



LULEÅ KOMMUN
Stadsbyggnadskontoret

Dnr: SBK 2012/63



Planbeskrivning

Detaljplan för del av Gammelstad

Stadsön 2:135 m.fl.

Luleå kommun

Norrbottens län

SAMRÅDSHANDLING 2012-06

| | |
|---|-----------|
| 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 | 8 |
| Friytor | 8 |
| Gator och trafik | 9 |
| Teknisk försörjning | 10 |
| Administrativa frågor | 10 |
| Genomförandetid | 10 |
| Bygglov | 10 |
| Huvudmannaskap | 10 |
| Konsekvenser | 11 |
| Fastighetsrätt | 11 |
| Ekonomi | 11 |
| Påverkan på miljön | 12 |
| Hälsa och säkerhet | 12 |
| Sociala konsekvenser | 13 |
| Tekniska frågor | 13 |
| Tidplan | 13 |
| Medverkande | 13 |

Handlingar

I planen ingår följande handlingar:

- Plankarta med bestämmelser
- Illustrationsplan
- Planbeskrivning med genomförandebeskrivning
- Skuggstudie (bilaga 1)

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

Planens syfte och huvuddrag

Detaljplanens huvudsakliga syfte är att möjliggöra trygghets- och årgångsboenden på fastighet Stadsön 2:135 genom att tillskapa byggrätter för påbyggnad av de befintliga punkthusen. 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 och ytterligare lägenheter för uthyrning i området.

Detaljplanen medger även byggrätter för tvättstuga, soprum, cykelförråd 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 eller möjligheten att nå någon av miljömålen negativt.

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 men 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.

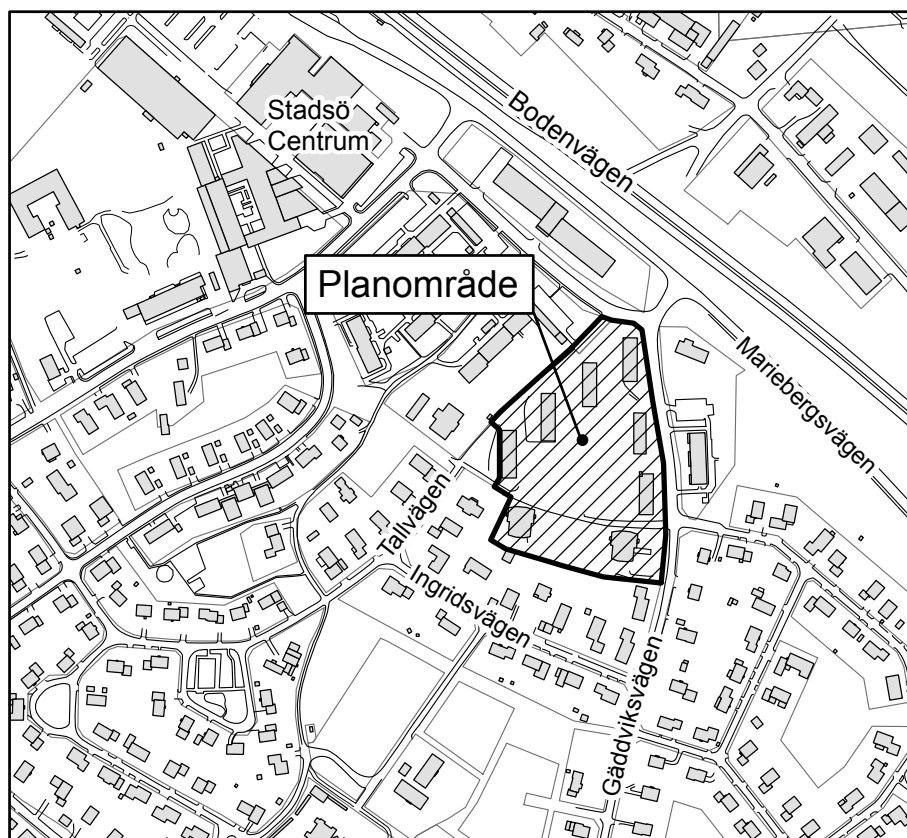


Bild 1. Översikt av planområdet. © Lantmäteriet

Förutsättningar och förändringar

Huvudfrågan

Förslaget till detaljplanen medger påbyggnad av de befintliga punkthusen och säkerställer områdets karaktär genom varsamhetsbestämmelser som reglerar lamellhusen utvändigt.

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 fördalat 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 ett av punkthusen till trygghetsboende och det andra till årgångsboende.

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. Fönstersättningen är symmetrisk och fönstren markeras med en vit ram och mörka fönsteromfattningar. Entrépartiet markeras med en vit vertikal och ett sexkantigt fönster högst upp samt balkonger. 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 ljus gul, vit och mörka fönsteromfattningar samt platta tak.

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 har fasader i rött tegel och en symmetrisk fönstersättning. 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 ovan och nedanstående bilder.



Bild 2, 3, 4 och 5. Punkthusen karaktäriseras av fasadens röda tegel och en symmetrisk fönstersättning. Lamellhusen karaktäriseras av putsade fasader i en ljus gul färg. Fönstersättningen är symmetrisk och 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.

