

# Detaljplan för del av centrum, del av Innerstaden 2:1, Landsgatan

Luleå kommun

Norrbottens län

## SAMRÅDSREDOGÖRELSE

### Bakgrund

Kommunstyrelsen beslutade år 2013 att ge dåvarande stadsbyggnadskontoret i uppdrag att påbörja planarbete för del av Innerstaden 2:1 i syfte att möjliggöra ny bostadsbebyggelse (2013-11-11 §244). Kommunstyrelsens beslut var även att anvisa mark till H o J Arkitekter och Ingenjörer AB på del av Innerstaden 2:1 i enlighet med villkor nämnda i beslut. Ett nytt planuppdrag upprättades av kommunstyrelsens arbetsutskott (2022-02-14 § 22) i syfte att planarbetet för den nya bostadsbebyggelsen ska kunna prövas enligt förordning om trafikbuller vid bostadsbyggnader (2015:216).

Detaljplanen har inte föregåtts av något detaljplaneprogram.

### Hur samrådet bedrivits

Detaljplanen handläggs enligt plan- och bygglagens regler för utökat förfarande (5 kap. 7 §, plan- och bygglagen). Ett förslag till detaljplan har visats för samråd under perioden 2022-04-29 till och med 2022-05-20. Planhandlingarna fanns tillgängliga på Luleå kommuns webbplats, Stadsbyggnadsförvaltningens huvudkontor och Stadsbiblioteket på Kulturens hus.

En underrättelse om samrådet har skickats till kända sakägare, länsstyrelsen, lantmäterimyndigheten och övriga berörda enligt diarieförd sändlista. Kungörelse om samrådet annonserades i lokaltidningar samt på kommunens anslagstavla.

Totalt inkom 12 skrivelser.

### **Skrivelser utan invändningar har inkommit från:**

- Trafikverket, 2022-05-23
- Luftfartsverket, 2022-05-09
- Vattenfall, 2022-04-28

### **Skrivelser med synpunkter har inkommit från:**

- Boende i närområdet 1 (1 underskrift), 2022-05-20
- Boende i närområdet 2 (41 underskrifter), 2022-05-19
- Boende i närområdet 3 (1 underskrift), 2022-05-16
- Boende i närområdet 4 (2 underskrifter), 2022-05-20.
- Länsstyrelsen 2022-05-22
- Lantmäteriet, 2022-05-18
- Luleå kommun, avdelning miljö och bygg, 2022-05-30.
- Luleå räddningstjänst, 2022-05-18
- Skanova, 2022-07-14

## **Inkomna synpunkter med kommentar från Stadsbyggnadsförvaltningen**

Inkomna synpunkter redovisas i detta avsnitt 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 hos Stadsbyggnadsförvaltningen.

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

### ***Myndigheter***

Länsstyrelsen i Norrbotten.

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

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10 § PBL och nu kända förhållanden att frågor som berör människors hälsa med hänsyn till buller måste lösas på ett tillfredsställande sätt i enlighet med vad som anges nedan för att ett antagande inte skall prövas av Länsstyrelsen.

#### **Prövningsgrunder enligt PBL 11 kap. 10§**

Hälsa och säkerhet, risk för olyckor, översvämning och erosion  
Inom befintliga tätortsområden när kommunen vill använda exponerade platser för bostäder krävs ofta reglering av byggnadsverkens placering och utformning för att användningen ska bli lämplig. Om inte detta är tillräckligt kan det vara nödvändigt att också ställa krav på skyddsåtgärder för att skapa en hälsosam och säker miljö. Enligt förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader

framgår att:

3 § Buller från spårtrafik och vägar bör inte överskrida

1. 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad, och
2. 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden.

För en bostad om högst 35 kvadratmeter gäller i stället för vad som anges i första stycket 1 att bullret inte bör överskrida 65 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnadens fasad. Förordning (2017:359).

Kommunen har med bestämmelse om skydd mot störningar angett att bostäder ska utformas så att gällande riktvärden för buller inte överskrids. Kommunen redovisar i planbeskrivningen också av utredningen angivna undantag där andra åtgärder, från den generella planlösningen, bör införas men har inga andra skyddsbestämmelser än ovan angivna.

