



LULEÅ KOMMUN
Stadsbyggnadskontoret

Dnr: SBK 2012/63



Planbeskrivning

Detaljplan för del av Gammelstad

Stadsön 2:135 m.fl.

Luleå kommun

Norrbottens län

GRANSKNINGSHANDLING 2012-09

Innehåll	
Handlingar	3
Planens syfte och huvuddrag	3
Behovsbedömning	3
Plandata	4
Lägesbestämning	4
Areal	4
Markägoförhållanden	4
Tidigare ställningstaganden	4
Planer	4
Kommunala beslut i övrigt	5
Riksintressen	5
Förutsättningar och förändringar	6
Huvudfrågan	6
Natur	6
Bebyggelseområden	6
Fornlämningar	9
Frytor	9
Gator och trafik	10
Teknisk försörjning	11
Administrativa frågor	11
Genomförandetid	11
Bygglov	11
Huvudmannaskap	11
Konsekvenser	12
Fastighetsrätt	12
Ekonomi	12
Påverkan på miljön	13
Hälsa och säkerhet	14
Sociala konsekvenser	15
Tekniska frågor	15
Tidplan	15
Medverkande	15

Handlingar

I planen ingår följande handlingar:

- Plankarta med bestämmelser och illustration
- Planbeskrivning med genomförandebeskrivning
- Skuggstudie (bilaga 1)
- Samrådsredogörelse

Av ovanstående handlingar är det endast plankartan med bestämmelser som har juridisk verkan.

Planens syfte och huvuddrag

Detaljplanens huvudsakliga syfte är att möjliggöra påbyggnad av de befintliga punkthusen för att tillskapa trygghetsboenden på fastighet Stadsön 2:135. Syftet är även att säkerställa bevarandet av områdets speciella karaktär.

Området utgörs i dagläget av totalt åtta flerbostadshus i tre till fyra våningar med hyreslägenheter. Genomförandet av den föreslagna detaljplanen innebär en påbyggnad av de två punkthusen på området.

Detaljplanen möjliggör även en gemensam samlingslokal mellan de båda punkthusen och tvättstuga, soprum, förråd och carportar på fastigheten samt reglerar en allmän gång- och cykelväg genom området och en lekplats på kvartersmark.

Behovsbedömning

Planens genomförande bedöms inte medföra risk för betydande miljöpåverkan enligt kriterierna i MKB-förordningens bilaga 2 och 4. Det finns inte anledning att anta att någon miljö kvalitetsnorm kommer att överskridas. Genomförandet bedöms inte heller påverka något riksintresse negativt eller möjligheten att nå någon av miljömålen.

Med anledning av detta har byggnadsnämnden beslutat att en miljökonsekvensbeskrivning enligt Miljöbalken 6 kap 11, 12 § § inte behöver genomföras (BN beslut 2012-05-08 69 §). Samråd har även hållits med länsstyrelsen.

Plandata

Lägesbestämning

Planområdet är beläget i närheten av Stadsö centrum i Gammelstad ca. 10 km från Luleå centrum.

Areal

Planområdet omfattar ca 2 ha.

Markägoförhållanden

Planområdet innefattar fastighet Stadsön 2:135 och delar av 1:752 som båda ägs av det kommunala bostadsbolaget Lulebo AB samt delar av fastighet Stadsön 1:857 som ägs av Luleå kommun.

Tidigare ställningstaganden

Planer

Översiktliga planer

Planområdet omfattas av Fördjupad översiktsplan – Luleå tätort, Generella och områdesvisa rekommendationer antagen av kommunfullmäktige 1993.

Den fördjupade översiktsplanen rekommenderar att pågående markanvändning ska prioriteras. Stadsö centrum är i det närmast fullt utbyggt. Kvarvarande grönområden har därför ett mycket stort bevarandevärde.

Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden

Planen berör eller tangerar områden med gällande planer enligt nedan:

Nr	Namn	Laga kraft
PL 45	Detaljplan för dela av Stadsön, Gammelstad	1988-11
NL 45	Förslag till ändring och utvidgning av byggnadsplan för Stadsön 1:509 m.m. I Gammelstad	1961-05-20
A 309	Förslag till stadsplan samt upphävande av byggnadsplan för del av inre Stadsön, Gammelstaden och Öhemmanet	1972-06-15

Kommunala beslut i övrigt

2011-08-29 132 § beslutade kommunfullmäktige att fastställa ett regelverk för trygghetsboende i Luleå kommun samt att införa kommunal medverkan för trygghetsboenden. Till beslutet finns bilagor som redovisar regler för trygghetsboende.

Trygghetsboende avser hyreslägenheter för personer över 70 år. Boendet ska ha en estetiskt tilltalande utformning och vara anpassat för personer med någon form av funktionsnedsättning. Det ska även finns personal tillgänglig varje dag. Huruvida projektet uppfyller kraven för trygghetsboende regleras i samband med bygglov.

2011-11-02 beslutade byggnadsnämnden om bygglov för en tvättstuga och sophus på fastigheten.

Riksintressen

Planområdet omfattas inte av några riksintresen.

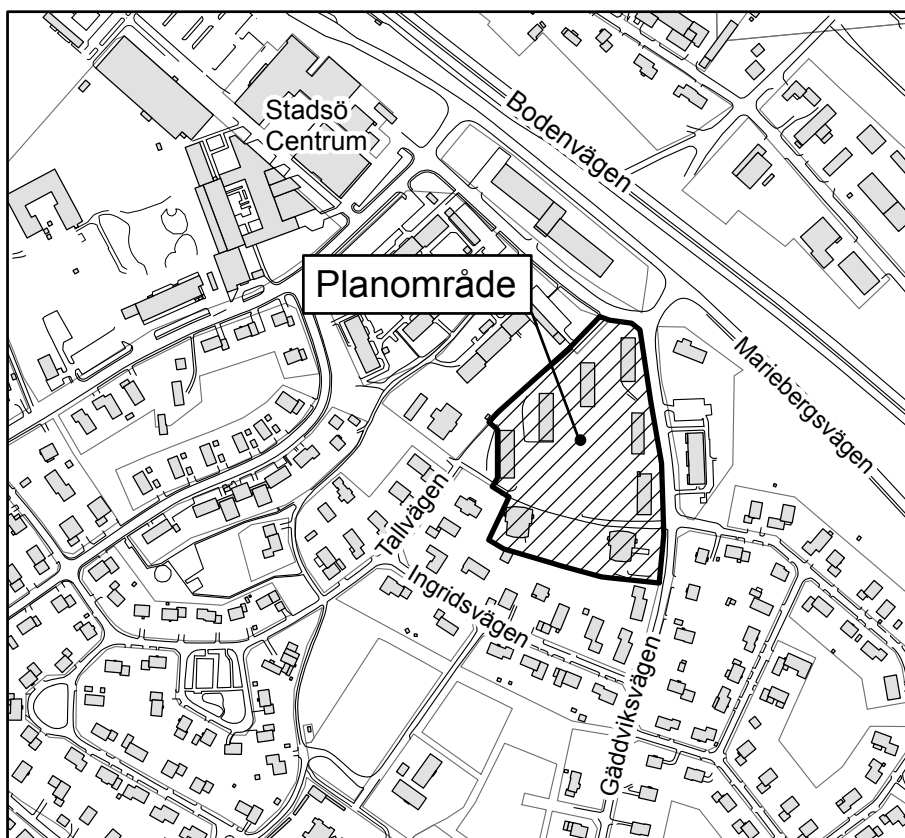


Bild 1. Översikt av planområdet. © Lantmäteriet

Förutsättningar och förändringar

Huvudfrågan

Förslaget till detaljplanen medger påbyggnad av de befintliga punkthusen och säkerställer områdets karaktär genom varsamhetsbestämmelser som blir vägledande för husens utformning.

Följande frågor har särskilt utretts och belysts under detaljplaneprocessen:

- Skuggning i och med påbyggnad av befintliga punkthus
- Påverkan på stadsbilden
- Påverkan av trafikbuller för tillkommande bebyggelse
- Behov av ytterligare parkeringar i samband med fler bostäder på fastigheten

Natur

Geotekniska förhållanden

Marken inom planområdet utgörs av morän vilket generellt innebär goda förutsättningar för grundläggning. Det finns inte risk för påverkan från radon eller förorenad mark. Det finns inte heller risk för ras, skred eller höga vattenstånd.

