i området. Den första skrivelsen som inkommit 2018-03-16 är uppräta efter detta informationsmöte.*

### Skrivelse 2018-06-16

I yttrandet framförs flertal argument om varför biltrafiken till planområdet inte ska ledas via Doppinggränd.

Yttrande framför även synpunkter gällande bevarandet av de få grönområden på Hertsön som finns kvar samt ifrågasätter varför inte bygga nya hus på de platser där bebyggelse förstörts vid bränder.

Till sist menar yttrande att man bör begränsa de hårdgjorda ytorna för att undvika problem med dagvatten samt att det är olämpligt att dra en gång- och cykelväg via Doppinggränd.

## Skrivelse 2018-04-18

Som tillägg till tidigare skrivelse framför yttrande nedanstående synpunkter:

- Ingen bilanslutning via Doppinggränd.
- Staketet mot planområdet kan öppnas mot bef. naturstig vilket kan fungera som gångväg.
- Anslutningen mot Doppinggränd kan inte bli en hårdgjord gång- och cykelväg.
- Grönområdet börjar direkt efter vändplanen och snöröjs aldrig på vintern.
- Staketet runt vändplanen på Doppinggränd bör vara kvar pga. höjdskillnader.
- Gårdstunet framför norrbottensgården bör fortsatt vara obrutet.
- Var försiktig med att hårdgöra mark för upptagning av dagvatten.
- Slutningen på området kan nyttjas som källbacke på vintern om öppningen i staketet finns kvar.

*Kommentar: Planförslaget möjliggör inte angöring med biltrafik från Doppinggränd. I planförslaget har utfart mot Doppinggräng reglerats med utfartsförbud.*

*I Luleå kommun översiktsplan, antagen av Kommunfullmäktige 2013, anges att en allmän förtätning inom stadsbygden ska ske. Planförslaget anses vara i linje med gällande översiktsplan. Parkmark tas i anspråk för att möjliggöra för fler bostäder i attraktiva lägen. Delar av parkmarken i området kommer fortsatt bevaras.*

*Planförslaget har kompletterats efter samråd med en planbestämmelse som reglerar att ytor kring norrbottensgården ej ska användas för parkering.*

*I övrigt reglerar planförslaget ej det staket som finns kring vändplanen på Doppinggränd.*

### Boende 3 i området

Yttrande menar att placeringen av förtätningen är olyckligt vald med tanke på den extra biltrafik som kan tillkomma. Biltrafiken befaras påverka trafiksäkerheten negativt. Även den begränsade möjligheten att etablera parkeringsplatser i området kommer påverka områdets ursprungliga karaktär negativt.

Vidare menar yttrande att det är tveksamt om den planerade förtätningen kommer vara attraktiv för boende då nya byggnader blir inklämd mellan befintlig bebyggelse. Planförslaget tros negativt påverka de som idag bor i eller använder området.

Sammanfattningsvis bedömer yttrande att nackdelarna överväger fördelarna vid den planerade förtätningen. En mer genomtänkt lösning efterfrågas.

*Kommentar: Planförslaget antas inte innebära en trafikökning i jämförelse med situationen då en förskola låg i området. Efter samråd har planförslaget justerats med ett utökat utfartsförbud mot parkeringsytan som möjliggör endast en in-/utfart, detta för att undvika backande bilar mot Ejdergränd och då säkerställa trafiksäkerheten i området.*

*Planförslaget är utformat för att minimera påverkan på omkringliggande bostäder men samtidigt säkerställa det allmänna behovet av bostäder och en mer varierad upplåtelseform på Hertsön.*

## Ställningstagande och förändringar

Med anledning av inkomna synpunkter görs endast redaktionella förändringar i förslaget till detaljplan.

### Kvarstående synpunkter

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

- Länsstyrelsens synpunkt gällande kulturmiljö.

*Kommentar: Planförslaget bedöms innebära att norrbottensgårdens kulturmiljövärden säkerställs och att den exploatering som görs i direkt närhet är rimlig men hänvisning till upprättat yttranden gällande kulturmiljö samt det allmänna behovet av bostäder.*

- Länsstyrelsens synpunkt gällande friytor för utevistelse och lek.

*Kommentar: Planförslaget bedöms möjliggöra för att tillräckligt med friytor inom planområdet kan iordningställas. Vikten av god gestaltning av friytor har beskrivits i planbeskrivningen. Kring planområdet finns flertal om lekplatser.*

- Boende 1 i området synpunkt gällande negativ påverkan på trafiksäkerheten längs med Ejdergränd.