Länsstyrelsen noterar utifrån bullerutredningen att de grundläggande nivåerna som anges i förordningen inte klaras vid fasad mot Gammelstadsvägen och Kungsgatan. Länsstyrelsen anser därför att kommunen med bestämmelser bör reglera lägenhetsutformningen med till exempel att en viss del av rummen orienteras mot ljuddämpad sida, balkongerna ska vara inglasade. I detta område torde det också behövas en reglering av lägenhetsstorleken, att enkelsidiga lägenheter på vissa våningsplan mot Gammelstadsvägen och Kungsgatan endast får vara mindre än 35 m<sup>2</sup>. Länsstyrelsens anser att bestämmelsen om att bostäder ska utformas så att riktvärden för buller inte överskrids är något otydlig när det inte framgår vilka riktvärden som det hänvisas till. Bestämmelser om skydd mot störningar kan i vissa fall behöva kompletteras villkor, att lov eller startbesked endast får ges under förutsättning att en åtgärd som förebygger olägenheter från omgivningsbuller har vidtagits.

*Kommentar: Stadsbyggnadsförvaltningen beaktar inkommen synpunkt. Till granskningsskedet regleras bostäder med bestämmelse om skydd mot störningar på följande sätt: "Bostäder större än 35 kvadratmeter med fasad mot Kungsgatan eller Gammelstadsvägen ska utformas med minst hälften av bostadens rum mot en ljuddämpad sida". Bestämmelsen tydliggör vilka fasader som är bullerutsatta och var anpassningar av bostädernas storlek och utformning måste göras.*

*Till granskningsskedet tas de föreslagna planlösningarna för lägenheter bort i planbeskrivningen då dom blir inaktuella i och med den valda skyddsbestämmelsen. Ljuddämpad sida kan uppnås mot innergården, dvs sida där 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden och där 70 dB(A) maximal ljudnivå inte överskrids.*

## **Råd enligt 2 kap. PBL**

Markföreningar och radon

En miljöteknisk markundersökning har utförts av Tyréns 2021-02-02 på den aktuella fastigheten, Landsgatan. Inga föreningshalter som överskrider riktvärdena för känslig markanvändning har kunnat påvisas i utförda analyser för jordprover

och grundvatten. Men Länsstyrelsen påpekar att eftersom utförda undersökningar bygger på stickprovs-tagning kan det inte uteslutas att föroreningshalter kan förekomma lokalt. Om markföroreningar skulle påträffas vid schaktning eller provtagning ska det anmälas till kommunens miljö- och byggavdelning för tillsyn. Länsstyrelsen konstaterar att planområdet ligger inom område med lokala förekomster av högradonmark enligt Luleå kommuns upprättade översiktliga radonriskkarta från år 1987, vilket måste tas med i den fortsatta planprocessen.

*Kommentar: Planbeskrivningen kompletteras med text angående att markradon rekommenderas att utredas vidare inför byggskedet. Förekomst av markradon hindrar inte detaljplanens genomförande och en potentiell förekomst kan hanteras genom tekniska lösningar kopplat till byggnadens konstruktion. Byggherren ansvarar för att dessa regler uppfylls i enlighet med BBR riktvärden och tillsyn av radonnivåer i färdig byggnad ska kontrolleras av kommunen.*

### **Kulturmiljö**

Begravningsplatsens bredvid är skyddad enligt Kulturmiljölagen, men dess karaktär och kulturhistoriska värden bedöms inte påverkas.

### **Klimatanpassning**

Länsstyrelsen finner det positivt att Luleå kommun låtit utreda hur planområdet och planerad bebyggelse ska klimatanpassas i avseendet kraftiga regn och dagvattenhantering. I ärendet har en väl genomförd skyfallsutredning utförts.

Länsstyrelsen saknar dock bestämmelser om höjdangivelser i plankartan i enlighet med vad som anges i planbeskrivning (s. 31) enligt nedanstående: Inom kvartersmark för bostäder [B] anger utredningen att marken generellt bör höjdsättas till en nivå högre än anslutande gatumark för att en tillfredsställande avledning av yt- och dränvatten ska kunna erhållas, samt att marknivåer bör höjdsättas så att golvnivåer är högre belägna än trottoarkanten på Landsgatan. För att undvika stående vatten inom kvartersmarken bör marken höjdsättas så att vatten vid kraftiga regn kan ytledas bort från byggnaderna i nordöstlig riktning mot Gammelstadsvägen och parkmarken där kvartersmarken bedöms kunna avvattnas på ett säkert sätt.