Bebyggelseområden

Bostäder

I dagsläget finns 138 lägenheter fördelat på åtta byggnader. Den föreslagna detaljplanen medger att de båda punkthusen byggs på med tre våningar. Detta möjliggör för ytterligare lägenheter i området. Fastighetsägaren har för avsikt att göra punkthusen till trygghetsboende.

Arbetsplatser, övrig bebyggelse

En förutsättning för att tillskapa trygghetsboende är att det finns personal tillgänglig varje dag. Tillskapande av trygghetsboende innebär att det även blir arbetsplats för den vård/vårdinna som ska arbeta där.

I planområdets närhet finns ytterligare arbetsplatser i Stadsön centrum, på Storcheden och på närliggande industriområden.

Offentlig och kommersiell service

Offentlig service i form av vårdcentral, skola och förskola finns i och i anslutning till Stadsö centrum ca. 300 meter från planområdet.

I Stadsö centrum finns även kommersiell service så som matvaruaffär, frisör, restaurang och café.

Byggnadskultur och gestaltning

På området finns totalt åtta hus för bostäder, sex lamellhus i tre våningar och källare och två punkthus i fyra våningar och källare. I källarna inryms bland annat parkering. Byggnaderna inom planområdet uppfördes omkring 1950.

De sex lamellhusen skiljer sig lite från varandra. De tre som ligger i planområdets östra del karaktäriseras av putsade fasader i en ljus gul färg. Entrépartiet markeras med en vit vertikal och ett sexkantigt fönster högst upp samt balkonger. Balkonger är ett av de viktigaste arkitektoniska uttrycksmedlen för modernis-

mens byggnader. Fönstersättningen är symmetrisk nära fasadliv. Fönstren markeras med en vit ram och mörka fönsteromfattningar och karaktäriseras av hela fönsterrutor utan indelning. Byggnadernas exteriörer är välbevarade, fönster och balkonger med balkongdörrar är i original. De oförvanskade byggnaderna har ett kulturhistoriskt och arkitektoniskt värde som berättar om hur det svenska välfärdssamhället växte fram.

De övriga husen har inte lika tydliga entrépartier men fönstersättningen är densamma liksom placeringen av balkonger. De två husen som ligger i planområdets västra del har på senare år tilläggsisolerats och klätts in i gul och vit plåt.

Gemensamt för alla lamellhusen är färgsättningen i ljust gul, vit och mörka fönsteromfattningar samt platta tak. Samtliga byggnader är samlade kring en inre gård där barnen kunde leka fritt eftersom platsen är skyddad från omliggande vägar.

Förslaget till detaljplan reglerar befintliga lamellhus och medger fortsatt sex byggnader i tre våningar. Alla lamellhusen ska fortsatt utformas så att upplevelsen av platta tak bibehålls. Detta regleras genom varsamhetsbestämmelse i detaljplanen. De tre lamellhusen i planområdets östra del omfattas även av varsamhetsbestämmelse gällande den karaktär som beskrivits ovan samt nedanstående bilder.

Punkthusen är tidstypiska exempel på 1950-tals arkitektur med omsorgsfull utformning och fasader i rött tegel. De utanpåliggande balkongerna är ett senare tillägg.

Den föreslagna detaljplanen medger totalt sju våningar för punkthusen i områdets södra del. Byggnadernas karaktär säkerställs genom varsamhetsbestämmelse enligt beskrivning och bilder nedan.



Bild 2, 3, 4 och 5. Punkthusen karaktäriseras av en tidstypisk fasadutformning och fasadens röda tegel. Lamellhusen karaktäriseras av putsade fasader i en ljust gul färg. Fönstersättningen är symmetrisk nära fasadliv. Fönstren markeras med en vit ram och mörka fönsteromfattningar. Entrépartiet markeras med en vit vertikal och ett sexkantigt fönster högst upp samt balkonger.

I anslutning till ett av lamellhusen finns ett torn som tidigare användes för värmeförsörjning av hela området. Tornet ska rivas och i den föreslagna detaljplanen medges ingen ytterligare byggrätt.