*Kommentar: Planförslaget bedöms inte innebära en trafikökning längs med Ejdergränd. Trafiksäkerheten anses vara tillgodosedd.*

- Boende 2 i området synpunkt gällande parkmark som tas i anspråk, reglering av staketet vid vändplanen på Doppinggränd. Reglera hårdgjord gång- och cykelväg mot Doppinggränd. Samt bevara det obrutna gårdstunet.

*Kommentar: Planförslaget anses var i linje med kommunens översiktsplan gällande förtätning. Planförslaget reglerar ej staketet kring vändplanen. Gårdstunet kring norrbottensgården har reglerats med en planbestämmelse som förhindrar att ytan används för parkering.*

- Boende 3 i området synpunkt gällande riskerad försämrad trafiksäkerhet samt befintlig och tillkommande bebyggelse attraktivitet på grund av att bostäder kläms in mellan befintlig bebyggelse.

*Kommentar: Planförslaget bedöms inte innebära en trafikökning längs med Ejdergränd. Trafiksäkerheten anses vara tillgodosedd. Vidare är planförslaget utformat för att minimera påverkan på omkringliggande bostäder men samtidigt säkerställa det allmänna behovet av bostäder och en mer varierad upplåtelseform på Hertsön.*

Stadsbyggnadsförvaltningen  
Avdelning stadsplanering 2018-05-14

AnneLie Granljung  
Planchef

Frida Lindberg  
Planarkitekt

Datum  
2018-04-17

Diarienummer  
402-3715-2018

stadsbyggnadsforvaltningen@lulea.se

## Förslag till detaljplan del av Hertsön 11:1, Eidergränd 18 i Luleå kommun

Handlingar daterade 2018-03-26 för granskning 5 kap 18 § plan- och bygglagen (PBL 2010:900)

Kommunens diarienummer SBF 2017/498

### Planförslaget

Luleå kommunen har upprättat ett förslag till detaljplan för del av fastigheten Hertsön 11:1, Eidergränd 18. Detaljplanens huvudsakliga syfte är att inom området möjliggöra förtätning genom att tillåta uppförande av ca 15 lägenheter i form av flerbostadshus i två våningar.

Planförslaget syftar även till att säkerställa de kulturhistoriska värden som finns i området då planområdet även omfattar en norrbottensgård.

Länstyrelsen har i sitt samrådsyttrande delat kommunens bedömning att ett genomförande av planförslaget inte innebär sådan betydande miljöpåverkan att en särskild miljöbedömning måste genomföras.

Detaljplanen handläggs enligt Plan- och bygglagens (2010:900) bestämmelser om standard planförfarande.

### Prövningsgrunderna i 11 kap. 10§

Länstyrelsen har inte några invändningar mot planförslaget som skulle kunna leda till att ett beslut att anta detaljplanen behöver prövas enligt 11 kap. 10 § PBL.

### Råd enligt 2 kap. PBL

Länstyrelsen yttrat sig över samrådshandlingar 31 januari 2018. Länstyrelsens synpunkter om kulturmiljön och friytor kvarstår. Länstyrelsen konstaterar att planen som det är utformad inte lämnar förutsättningar för att ge möjligheten till lek och utevistelse samt snöupplag. Planförslaget ger inte förutsättningar för att bevara kulturmiljön som utgörs av huset och den omgivande gårdsmiljön. Länstyrelsen har inga ytterligare synpunkter på planförslaget.

### De som deltagit i beslutet

Beslutet har fattats av enhetschef Willy Sundling med arkitekt Nelli Flores Nilsson som föredragande.



# Detaljplan för del av Hertsön Hertsön 11:1, Ejdergränd 18

Luleå kommun

Norrbottens län

## SAMRÅDSREDOGÖRELSE

2018-03-23

### Bakgrund

Kommunstyrelsens beslutade 2017-10-09 § 229 att ge stadsbyggnadsnämnden i uppdrag att upprätta förslag till ny detaljplan för del av Hertsön 11:1, Ejdergränd.

Detaljplanen har varit utställd för samråd under 1:a kvartalet 2018. Resultatet av samrådet visas i denna samrådsredogörelse. Detaljplanen har inte föregåtts av något detaljplaneprogram.

### Hur samrådet bedrivits

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

Ett förslag till detaljplan har visats för samråd under perioden 2018-01-11 t o m 2018-02-02. Planhandlingarna har funnits tillgängliga på Luleå kommuns hemsida och i Stadshuset.

Information om samrådet har skickats till samtliga ägare av fastigheter angränsande till planområdet samt till myndigheter och övriga berörda enligt sändlista.