För övrigt innehåller skyfallsutredningen andra förslag på klimatanpassningsåtgärder som Länsstyrelsen anser att kommunen borde övervägt att ta in i planbeskrivning. Förslagen om gröna tak och regnbäddar är lösningar som med fördel kan användas för regleringen området med komplementbyggnader.

*Kommentar: Luleå kommun har den framtagna skyfallsutredningen i GIS format där exakta vattennivåer framgår. Maximala översvämningar inom Landsgatan intill den tillkommande byggnaden motsvarar 31 cm (+ 7,17 meter RH 2000) och inom kvartersmark 21 cm (+ 7, 16 meter RH2000) vid ett framtida 100 årsregn. Detta avser vattennivåer utan de föreslagna skyfallsåtgärderna. De vattennivåer som uppstår internt inom kvartersmarken är små i djup och utbredning men ställer sig mot byggnaden i scenariot utan en marklutning bort från byggnaden.*

*I syfte att säkerställa en tillräcklig höjdsättning mot anslutande gatumark och den egna tomtmarken regleras den tillkommande bebyggelsen på följande sätt: "Lägsta nivå på färdigt golv är +7,3 meter. Källare med vattentät konstruktion tillåts under denna nivå". Planbestämmelsen säkerställer därmed en lägsta golvnivå över översvämningnivån vid ett framtida 100 års regn. Detta bidrar till att vatten inte tränger in i byggnaden vid kraftiga regn samt att det finns marginaler att luta marken bort från byggnaderna vilket förhindrar att vatten blir stående mot huskropparna. Källare medges om det utförs med vattentät konstruktion. Källare kan t.ex. byggas med vattentät betong och utan fönster. Ingen reglering tillkommer för höjdsättning av själva gårdsmarken då husets höjdsättning (golvnivå) blir vägledande för den intilliggande gårdsmarkens nivå.*

*Gällande gröna tak och regnbäddar i dagvattenutredningen så är detta förslag till dagvattenhantering vid mer normala nederbördstillfällen, dvs inte förslag till skyfallsåtgärder. Ingen reglering tillkommer i plankartan för specifika tekniska lösningar i avseende till dagvattenhantering men detaljplanen möjliggör de föreslagna dagvattenlösningarna.*

#### **Undersökningssamråd**

Kommunen bedömer att förslaget inte innebär betydande påverkan på miljön. Länsstyrelsen delar kommunens åsikt.

#### **Lantmäteriet**

För plangenomförandet viktiga frågor där planen måste förbättras

**Planområdets avgränsning:** Om man jämför den nya planens planområdesgräns med den befintliga planen så ser det ut att bli ett område med parkmark kvar i innerhörnet. Kommunen skulle kunna överväga att utöka planområdet något i denna del. Planbeskrivningen innehåller en bra redovisning av markanvisningsavtalets innehåll. Avsnittet bör kompletteras med information om vilka konsekvenser det får att ett markanvisningsavtal upprättats. Lantmäteriet ser att en konsekvens i detta fall blir att exploitören får ensamrätt att förhandla med kommunen om köpet av det aktuella området.

**Delar av planen som bör förbättras:** Fastighetsbeteckningarna, traktnamnen och beteckningarna på ledningsrätterna skulle kunna tydliggöras så att plankartan blir lite mer lättläst.

*Kommentar: Planområdet utökas i enlighet med Lantmäteriets synpunkt. Fastighetsbeteckningarna och traktnamnen förtydligas i grundkartan till granskningskedet. I planbeskrivningen framgår det att marken vid försäljning ska beräknas enligt den vid försäljningstidpunkten gällande kommunala taxan för tomtmark. Det blir alltså ingen förhandling kring markpriset när marken väl ska säljas av från kommunen. Markanvisningsavsnittet kompletteras med information om att en markanvisning ger exploitören ensamrätt att under en begränsad tid och under givna villkor förhandla med kommunen om överlåtelse av kommunal mark.*

## Kommunala förvaltningar och bolag

### Miljö- och byggnadsnämnden

Avdelning miljö och bygg anser att planbestämmelserna för prick- och korsmark bör revideras genom ett tillägg att marken inte får förses med byggnad, bortsett från utkragande balkong med en lägsta höjd om 3 meter. Detta så att bestämmelsen hamnar under markens utnyttjande och inte under utformning. Balkongerna räknas som byggnadsdelar och måste då regleras enligt ovan för att inte bli planstridiga. Höjddregleringen skiljer sig mellan plankartan och planbeskrivningen, vilket avdelning miljö och bygg anser behöver ses över och rättas till. Avdelning miljö och bygg har föreslagit miljö- och byggnadsnämnden besluta att anta avdelning miljö och byggs synpunkter och bedömning som sina egna.