För tvättstugan mitt på området begränsas den totala höjden till 6 meter.

Enligt kommunens krav på trygghetsboende ska det finnas en samlingslokal i anslutning till bostäderna. Samlingslokalen placeras mellan de båda punkthusen och ansluter byggnaderna med överbyggda passager. Samlingslokalen och passagera ska utformas och anläggas så att minsta möjliga åverkan sker på intilliggande träd. Passagera ska utformas med glaspartier.



Bild 6. Samlingslokalen mellan de båda punkthusen ska anpassas till miljön så att så många träd som möjligt kan sparas. Illustration: Arkitektstudion Monarken 2012

Tillgänglighet

Inom och i anslutning till planområdet finns inte några större nivåskillnader som försvårar tillgänglighet eller användbarhet inom området. Gården, gångytor och parkering samt tillgång till samlingslokalen ska anordnas på ett sådant sätt att tillgängligheten och användbarheten för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga möjliggörs. Detta är särskilt viktigt med anledning av byggandet av trygghetsboende.

Detaljplanen medger en byggrätt för tvättstuga och soprum som placeras mitt på fastigheten. Detta innebär att det rekommenderade avståndet till tvättstugan på 25 meter (BFS 3:23) inte går att uppfylla. Kraven på tillgänglighet utlöses vid ny- eller väsentlig ombyggnad. För punkthusen måste utrymmen för tvätt och förråd anordnas så att man uppfyller kraven på tillgänglighet.

Vid byggandet av trygghetsboende ställs utökade krav gällande tillgängligheten både inomhus och i anslutning till byggnaden. Detta regleras i samband med bygglov.

Fornlämningar

Det finns inga fornlämningar inom planområdet.

Friytor

Lek och rekreation

I dagsläget finns ingen anvisad eller iordningställd plats för lek på den aktuella fastigheten. Den föreslagna detaljplanen avsätter ett område för lek mitt i planområdet. Lekplatsen ska utformas så att den är tillgänglig för barn och vuxna med funktionsnedsättning. Den ska vara av god kvalitet och bidra till en varierande och stimulerande utomhusmiljö.

Ett stort grönområde på fastigheten möjliggör för rekreation.

Naturmiljö

Planområdet i övrigt består till största del av gräsytor och enstaka buskar och träd. I anslutning till fastigheten Stadsön 2:135 finns ett område som betecknas som natur i gällande detaljplan och avser allmän tillgång till grönområde. Området saknar dock intresse för allmänheten i sin nuvarande form då staket och möblering på gräsytan bidrar till att området känns i anspråktaget av boende i närheten. Dessutom består omgivande bebyggelse till största del av friliggande villor med egna grönytor att tillgå. Med anledning av detta föreslås området betecknas som kvartersmark och ingå i fastigheten Stadsön 2:135.

På fastigheten finns ett område med tallar som är skyddade enligt gällande detaljplan (PL 45) och inte får fällas. Träden är viktiga för områdets karaktär och får fortsatt skydd genom bestämmelser i den föreslagna detaljplanen. Tillkommande samlingslokal ska anpassas så att så många tallar som möjligt kan bevaras. Marklov krävs vid fällning av träd.



Bild 7. Mellan punkthusen finns ett område med vackra tallar som ska bevaras.

© Blom/Pictometry 2011

Gator och trafik

Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik

Planområdet avgränsas av Gäddviksvägen i öster och Möbelvägen i norr. Inom planområdet finns Punktvägen som är infart till parkeringar på fastigheten. I den del av Punktvägen som ligger i planområdets södra del ansluter en gång och cykelväg. Cykelvägen fungerar som passage för allmänheten genom området och är viktig för att möjliggöra gena anslutningar till Stadsö centrum.

I den föreslagna detaljplanen betecknas vägen som gång-, cykel- och mopedväg för att säkerställa allmänhetens möjlighet att passera området. Gång- och cykelvägen skiljs från infarten med hjälp av markeringar eller avvikande material.

Öster om planområdet finns en transformatorstation. Åtkomsten till transformatorstationen säkerställs genom gemensamhetsanläggning längs med Tallvägen.