Under samrådstiden inkom 10 skrivelser.

### Skrivelser utan invändningar har inkommit från:

- Skanova 2018-01-12
- Naturskyddsföreningen Luleåkrets 2018-01-14
- Trafikverket 2018-01-15

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

- Länsstyrelsen 2018-01-31
- Lantmäteriet 2018-02-01
- Luleå Räddningstjänst 2018-02-01
- Miljö- och byggnadsnämnden 2018-01-29
- Boende i området 2018-02-02
- Boende i området 2 2018-02-04
- Boende i området 3 2018-02-04

Synpunkterna sammanfattas och kommenteras nedan.

## **Inkomna synpunkter med kommentarer**

Inkomna synpunkter redovisas här i delvis sammanfattad och förkortad form. Så långt det varit möjligt har yttrandena tagits med i oavkortad form. Synpunkterna i sin helhet finns att tillgå på Stadsbyggnadsförvaltningen.

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

## **Myndigheter**

Länsstyrelsen i Norrbotten

### **Förslag till detaljplan för Del av Hertsön 11:1, Ejdergränd 18 i Luleå kommun**

Handlingar daterade 2018-01-10 för samråd enligt 5 kap 11 § plan- och bygglagen (PBL 2010:900). Kommunens diarienummer SBF 2017/1687.

### **Planförslaget**

Luleå kommunen har upprättat ett förslag till detaljplan för del av fastigheten Hertsön 11:1, Ejdergränd 18. Detaljplanens huvudsakliga syfte är att inom området möjliggöra förtätning genom att tillåta uppförande av ca 15 lägenheter i form av flerbostadshus i två våningar.

Planförslaget syftar även till att säkerställa de kulturhistoriska värden som finns i området då planområdet omfattar även en norrbottensgård.

Kommunen har i även begärt länsstyrelsens yttrande avseende upprättade bedömning av risk för betydande miljöpåverkan (behovsbedömning). Planförslaget berörs av riksintressen enligt 4 kap. 1 och 2 §§ miljöbalken. Detaljplanen handläggs med standardförfarande.

### **Länsstyrelsens samlade bedömning**

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 (PBL 2010:900).

### **Synpunkter på sådant som kan aktualisera prövning**

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10 § PBL samt kända och redovisade förhållanden i planförslaget att ett genomförande av detaljplanen inte medför åtgärder som kan föranleda en prövning.

### **Råd enligt 2 kap. PBL**

### **Förhållande till översiktsplan (ÖP)**

Planhandlingar bör kompletteras med en redogörelse om hur planförslaget förhåller sig till gällande ÖP i frågor som berör klimatförändringar, resiliens och anpassning till förändringar.



Detta mot bakgrund till ianspråktagande av en del av ett parkstråk för bostadsändamål.

Planhandlingarna bör kompletteras med en redovisning av vilka avvägningar som ligger till grund för planens utformning.

*Kommentar: I planbeskrivning har resonemang om detaljplanens koppling till översiktsplan gällande klimatförändringar, resiliens och anpassning till klimatförändringar lagts till.*

### **Kulturmiljö**

Norrbottensgården förankrar villaområdet i historien och visar hur en annan tid nyttjat marken. Byggnaden avviker från villabebyggelsen, i uttryck, storlek och orienteringeningen på skrå i förhållande till övrig bebyggelse. Den historiska förankringen har varit viktig, men har kanske i någon mån spelat ut sin roll idag när Hertsön är ett väletablerat område med en egen nutidshistoria. Trots de rådande förutsättningar bedömer Länsstyrelsen att gården kan ha en roll som historiskt ankare och som en del av områdets nutidshistoria. Länsstyrelsen menar dock att med föreslagen exploatering av parkmarken blir den helt inträngd i villabebyggelsen. Utan den fria gården behöver för att vara en trovärdig representant för jordbruksbyn, blir den bara en svårbegriplig avvikelse från det normala i villaområdet. Länsstyrelsen ser det som positivt att planförslaget strävar efter att tillvarata byggnadens karaktärsdrag, men att möjligheten att förtäta planområdet i den omfattning planförslaget medger bör ses över.