*Kommentar: Planbestämmelser för prick-och korsmark revideras in enlighet med inkommen synpunkt. Planbeskrivning revideras i enlighet med inkommen synpunkt.*

### Luleå räddningstjänst

I planbeskrivning avsnitt 5.3.5 (Åtkomst räddningsfordon) beskrivs i andra meningen maximal höjd mellan mark och underkant fönster- eller balkongkanter om räddningstjänsten ska utgöra alternativ utrymningsväg.

Räddningstjänsten vill också till ovan tillägga att det horisontella avståndet mellan maskinstegbils uppställningsplats och husfasad får vara högst 9 meter och hindrande växtlighet/träd får inte finnas mellan uppställningsplats och där maskinstege ska angöra fönster eller balkong.

*Kommentar: Planbeskrivningen uppdateras i enlighet med inkommen synpunkt.*

## Övriga

### Boende i närområdet 1 (1 underskrift)

Har tagit del av planbeskrivningen för detaljplan av innerstaden 2:1 och vill med anledning av punkt 6.4.4. Skyfall framföra synpunkter kopplat till min fastighet Hjorten 15, som särskilt omnämns i underlaget. Oaktat vilken slutlig utformning av nya fastigheter som kan komma att bli aktuell på området så visar planbeskrivningen tydligt att alla framtida byggnationer kommer att påverka avrinning vid kraftiga regn. På sidan 30 står " I syfte att minska översvämningen på Landsgatan föreslår utredningen att allmän platsmark [PARK] inom planområdet ska fungera som en avledningsyta för dagvatten från Landsgatan som kan översvämmas vid skyfall". Vidare på sidan framgår "Föreslagen åtgärd med ett svackdike på parkmarken medför att översvämning på Landsgatan blir mindre än tidigare, samt ingen försämring gentemot dagens situation" Ovanstående är ett förslag och inte en tvingande åtgärd för att minimera risken med att bebygga innerstaden 2:1. På sidan 31 framgår att "Luleå kommun avser att skapa ett



svackdike med dikesavslut. "Avser" är vagt, otydligt och oacceptabelt kopplat till riskerna. Tydlighet krävs för att inte framtida rationaliseringar i exploateringen ska påverka Hjorten 15. Rimligt är att detaljplanen har bestämd formulering som "ska" eller "måste". Jämför slutet på sidan 31 "I samband med detaljplanens genomförande ska kommunen bygga om Landsgatan. Gatan kommer höjdsättas så att gatan lutar bort från fastigheterna på Kvarteret Hjorten för att inte leda in vatten på fastigheterna" Som fastighetsägare till Hjorten 15 kräver jag att detaljplanen ändras före fastställande, så att åtgärderna blir tydliga krav för att inte försämra och öka risken för översvämning.

*Kommentar: Stadsbyggnadsförvaltningen beaktar inkommen synpunkt. Skrivningen om att dikesavslut bör göras norr om kvartersmark för bostäder [B] beskriver en åtgärd som ska göras för att undvika att vatten från svackdiket breddar in på den framtida fastigheten med den nya bebyggelsen. Planbestämmelsen [Skydd<sub>1</sub>] revideras till granskningsskedet där minsta fördröjningsvolym för vatten inom parkmarken preciseras. Detta för att tydliggöra vilken volym som behöver fördröjas för att få önskad effekt med minskad översvämning nedströms på Landsgatan.*

Boende i närområdet 2 (41 underskrifter)

Vi har tagit del av planen för det 7- respektive 5-våningar höga lägenhetskomplex som planeras på innerstaden 2:1, Landsgatan. Vid planändringar ska hänsyn tas till både allmänna och enskilda intressen. Planläggningen ska syfta till att markområden används för det eller de ändamål som områdena är mest lämpade för med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov. Vidare ska hänsyn tas till natur- och kulturvärden.