Bild 8. Illustrationen visar ett förslag till utformning av gårdsmiljön och gång- och cykelvägen genom området.

Kollektivtrafik

Närmsta busshållsplats ligger ca. 600 meter från planområdet. Hållplatsen trafikeras dagligen av lokaltrafiken och nås via separata gång- och cykelvägar.

Parkering, varumottag, utfarter

Kravet på parkeringsplatser för tillkommande bebyggelse inom planområdet styrs av så kallade parkeringstal. För trygghetsboende gäller 1 ppl/lgh (parkeringsplats per lägenhet) och för övriga bostäder gäller 1,5 ppl/lgh i enlighet med rekommendationerna i gällande översiktsplan. Detta innebär att totalt 136 parkeringsplatser måste anordnas på fastigheten. I dagsläget finns 94 parkeringar, 16 ppl i garage och 78 ppl i markplan.

Detaljplanen medger byggrätt för ca 100 carportar på fastigheten och 8 cykelförård.

Antalet utfarter mot Gäddviksvägen och Möbelvägen begränsas och regleras med utfartsförbud.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Området ingår i kommunens verksamhetsområde för vatten- och avloppsförsörjning. I dagsläget finns kapacitet på VA-nätet för den i detaljplanen föreslagna exploateringen. I punkthusen i planområdets södra del ska det finnas en tryckstegringsledning som förläggs inne i byggnaden.

Eventuella sprinklersystem får inte anslutas direkt till det kommunala nätet utan ska försörjas av ett magasin på fastigheten som täcker behovet av vatten.

Dagvatten omhändertas lokalt på fastigheten och leds vidare till det kommunala nätet.

Området är anslutet till fjärrvärmenätet. Genom fastigheten går en huvudledning för fjärrvärmenätet. Åtkomsten till denna regleras med ett så kallat u-område som säkerställer tillgång för reparation och underhåll.

Avfall ska hanteras enligt Luleå kommuns föreskrifter. Hushållsavfallet samlas i sophuset mitt på fastigheten Stadsön 2.135 för vidare transport.

Administrativa frågor

Genomförandetid

Planens genomförandetid är 5 år. Efter genomförandetidens slut kan planen upphävas eller ändras utan att fastighetsägaren har rätt till ersättning.

Bygglov

Bygglov/marklov krävs för fällning av träd inom anvisade områden.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats.

Påverkan på miljön

Landskapsbild

All exploatering påverkar landskapsbilden på ett eller annat sätt och påbyggnaden av punkthusen kommer att innebära en förändring i området. Husens placering på fastigheten bidrar både till en tydlig gårdsbildning och ett öppenhet som tillåter en högre exploatering. Påbyggnaderna innebär en tydlig och spännande kontrast till övrig bebyggelse och bidrar till en positiv förändring av landskapsbilden.

Passagerna till tillkommande samlingslokal kan upplevas som barriärer och ska därför utformas med en genomtänkt gestaltning och mycket glas.

De karaktäristiska byggnaderna från 1950-talet är värdefulla för miljön i området. För att bevara karaktären föreslås varsamhetsbestämmelser.



Bild 10. Bilden visar ett förslag på gestaltning av punkthusen, samlingslokaler och parkering från Gäddviksvägen. *Illustration: Arkitekthuset Monarken 2012*



Bild 11. Bilden visar ett förslag på gestaltning av samlingslokalen från söder. *Illustration: Arkitekthuset Monarken 2012*

Skuggning

Detaljplanen medger en påbyggnad med tre våningar på de befintliga punkt-husen i planområdets södra del. Detta innebär ökad skuggning på angränsande fastigheter.

En skuggstudie har genomförts för april, maj, juni, juli och september. Studien visar att den huvudsakliga förändringen sker på den egna fastigheten på den öppna gårdsytan mellan befintliga byggnader. Intelligande fastigheter påverkas av ökad skuggning endast enstaka timmar tidigt på morgonen (kl. 07.00 - 09.00) och på eftermiddagen (kl. 17.00 - 18.00) under sommaren. Övriga fastigheter i planområdets närhet får ingen ökad skuggning eftersom solens vinkel blir mindre. På hösten eller våren sker ingen nämnvärd förändring i skuggning på intelligande fastigheter. Skuggstudien redovisas i sin helhet i bilaga 1.