*Kommentar: I och med planförslaget säkerställs norrbottensgården som byggnad och dess kulturhistoriska värden, ett område kring byggnaden är prickat för att säkerställa gården framför byggnaden. En planbestämmelse som regleras att parkering inte får anordnas har lagts till plankarta i området direkt kring norrbottensgården. Omfattningen på förtätningen bedöms vara godtagbar i relation till bland annat det allmänna behovet av bostäder, samt den variation av bebyggelse som efterfrågas i området. I planbeskrivningen har förtydligande gjorts ang. vikten av den fria ytan framför norrbottensgården och hur hänsyn till denna ska tas, exempelvis vid placering av hus.*

### **Koppling till miljömålen**

Planinnehålllets förhållande till miljömålet god bebyggd miljö finns inte beskrivet i planhandlingarna vilket gör det svårt att bedöma avvägning mellan förtätning och behov av allmänna rekreationsytor/grönyta.

*Kommentar: Planförslagets förhållande till miljömålet god bebyggd miljö har förtydligas i planbeskrivning.*

### **Klimatanpassning**

Länsstyrelsen anser att samtliga projekt bör ta hänsyn till effekterna av ett förändrat klimat. Klimatförändringar i form av ökad och intensivare nederbörd, medför konsekvenser för i stort sett alla samhällssektorer och anpassningsåtgärder är därför nödvändiga.

Länsstyrelsen anser att redovisning av dagvattenfrågor i planhandlingarna behöver kompletteras med en dagvattenutredning som redovisar konsekvenserna av ianspråktagande av gröna ytor för bebyggelse, det mot bakgrund att dagvattenledningar i Ejdergränd och Doppinggränd inte har kapacitet för att ta emot ökat dagvattenflöde.

Länsstyrelsen ser som positivt att kommunen lyfter upp alternativa lösningar, som exempelvis grönatak, som en kompensations åtgärd men bedömer åtgärden som otillräckligt. Kommunen bör överväga möjligheten att komplettera bestämmelsen med att:

Tydligare reglera och säkerställa åtgärder som krävs för att uppnå de intentioner som anges i planbeskrivning.

Reglera markytans utformning och höjdsättning.

Reglera andel hårdgjord yta i förhållande till den totala fastighetsarean.

Tydligare reglera att parkeringsplatser ska utgöras av genomsläppligt eller fördröjande markbeläggning och att viss mark inte får användas för parkering.

Planeringsunderlag, klimatanpassning i fysisk planering bör användas som underlag vid planläggning av nytt område.

*Kommentar: Planförslaget innebär att dagvatten ska avledas från planområdet i ett ca 100 meter långt dike öster om området och sedan vidare i ledning. I och med detta görs bedömningen att det dagvatten som uppkommer inom fastigheten kan avledas och tas om hand i befintligt intilliggande dike och sedan vidare i ledning. Grönytor tas i anspråk och kommer till stor del hårdgöras. Med denna förändring, förutsatt att dagvatten kan avledas i dike en längre sträcka bedöms planförslaget inte riskera innebära någon negativ påverkan på omkringliggande fastigheter eller miljö kvalitetsnormer. Därav anser Stadsbyggnadsförvaltningen att någon dagvattenutredning tillhörande aktuellt planförslag inte behöver tas fram.*

*Planområdet ligger på en mindre höjd. Enl. kommunens underlag av skyfallskartering 100-årsregn, med klimatkoefficient, föreligger inte någon direkt risk för översvämning inom området.*

*I planbeskrivningen har redovisningen av dagvattenhantering förtydligats samt kompletterats med en principskiss.*

*Plankarta har kompletterats med planbestämmelse som reglerar att parkering inte får anläggas på prickmarken kring norrbottensgården.*

### **Gestaltning av bebyggelse, grönområden och kommunikationsleder**

Länsstyrelsen ser det som positivt att detaljplanen möjliggör förtätning av område genom att tillåta byggnader som avspeglar den egna tidens arkitektur.

Med hänsyn till gården samt angränsande gårdsmiljö bör kommunen överväga reglera gestaltning och disponering av utemiljöer och friytor.

Eventuella störningar från närliggande gång- och cykelvägen på planerade bostäder redogörs inte i planbeskrivningen.

*Kommentar: Stadsbyggnadsförvaltningen gör bedömningen att det inte finns skäl att reglera gestaltningen av utemiljön i detaljplanen. I planbeskrivningen finns ett resonemang om att höga krav ska ställas på utemiljöer och friytor i området. Friytor för lek och utevistelse i området regleras i plan- och bygglagen (PBL) samt i Boverkets byggregler (BBR).*

*Till sist gör Stadsbyggnadsförvaltningen bedömningen att det sammantaget är positivt att förtäta och bebygga i direkt närheten till gång- och cykelvägar då det bl.a. innebär att fler kan resa på ett hållbart sätt. Risk för störning från intilliggande gång- och cykelväg bedöms som mycket lite och om så fallet mycket tillfälligt.*

### **Social robusthet, tillgänglighet och användbarhet**

Delar av planområdet används idag av närboende som friyta för lek, denna möjlighet kommer att försvinna i samband med detaljplanens genomförande. Kommunen bör redogöra för hur områdets behov av allmänna lekplatser planeras tillgodoses.

