



LULEÅ KOMMUN  
Stadsbyggnadskontoret

Dnr: SBK 2012/63

## Detaljplan för del av Gammelstad

# Stadsön 2:135 m.fl.

Luleå kommun      Norrbottens län

## UTLÅTANDE

### Hur samrådet har bedrivits

Under planarbetet har samråd med berörda kommunala förvaltningar skett kontinuerligt. Samråd har också skett med företrädare för det kommunala bostadsbolaget Lulebo AB.

Förslaget till detaljplan har visats för samråd mellan 2012-06-05 och 2012-06-25. Handlingarna har funnits tillgängliga på Luleå kommuns hemsida, på Stadshuset, på Kulturens hus och på Gammelstads bibliotek. Information om samrådet skickades enligt preliminär fastighetsförteckning och sändlista till berörda sakägare. Annons om samrådet infördes i lokaltidningarna Norrbottenskuriren (NK) och Norrländska socialdemokraten (NSD) 2012-06-02.

Inbjudan till allmänt samrådsmöte om detaljplanen skickades med post till fastighetsägare enligt fastighetsförteckning och till övriga intressenter enligt sändlista, bilaga 3. Annons om samrådsmötet infördes också i lokaltidningarna 2012-08-11.

Synpunkter från samrådet och stadsbyggnadskontorets kommentarer visas i samrådsredogörelsen.

Förslaget till detaljplan har även ställts ut för granskning mellan 2012-09-18 och 2012-10-08. Information om utställningen skickades enligt fastighetsförteckning och sändlista till berörda sakägare. Annons om utställningen infördes i lokaltidningarna 2012-09-15.

Under granskningstiden uppmärksammades att fel handlingar visats på Luleå kommuns hemsida och alla handlingar ställdes ut ytterligare tre veckor mellan 2012-10-10 och 2012-10-30. Annons om ny granskning infördes i lokaltidningarna 2012-10-10. Information skickades enligt fastighetsförteckning och sändlista till berörda sakägare.

Under utställningen har 9 skrivelser inkommit. Samtliga synpunkter redovisas nedan, stadsbyggnadskontorets kommentarer redovisas med kursiv stil. Länsstyrelsens yttrande redovisas i sin helhet.

## Inkomna synpunkter

### Myndigheter

#### Länsstyrelsen

Av planhandlingarna framgår att bullerberäkningar har genomförts för tillkommande och befintlig bebyggelse inom planområdet. Resultatet av beräkningarna visar att både tillkommande bebyggelse och befintlig bebyggelse påverkas av trafikbuller över de rekommenderade nivåerna om 55 dBA (ekvivalent ljudnivå vid fasad). Då det i samrådsunderlaget inte framgår hur höga bullervärden som uppmätts inom olika delar av planområdet, anser länsstyrelsen att kommunen måste redovisa detta för att en bedömning ska kunna göras om avsteg från Boverkets riktlinjer är rimlig. Planförslaget bör även redogöra för vilka bullerdämpande åtgärder som planeras inom planområdet och om det är möjligt att nå de rekommenderade nivåerna. Det saknas även en redovisning av maxvärden.

Länsstyrelsen anser att det inte är lämpligt att skjuta fram hanteringen av bullerfrågan till bygglovskedet utan att det är nödvändigt att klarlägga förutsättningar och möjligheter i planskedet.

Enligt 11 kap. 10 § ska länsstyrelsen pröva kommunens beslut att anta en detaljplan om det kan befaras att beslutet innebär att en bebyggelse blir olämplig med hänsyn till människors hälsa och säkerhet. Länsstyrelsen bedömer att det finns risk att planförslagets genomförande kan innebära en risk för människors hälsa avseende buller. Kommunen måste därför komplettera planförslaget med underlag avseende bullerfrågorna för att det ska gå att bedöma om en prövning kan bli nödvändig eller kan uteslutas. Detta innebär att länsstyrelsen kan komma att pröva beslutet att anta detaljplanen.

Samråd har skett med länsstyrelsens enhet för miljöskydd.

*Bullerberäkningarna visar att tillkommande bebyggelse omfattas av trafikbuller mellan 55 och 60 dBA ekvivalent ljudnivå och mellan 70 och 75 dBA maximal ljudnivå. Delar av den befintliga bebyggelsen omfattas av trafikbuller över 55 dBA men inte mer än 64 dBA ekvivalent ljudnivå. Detta kompletteras i planbeskrivningen.*

*Stadsön är ett prioriterat område för trygghetsboende i Luleå. Att tillskapa trygghetsboende är av stort allmänt intresse men även viktigt för den enskilda då det ger möjlighet för äldre människor att bo kvar i sitt område. Platsen för den föreslagna detaljplanen är vald för att den uppfyller kraven på trygghetsboende avseende närhet till service och kollektivtrafik. Med anledning av detta anser stadsbyggnadskontoret att förtätningen är möjlig förutsatt att man klarar kraven för ljuddämpad sida.*

*För befintlig bebyggelse gäller att åtgärder måste vidtas om ljudnivån överstiger 65 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad. Dessa åtgärder faller i många fall på kommunen i form av bullerplank, ersättning för förstärkta fasader eller fönster och så vidare. Den högsta beräknade ljudnivån i det aktuella området överstiger inte 65 dBA ekvivalent ljudnivå och omfattas därför inte av krav på åtgärder.*

*Plankartan kompletteras med bestämmelser som reglerar högsta ljudnivå och krav på ljuddämpad sida vid nybyggnation eller väsentlig ombyggnation.*

## Kommunala förvaltningar och bolag

### Tekniska förvaltningen

Tekniska förvaltningen föreslår att även befintlig vegetation i triangeln väster om Tallvägen bör omfattas av skydd (betecknat n på plankartan). Man bör även korrigera illustrationen som beskriver planområdets utbredning i planbeskrivningen.