Vi välkomnar att innerstaden, därmed även området runt Landsgatan, bebyggs och förtätas. Det är en förutsättning för Luleås tillväxt. Däremot har vi som bor på området, kring Landsgatan, synpunkter på hur förslaget är utformat. Vi ser nuvarande förslag som mycket olämpligt med avseende på framför allt fyra punkter, se nedan. Görs inga ändringar i förslaget kommer det att överklagas.

### **1. Husens utformning**

I det nuvarande förslaget är det ena lägenhetskomplexet 7 våningar högt och det andra är 5 våningar högt. Detta innebär att de omkringliggande husen kommer att få det mycket skuggigt. Från lunchtid och fram till solnedgång kommer många av de omkringliggande husen att drabbas. Komplexet kan närmast betraktas som en mur i änden av området, då husen kommer att bli väsentligt mycket högre än övriga hus i området. Det kommer innebära ett stort ingrepp i boende- och livskvalitet för hela området och husets utformning och dimension är orimlig sett till hur övrig bebyggelse är utformad sedan lång tid.

I skuggskisserna som framgår av planbeskrivningen har projektet inte tagit hänsyn till eftermiddagssolen mellan kl. 16-20 under samtliga vår-, sommar- och höstmånader. Det planerade bygget kommer att medföra skugga och kraftigt påverka de boende runt i kring samt medföra risk för deras hälsa och en försämring

av deras livskvalitet då förutsättningarna till att vistas/samlas utomhus vid dessa tidpunkter kraftigt förändras som en följd av bristen på solljus. Charlottendal har alltid tidigare betraktats som en värdefull kulturmiljö, med en bebyggelse om ett begränsat antal våningar, max 3. På parkmark har man ansett att ingen ny bebyggelse ska ske då Luleå Kommun har få grönytor i centrum. Det är alltså uppenbart att den föreslagna byggnationen kraftigt avviker från vad som är lämpligt med hänsyn till områdets karaktär och kulturmiljövärden.

Flera hus i området har planer på att skaffa solceller. Detta kommer att hindras om lägenhetskompexet byggs, på grund av skuggan på kringliggande hus som blir en effekt av bygget. Att hindra byggandet av solceller får en negativ effekt för klimatet. I nuvarande förslag ska parkeringsplatser lokaliseras på bottenplanet av lägenhetskompexet, vilket gör att hela bottenplanet av lägenhetskompexet blir död fasad. Det ger inte ett fördelaktigt intryck, och strider i allt väsentligt mot hur husen i stan bör byggas. Helhetsintrycket från Gammelstadsvägen skulle radikalt försämrats, och med tanke på hur många som kör, cyklar och promenerar förbi där stärker det inte innerstadens utformning. Lokaler på bottenplan kommer att upplåtas endast om de boende tackar nej till parkeringsplatser, och vi ser det inte som sannolikt att tillräckligt många boende tackar nej till parkering. Bottenplan kommer därför att bli en död fasad som kraftigt kommer att avvika från övrig bebyggelse som bedöms som kulturellt värdefull.

Enligt planbeskrivningen bedöms behovet av p-platser vara 27. Detta är en realistisk bedömning när antalet lägenheter uppgår till 40. Hur attraktiv är en lägenhet utan tillgång till p-plats? Behovet är i realiteten 1 p-plats/ lägenhet. Detta innebär att stora delar av innergården kommer att tas i anspråk av p-platser på bekostnad av grönytor.

## **2. Byggnaderna avviker från bebyggelse i området**

Området Charlottendal, där lägenhetskompexet planeras att uppföras, präglas av äldre trähus, och lägre (max 3-våningar) flerfamiljshus. Med tanke på att Innerstadens kyrkogård ligger i direkt anslutning så finner vi byggnaden olämplig för området. Innerstadens kyrkogård omfattas av stora kulturhistoriska värden och omgärdas av särskilda bestämmelser för att bibehålla sin prägel.

Med tanke på att området Charlottendal har en egen områdesarkitekt för att bevara den äldre stilen av området, så är det anmärkningsvärt att det tänkta lägenhetskompexet alls kommer på fråga. Nybyggnation i anslutning till äldre bebyggelse ska anpassas till befintlig miljö vad gäller gestaltning, placering och höjd. Det planerade lägenhetskompexet avviker grovt från stil och utformning av husen på Charlottendahl vilket bland annat får till följd att det lagstadgade kravet om att ny bebyggelse ska ha en ändamålsenlig struktur och en estetiskt tilltalande utformning åsidosätts.