Tillgång till kvalitativa friytor inom kvartersmark bör säkerställas med bestämmelser som begränsar ianspråktagande av mark för byggnadsverk.

*Kommentar: Planområdet är idag planlagt som allmän platsmark, park, men har de senaste 30 åren använts som en inhägnad förskolegård. Planbeskrivningen har kompletterats med ett resonemang om*

områdets (i ett större perspektiv) tillgång till allmänna lekplatser.

Luleå kommun har inte någon policy eller riktlinje för storleken eller andra krav på friytor, därför görs bedömning om friytor enskilt från fall till fall. I aktuellt planförslag anses tillräckligt med friytor ha säkerställts i och med att byggrätten har begränsats. I planbeskrivning beskrivs vikten av att ställa höga krav på utemiljöer och friytor i området.

### **Behovsbedömning**

Kommunen bedömer att förslaget inte innebär betydande påverkan på miljön.

Utifrån de förutsättningar som presenteras i planförslaget och tillhörande behovsbedömning bedömer Länsstyrelsen att planens genomförande inte kan antas innebära betydande påverkan på miljön så som avses i Miljöbalken 6 kap. 11 §. Ett genomförande enligt förslaget kan dock innebära viss miljöpåverkan med avseende på dagvattenhantering. Detta måste studeras och konsekvenserna måste beskrivas i samband med planarbetet.

*Kommentar: Se tidigare kommentar om dagvatten.*

### **Samråd**

Samråd har hållits med länsstyrelsens enheter för miljöskydd och kulturmiljö.

### **De som deltagit i ärende beredning de som deltagit i beslutet**

Beslutet har fattats av Willy Sundling med arkitekt Nelli Flores Nilsson som föredragande.

### **Lantmäteriet**

Lantmäteriet upplyser om att det går en befintlig ledningsrätt för fjärrvärme till förmån för Luleå Energi AB i norra kanten av planområdet. Det saknas u-område för denna ledningsrätt.

*Kommentar: Plankarta har justerats enl. ovan synpunkt.*

## **Kommunala förvaltningar och bolag**

### **Luleå Räddningstjänst**

Räddningstjänsten meddelar att de ha följande synpunkter:

- Markbrandposter ska placeras i området med högst 150 meters mellanrum och ha en kapacitet på minst 600 liter/min.
- Räddningstjänstens framkomlighet i området ska säkerställas genom att två alternativa vägar ska finnas till bostäderna så att räddningstjänsten tar sig fram om den ena vägen spärras av tex en brand. Om räddningstjänsten ska utgöra alternativ utrymningsväg ska det säkerställas att räddningstjänsten har åtkomst till alla lägenheter med bärbar steg/höjdfordon. Om lägenheterna inte är genomgående och inte kan nås från framsidan av byggnaden/hårdgjord yta/allmän väg ska det säkerställas att detta finns på den sida av byggnaden där utrymningen kommer ske. Vid utrymning med bärbar steg ska ytan vara plan och minst 3,0 x 3,0 meter stor. Kanten på ytan placeras 1,0 m ut från angreppspunkt på fasad (fönsterkarm/balkongräcke). Det behövs ett fritt utrymme om ca 4,0 m för att kunna resa stegen. Utskjutande byggnadsdelar, träd eller liknande får inte blockera resning av stegen.

*Kommentar: Synpunkterna tas med vidare i planering av området. Skrivelse gällande brandskyddsföreskrifter har lagts till planbeskrivningen.*

### **Miljö- och byggnadsnämnden**

Miljö- och byggnadsförvaltningen har tagit del av planhandlingarna och har följande synpunkter:

- Av planhandlingarna framgår att planområdet är tomtmark från 1600-talet. MoB anser att

en redogörelse bör ges om fornlämningar har utretts och beaktats i detaljplanen. Fornlämningar skyddas av Kulturmiljölagen och förekomsten av fornlämningar inom planområdet kan påverka detaljplanens genomförbarhet.