Det är viktigt att de stora tallarna intill servicebyggnaden sparas och får fortsatt goda levnadsförhållanden. Det finns en risk att ytterligare tallar måste tas ned om räddningstjänstens höjdfordon ska få åtkomst till punkthusen.

Carportar i anslutning till gång- och cykelvägen bör utformas så att man kan bibehålla god uppsikt. Gång- och cykelvägen bör utformas med kantsten för att vara tydlig alla årstider.

*Vegetation är viktig för att skapa en trivsamt bostadsmiljö som inbjuder till lek och vistelse. Bestämmelsen som anger att befintliga träd inte får fällas syftar till att bevara vegetation som riskerar att tas ned på grund av motstående intressen. Stadsbyggnadskontoret anser inte att vegetationen på ovan nämnda området omfattas av den risken.*

*Om räddningstjänstens höjdfordon inte har tillgång till punkthusen ska alternativ utrymningsväg anordnas.*

*Stadsbyggnadskontoret lägger till information om kantsten och hänsyn till uppsikt vid utfart från parkering i planbeskrivningen.*

### Miljökontoret

Miljökontoret har inga synpunkter på förslaget till detaljplan.

### Tillgänglighetsrådet

Enligt PBL ska från 2 maj 2011 tillgänglighet beaktas vid planläggning och prövas vid bygglov. Eftersom denna detaljplan avser trygghets- och årgångsboende är det av största vikt att tillgänglighet och användbarhet säkerställs redan i detaljplanen. Angöringsplats samt HCK-parkering finns inte med i planbestämmelserna eller är illustrerade. Det saknas angivelser om villkoren för tillräckligt korta avstånd från dessa till entréer kan uppfyllas.

Planen bör innehålla bestämmelser, och områden med egenskapsgränser, som visar att avstånd till tvättstuga/sophus (om så erfordras, uppdelat på flera byggnader) samt avstånd till angöring och handikapparkering samt lokalisering av tillräckligt antal handikapparkeringar kan uppfyllas. HCK-parkering ska utformas med tillräckligt breddmått för handikapparkering. Detta ska framgå av planbestämmelserna, ej bara anges i illustration. Lekutrustning/lekplatsen som finns angiven måste vara tillgängliga för barn med olika typer av funktionsnedsättningar samt deras föräldrar, mor- eller farföräldrar mm.

*För stadsbyggnadskontorets kommentarer se samrådsredogörelsen.*

## Övriga

### Boende i området

(Synpunkterna från boende i området har sammanfattats och sammanfogats till ett yttrande)

Vi motsätter oss en påbyggnad av punkthusen med tre våningar.

Den tänkta förändringen av området säkerställer inte bevarandet av områdets speciella karaktär. Området är i behov av upprustning men jag tycker inte att det ska ske på bekostnad av att det byggs på tre våningar på befintliga punkthus. Detta skulle definitivt förstöra karaktären. Påbyggnaden av punkthusen förstör bilden av Gammelstad. Det måste finnas någon annanstans för trygghetsboenden.

Lulebo har delvis misslett hyresgästerna eftersom de vid tidigare möten om bland annat tvättstugan inte aviserat den nu planerade ombyggnationen. Var ska vi som nu bor i punkthusen och har vår försörjning i Gammelstad bo och vem ska stå för de ökade kostnaderna? Det är fel att kasta ut de hyresgäster som redan bor i punkthusen.

Det är fel att ersätta garageplatserna med carportar eftersom dessa tar upp mycket friyta i området.

*Ny- eller ombyggnationer innebär alltid en förändring i området och påverkar det som funnits sen tidigare. Den föreslagna detaljplanen syftar till att tillåta en förtätning av området utan att de kvaliteter som är avgörande för områdets karaktär förstörs. Bevarandet av dessa kvaliteter säkerställs genom bestämmelser i detaljplanen.*

*De synpunkter som handlar om omvandlingen från hyreslägenheter till trygghetsboende kommer att vidarebefordras till Lulebo.*

*De befintliga garagen ersätts med carportar på området för att inrymma ventilation och andra tekniska lösningar i källarvåningarna. I planering och projektering har carportarna samlats till begränsade områden och i anslutning till gator för minsta möjliga påverkan på tillgången till grönytor i området.*

## Ställningstagande

Med anledning av inkomna synpunkter föreslås följande ändringar i detaljplanen:

- Tillägg i planbeskrivningen gällande gång- och cykelvägen och anslutande parkering.
- Komplettering avseende buller

Stadsbyggnadskontoret 2012-10

Gunilla Selin

Planchef

Frida Wikström

Planarkitekt