Hälsa och säkerhet

Buller

Bullerberäkningar som visar påverkan från trafikbuller på tillkommande och befintliga bostäder har genomförts. Beräkningarna omfattar trafik på väg 97, Mariebergsvägen och ett antal mindre vägar i områdets närhet.

Resultatet av beräkningarna visar att punkthusens översta våningar kommer att påverkas av trafikbuller över de rekommenderade nivåerna (55 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad). Beräkningarna visar även att befintliga bostäder på Tallvägen 1 och 3 samt Gäddviksvägen 14 och 16 exponeras för trafikbuller över 55 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad mot Gäddviksvägen/Mariebergsvägen. För Gäddviksvägen 3 överstigs värdena på våning 2 och 3, för övriga byggnader överskrids värdena på samtliga våningsplan.

En kompletterande bullermätning måste genomföras i samband med bygglov. Vid åtgärder som kräver bygglov ska bullerfrågan prövas och inomhusnivåerna 30 dBA ekvivalent ljudnivå ska uppfyllas genom byggnadstekniska åtgärder. Bostäder ska utformas så att minst hälften av rummen har fönster mot en ljud-dämpande sida (45-50 dBA ekvivalent ljudnivå).

Trygghet och säkerhet

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra trygghetsboende på fastigheten. Möjligheten att bo kvar i sitt område när andra boendeformer blir för krävande är positivt vad gäller tryggheten både för den enskilda personen och för området i stort.

Den föreslagna detaljplanen medger en byggrätt för tvätt- och sophus. Byggnaden placeras mitt på området och ska även fungera som en mötesplats för boende. Byggnadens placering och utformning innebär att man ser och syns från intelligande bostäder när man nyttjar byggnaden. Detta bidrar till en förbättrad trygghet för boende i området.

Detaljplanens genomförande innebär att gång- och cykelvägen som sträcker sig genom planområdet tydliggörs med en heldragen linje eller avskiljande markbeläggning. Detta innebär en förbättring vad gäller säkerheten för gående och cyklister genom området. Eftersom gång- och cykelvägen utgör en del i cykelstråket till Sunderby sjukhus och många färdas där dagligen är detta mycket

positivt ut trafiksäkerhetssynpunkt.

Åtkomst för räddningsfordon

Räddningstjänstens höjdfordon utgör alternativ utrymningsväg för byggnader inom området. Fordonens åtkomst till punkthusen ska beaktas vid projektering av området. Om inte åtkomst kan säkerställas ska alternativ utrymningsväg lösas genom byggnadstekniska åtgärder.

Sociala konsekvenser

En blandning av hyresrätter, trygghetsboende och villor inom och i anslutning till området bidrar positivt till hela Stadsön. I samband med påbyggnaden av punkthusen och renovering av övriga hus kommer man även att iordningställa utemiljön med lek- och uteplatser. Dessa har stor potential att bli mötesplatser för boende både i och omkring området. Även den nya tvättstugan väntas bli en mötesplats för boende i området.

Tillgänglighet behandlas under rubriken "Tillgänglighet" och "Lek och rekreation".

Tekniska frågor

Behov av utredningar

En bullermätning ska genomföras i samband med bygglov.

Tidplan

Detaljplanen visades för samråden under våren 2012. Därefter ställs alla handlingar ut för granskning under hösten samma år. Detaljplanen kan sedan antas av kommunfullmäktige i årsskiftet 2012/2013. Om inget oförutsätt händer kan detaljplanen vinna laga kraft fyra veckor efter beslut om antagande har fattas.

Medverkande

Tjänstemän

Tjänstemän vid tekniska förvaltningen, miljökontoret och stadsbyggnadskontoret har medverkat i framtagandet av denna detaljplan.

Konsulter

WSP har gjort bullerberäkningar och dispositionsskiss för utomhusmiljön som legat till grund för illustrationen. Arkitektuset Monarken har tagit fram illustrationer och skuggstudier.

Stadsbyggnadskontorets planavdelning 2012-09

Gunilla Selin
Planchef

Frida Wikström
Planarkitekt