- MoB undrar om tillgängligheten är tillräckligt beaktad i detaljplanen. Särskilt med tanke på de utomhustrappor som visas i illustrationen. Utomhustrapporna kan även försvåra snöröjningen.
- Förtydligande gällande planbestämmelse k<sub>4</sub> efterfrågas. Vad menas med "komplement"

*Kommentar: I planbeskrivningen har text lagt till som redogör vad det innebär om förekomsten av fornlämning påträffas enl. kulturmiljölagen.*

*Planförslaget reglerar inte de utomhustrappor som syns i illustrationen. Bedömningen görs att tillgängligheten går att säkerställa i och med aktuellt planförslag.*

*Av planbeskrivning framgår att med komplement menas om- eller tillbyggnad.*

## Övriga

### Boende i området 1

Boende i närområdet har via yttrande framfört synpunkter gällande planförslaget. Framst ställer sig yttrande frågande till hur de kulturhistoriska värdena säkerställs i och med att området exploateras med 15 bostäder. Norrbottensgården befaras försvinna bland tillkommande byggnader. Yttrande föreslår att planerna på nybyggnation avbryts, och istället att den obebyggda tomten på Ejdergränd bebyggs. Samt att norrbottensgården byggs om till lägenheter och därmed bevaras parkmarken. Yttrandet är underskrivet av två fastighetsägare i området.

*Kommentar: I Luleå kommun översiktsplan, antagen av Kommunfullmäktige 2013, anges att en allmän förtätning inom stadsbygden ska ske. En förtätning på Hertsön ska främst ske med bostadsrätter och arbetsplatser för att bidra till mer variation och en varierad upplåtelseform inom området. Planförslaget anses vara i linje med gällande översiktsplan och möjliggöra för förtätning och därmed varierad upplåtelseform.*

*Detaljplanen syftar även till att säkerställa de kulturhistoriska värden som norrbottensgården har som byggnad samt förhindra att byggnaden rivs. I Plankarta regleras att det direkta området kring norrbottensgården behålls öppen och att inte parkeringar kan anordnas där.*

*Parkmark tas i anspråk för att möjliggöra för fler bostäder i attraktiva lägen. Delar av parkmarken i området kommer fortsatt bevaras.*

### Boende i området 2

Boende i närområdet meddelar att de motsätter sig planerna på att bebygga parkområdet med bostäder eller verksamheter. Yttrande är orolig att exploateringen innebär en negativ påverkan på befintliga fastigheters värde.

*Kommentar: Detaljplaneförslaget medger endast att bostäder uppförs. Planförslaget är utformat för att minimera negativ påverkan på omkringliggande fastigheter.*

*Se även tidigare kommentar Boende 1 i området.*

### Boende i området 3

Boende i närområdet har via yttrande meddelat att de är oroad att planförslaget kommer få en negativ påverkan på trafiksäkerheten i området. Yttrande menar att vägnätet i området redan är hårt belastat och ytterligare 15 bostäder i området befaras innebära att trafiksäkerheten i område riskeras försämrats. Vidare menar även yttrande att planförslaget inte tros innebära ett positivt

intryck i närmiljön och skulle föredra att parkmarken bevarades.

*Kommentar: Planförslaget är utformat för att minimera påverkan på omkringliggande bostäder. Stadsbyggnadsförvaltningen gör bedömningen att trafiksituationen kan likställas med tidigare trafikmängd då området fungerade som förskola. För att undvika backande bilar på Ejdergränd har planförslaget justerats med utökat utfartsförbud mot parkeringsytan. Ytan har justerats sedan samråd och i granskningsförslaget möjliggörs endast angöring via en in- och utfart.*

## Ställningstagande och förändringar

Med anledning av inkomna synpunkter görs följande förändringar i förslaget till detaljplane-program:

- Parkeringsytan mot Ejdergränd har justerats för att undvika backande bilar mot Ejdergränd.
- Planbestämmelsen som reglerar att parkering inte kan anläggas närmast norrbottensgårdens har lagts till plankartan.
- U-område som säkerställer den ledningsrätt som går i norra delen av planområdet har lagts till plankarta.
- Utformningsbestämmelse som reglerade att tillkommande bebyggelse måste uppföras med gröna tak har tagits bort från plankarta.

## Kvarstående synpunkter

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

- Länsstyrelsens synpunkt gällande kulturmiljö.

*Kommentar: Planförslaget bedöms innebära att norrbottensgårdens kulturmiljövärden säkerställs och att den exploatering som görs i direkt närhet är godtagbar men hänvisning till upprättat yttranden gällande kulturmiljö samt det allmänna behovet av bostäder.*

- Länsstyrelsens synpunkt gällande disponering av friytor och gestaltning av utemiljöer.