Tillgänglighet

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

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 får fortsatt skydd genom bestämmelser i den föreslagna detaljplanen. Marklov krävs vid fällning av träd.



Bild 6. 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 7. 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 142 parkeringsplatser måste anordnas på fastigheten. I dagsläget finns 94 parkeringar, 16 ppl i garage och 78 ppl i markplan.

Detaljplanen medger byggrätt för 111 carportar på fastigheten och 8 cyckelförråd.

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.

Konsekvenser

Fastighetsrätt

Fastighetsbildning

Den föreslagna detaljplanen innebär att gång- och cykelvägen blir allmän platsmark och att ett område som betecknas som NATUR i gällande detaljplan omvandlas till kvartersmark. Gång- och cykelvägen tillfaller därmed kommunen och tidigare natur-området tillfaller fastighet Stadsön 2:135. Omfördelningen av mark föreslås ske genom byte och genomförs med fastighetsförrättning hos Lantmäteriet.

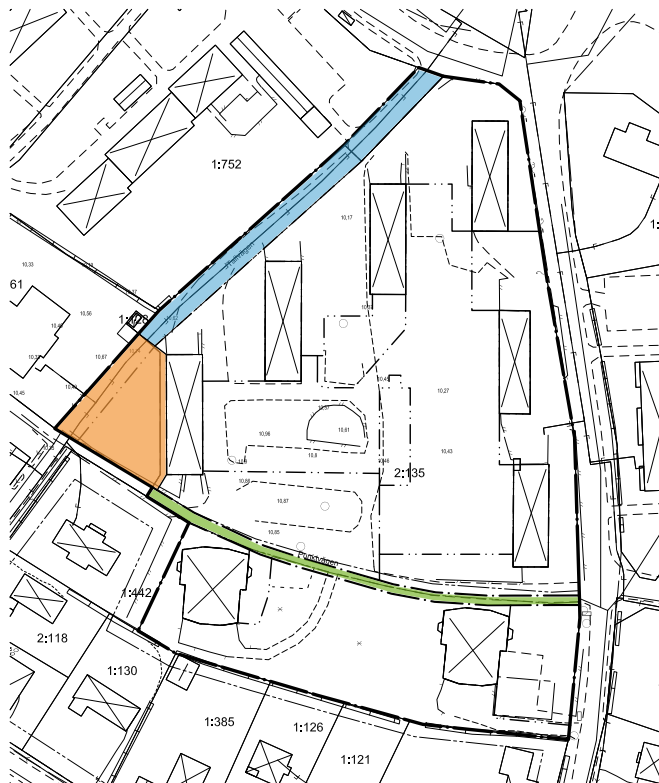


Bild 8. Orange område föreslås tillfalla fastighet Stadsön 2:135, grönt område föreslås tillfalla kommunen och blått område redovisar området för föreslagen gemensamhetsanläggning.

© Lantmäteriet

Avtal

Förslaget till detaljplan redovisar en gemensamhetsanläggning för åtkomst till fastigheterna Stadsön 2:135 och 1:128. Förslaget innebär att fastigheterna Stadsön 2:135, 1:128 och 1:752 ingår i gemensamhetsanläggningen.

Luleå Energi har ledningsrätt för fjärrvärme i områdets västra del. Åtkomsten säkerställs genom u-området i detaljplanen.

Ekonomi

Planekonomi

Fastighetsägaren till Stadsön 2:135 bekostar upprättandet av detaljplanen. Detta regleras med planavtal.

Ansvarsfördelning

Fastighetsägaren ansvarar för åtgärder inom den egna fastigheten. Kommunen är huvudman för allmänna platser inom planområdet.

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.

De karaktäristiska byggnaderna från 1950-talet är värdefulla för miljön i området. För att bevara karaktären föreslås varsamhetsbestämmelser för tre av lamellhusen och de båda punkthusen på fastighet Stadsön 2:135.

Skuggning

Detaljplanen medger en påbyggnad med tre våningar på de befintliga punkthusen 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. 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 bostäder har genomförts. Beräkningarna omfattar trafik på väg 97, Mariebergsvägen och ett antal mindre vägar i områdets närhet. Resultatet av beräkningarna visar att tillkommande bostäder påverkas av trafikbuller över de rekommenderade nivåerna (55 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad).

En kompletterande bullermätning måste genomföras i samband med bygglov. Om mätningen visar att rekommenderade bullernivåer överskrids ska tillkommande bostäder ska utformas så att minst hälften av rummen har fönster mot en ljuddämpande sida (45-50 dBA ekvivalent ljudnivå).

Trygghet och säkerhet

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra trygghets- och årgångsboende 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.

Sociala konsekvenser

Den blandning av människor i olika åldrar som förväntas i och med detaljplanens genomförande bidrar positivt till området. 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 visas för samråden under våren 2012. Därefter sker eventuella förändringar och alla handlingar ställs 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 dispositionsskiss för utomhusmiljön som legat till grund för illustrationen och Arkitekthuset Monarken har tagit fram skuggstudier.

Stadsbyggnadskontorets planavdelning 2010-06

Gunilla Selin
Planchef

Frida Wikström
Planarkitekt