*Kommentar: Planförslaget bedöms möjliggöra för att tillräckligt med friytor inom planområdet kan iordningställas. Planbeskrivningen har kompletterats med en förtydligande text som beskriver vikten av kvalitativa friytor, dock har inte detta reglerats med planbestämmelse.*

- Länsstyrelsens synpunkt gällande störningar från gång- och cykelväg.

*Kommentar: Kommunen gör bedömningen att det sammantaget är positivt att förtäta och bebygga i direkt närheten av gång- och cykelvägar då det bl.a. innebär att fler kan resa på ett hållbart sätt.*

*Risk för bullerstörning från intilliggande gång- och cykelväg bedöms som mycket lite och om så fallet mycket tillfälligt.*

- Räddningstjänstens synpunkter gällande alternativ utrymningsväg samt markbrandposter i området.

*Kommentar: Synpunkterna leder inte till någon förändring eller reglering i detaljplan men tas med i fortsatt planering av området.*

- Miljö- och byggnadsförvaltningens synpunkter gällande tillgänglighet och planbestämmelsen K<sub>4</sub>.

*Kommentar: Synpunkterna leder inte till någon förändring eller reglering i detaljplan. Planförslaget bedöms innebära att krav gällande tillgänglighet kan uppfyllas. Planbestämmelsen K<sub>4</sub> finns beskriven i planbeskrivning.*

- Boende i området 1 synpunkt gällande att avbryta planeringen av tillkommande bostäder i parkområdet.

*Kommentar: Planförslaget bedöms vara i linje med kommunens översiktsplan gällande förtätning inom tätorten.*

- Boende i området 2 synpunkt gällande planförslagets påverkan på omkringliggande fastigheters värde.

*Kommentar: Se tidigare kommentar Boende 1.*

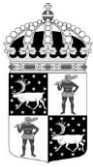
- Boende i området 3 synpunkt gällande riskerad försämrad trafiksäkerhet i området i och med planförslaget, samt bevarande av parkmark.

*Kommentar: Trafiksituationen i och med planförslagets genomförande bedöms vara likvärdig med tidigare trafiksituation då en förskola fanns på platsen. Parkeringsytan har justerats sedan samråd för att undvika backande bilar på Ejdergränd och därmed förbättra trafiksituationen.*

Stadsbyggnadsförvaltningen  
Avdelning stadsplanering 2018-03-23

AnneLie Granljung  
Planchef

Frida Lindberg  
Planarkitekt



Stadsbyggnadsförvaltning@lulea.se

## **Förslag till detaljplan för Del av Hertsön 11:1, Ejdergränd 18 i Luleå kommun**

Handlingar daterade 2018-01-10 för samråd enligt 5 kap 11 § plan- och bygglagen (PBL 2010:900)

Kommunens diarienummer SBF 2017/1687

### **Planförslaget**

Luleå kommunen har upprättat ett förslag till detaljplan för del av fastigheten Hertsön 11:1, Ejdergränd 18. Detaljplanens huvudsakliga syfte är att inom området möjliggöra förtätning genom att tillåta uppförande av ca 15 lägenheter i form av flerbostadshus i två våningar.

Planförslaget syftar även till att säkerställa de kulturhistoriska värden som finns i området då planområdet omfattar även en norrbottensgård.

Kommunen har i även begärt länsstyrelsens yttrande avseende upprättade bedömning av risk för betydande miljöpåverkan (behovsbedömning).

Planförslaget berörs av riksintressen enligt 4 kap. 1 och 2 §§ miljöbalken.

Detaljplanen handläggs med standardförfarande.

### **Länstyrelsens samlade bedömning**

Länstyrelsen 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 (PBL 2010:900).

### **Synpunkter på sådant som kan aktualisera prövning**

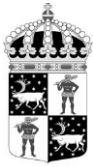
Länstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10 § PBL samt kända och redovisade förhållanden i planförslaget att ett genomförande av detaljplanen inte medför åtgärder som kan föranleda en prövning.

### **Råd enligt 2 kap. PBL**

#### **Förhållande till översiktsplan (ÖP)**

Planhandlingar bör kompletteras med en redogörelse om hur planförslaget förhåller sig till gällande ÖP i frågor som berör klimatförändringar, resiliens och anpassning till förändringar. Detta mot bakgrund till ianspråktagande av en del av ett parkstråk för bostadsändamål.

Planhandlingarna bör kompletteras med en redovisning av vilka avvägningar som ligger till grund för planens utformning.



### **Kulturmiljö**

Norrbottensgården förankrar villaområdet i historien och visar hur en annan tid nyttjat marken. Byggnaden avviker från villabebyggelsen, i uttryck, storlek och orientering – aningen på skrå i förhållande till övrig bebyggelse. Den historiska förankringen har varit viktig, men har kanske i någon mån spelat ut sin roll idag när Hertsön är ett väletablerat område med en egen nutidshistoria.

Trots de rådande förutsättningar bedömer Länsstyrelsen att gården kan ha en roll som historiskt ankare och som en del av områdets nutidshistoria. Länsstyrelsen menar dock att med föreslagen exploatering av parkmarken blir den helt inträngd i villabebyggelsen. Utan den fria gården behöver för att vara en trovärdig representant för jordbruksbyn, blir den bara en svårbegriplig avvikelse från det normala i villaområdet.

Länsstyrelsen ser det som positivt att planförslaget strävar efter att tillvarata byggnadens karaktärsdrag, men att möjligheten att förtäta planområdet i den omfattning planförslaget medger bör ses över.

### **Koppling till miljömålen**

Planinnehållets förhållande till miljömålet god bebyggd miljö finns inte beskrivet i planhandlingarna vilket gör det svårt att bedöma avvägning mellan förtätning och behov av allmänna rekreationsytor/grönyta.

### **Klimatanpassning**

Länsstyrelsen anser att samtliga projekt bör ta hänsyn till effekterna av ett förändrat klimat. Klimatförändringar i form av ökad och intensivare nederbörd, medför konsekvenser för i stort sett alla samhällssektorer och anpassningsåtgärder är därför nödvändiga.

Länsstyrelsen anser att redovisning av dagvattenfrågor i planhandlingarna behöver kompletteras med en dagvattenutredning som redovisar konsekvenserna av ianspråktagande av gröna ytor för bebyggelse, det mot bakgrund att dagvattenledningar i Ejdergränd och Doppinggränd inte har kapacitet för att ta emot ökat dagvattenflöde.

Länsstyrelsen ser som positivt att kommunen lyfter upp alternativa lösningar, som exempelvis grönatak, som en kompensations åtgärd men bedömer åtgärden som otillräckligt. Kommunen bör överväga möjligheten att komplettera bestämmelsen med att:

Tydligare reglera och säkerställa åtgärder som krävs för att uppnå de intentioner som anges i planbeskrivning.

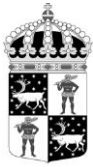
Reglera markytans utformning och höjdsättning.

Reglera andel hårdgjord yta i förhållande till den totala fastighetsarean.

Tydligare reglera att parkeringsplatser ska utgöras av genomsläppligt eller fördröjande markbeläggning och att viss mark inte får användas för parkering.

Planeringsunderlag, klimatanpassning i fysisk planering bör användas som underlag vid planläggning av nytt område.





### **Gestaltning av bebyggelse, grönområden och kommunikationsleder**

Länstyrelsen ser det som positivt att detaljplanen möjliggör förtätning av område genom att tillåta byggnader som avspeglar den egna tidens arkitektur.

Med hänsyn till gården samt angränsande gårdsmiljö bör kommunen överväga reglera gestaltning och disponering av utemiljöer och friytor.

Eventuella störningar från närliggande gång- och cykelvägen på planerade bostäder redogörs inte i planbeskrivningen.

### **Social robusthet, tillgänglighet och användbarhet**

Delar av planområdet används idag av närboende som friyta för lek, denna möjlighet kommer att försvinna i samband med detaljplanens genomförande. Kommunen bör redogöra för hur områdets behov av allmänna lekplatser planeras tillgodoses.

Tillgång till kvalitativa friytor inom kvartersmark bör säkerställas med bestämmelser som begränsar ianspråktagande av mark för byggnadsverk.

### **Behovsbedömning**

Kommunen bedömer att förslaget inte innebär betydande påverkan på miljön.

Utifrån de förutsättningar som presenteras i planförslaget och tillhörande behovsbedömning bedömer Länstyrelsen att planens genomförande inte kan antas innebära betydande påverkan på miljön så som avses i Miljöbalken 6 kap. 11 §. Ett genomförande enligt förslaget kan dock innebära viss miljöpåverkan med avseende på dagvattenhantering. Detta måste studeras och konsekvenserna måste beskrivas i samband med planarbetet.

### **Samråd**

Samråd har hållits med länsstyrelsens enheter för miljöskydd och kulturmiljö.

### **De som deltagit i ärende beredning de som deltagit i beslutet**

Beslutet har fattats av Willy Sundling med arkitekt Nelli Flores Nilsson som föredragande.