Enligt vissa resonemang menar man att det planerade bygget ska upprättas i utkanten av området och att det därmed skulle rättfärdiga att man avviker från övrig bebyggelse i området. Det utgör ett ordentligt feltänk. Hela området måste hålla ihop, annars mister man de kulturvärden som området ska innefatta. Eller



tänker man, med samma resonemang, att det skulle vara godkänt för alla boende i utkanten av Charlottendal att grovt åsidosätta de kulturvärden som området ska bevara. Att inkräkta på områdets yta på det viset kommer då tillslut att leda till en krympande, allt mindre kulturmiljö.

### **3. Trafik**

I det nuvarande förslaget ska lägenhetskomplexet innehålla ca 40 lägenheter och enligt kommunens beräkning innebär det en ökad trafik motsvarande 90 fordon rörelser per dygn. Dessa bilar kommer, liksom alla andra bilar som ska in till Charlottendal, att ta någon av infarterna Västra Malmgatan från Kungsgatan eller Hermelinsgatan från Lulsundsgatan. Vilken väg man än tar så går dessa, relativt små vägar, tätt intill grundskolan Östra skolan och Charlottendals förskola där många barn vistas. Trafiken kommer även att öka markant i det lugna villaområdet på Landsgatan, vilket kommer att påverka de boende mycket i negativ riktning med avseende på både buller och avgaser/klimat.

Olycksrisken för barnen, framför allt runt Östra skolan, kommer att öka markant eftersom det planerade lägenhetsbygget kommer att innebära en väsentlig trafikökning. I en publikation från 20 augusti 2020 i Norrbottens Kuriren så uppmärksammades det att Östra Skolan i Luleå är länets mest olycksdrabbade skola när det kommer till trafikolyckor. Vi tycker att det är anmärkningsvärt att man inte tänker på barnens säkerhet i detta förslag då trafiken ska öka så pass mycket runt skolan. Studier visar att olyckor på skolor främst sker på vägarna i samband med hämtning och lämning. Redan idag är det en hög andel föräldrar till barn på Östra skolan som hämtar och lämnar med bil. Vid de tidpunkterna är situationen redan kaotisk. Boulongerskogen utgör i praktiken en del av Östra skolans skolgård dit många både organiserade och spontana aktiviteter är förlagda. Detta medför omfattande passager av skolbarn över Hermelinsgatan. Den utökade trafiken från 40 nya lägenheter utgör därför en otäckt ökad trafikfara som inte beaktas i planförslaget. Vi ser med stor oro på att detta förslag som medför så pass stor trafikökning, kommer att utsätta barnen på Östra skolan för en stor ökad olycksrisk. Det kommer även att skapa trafikchaos kring den tidvis redan hårt trafikerade flaskhalsen på Hermelinsgatan samt Västra Malmgatan. Det är anmärkningsvärt att den farliga trafiken i anslutning till Östra skolan och Charlottendals förskola inte alls omnämns i planbeskrivningen.

På Landsgatan promenerar många människor, på väg till busstationen, stan och skola. Vägen kan i det närmaste betraktas som en gångväg. En ökad trafik skulle utsätta alla som använder denna gångväg för ökad olycksrisk. Vidare innebär den stora trafikökningen att boende längs Landsgatan utsätts för olägenheter med hänsyn till ljusen från fordonens strålkastare i kombination med bebyggelsestypen där de mest nyttjade ytorna är i markplan och fönstren är stora. Denna störning kan inte förhindras genom plank eller andra avskärmningar utan om områdets karaktär förvanskas och till men för enskilda, vilket inte beaktats i förslaget.

#### 4. Parkområde

Den mark som ska bebyggas är i gällande detaljplan och i verkligheten ett parkområde med gräsytor och bevuxet med ett flertal vackra stora träd. Om byggplanerna förverkligas kommer sannolikt samtliga träd att avverkas. Charlottendal har alltid haft karaktären av trädgårdsstad. Detta innebär att parkmiljöer och alléer ska bevaras och utvecklas. Luleå Kommun har i jämförelse med andra städer av samma storlek färre grönområden i centrum, därför bör inte fler grönområden i centrum bebyggas. Förslaget att bygga lägenhetskomples på befintlig grönyta är därför mycket märkligt. Det vore mer logiskt att utveckla parkytan till ett än mer levande park- och grönområde, där exempelvis att ställa ut stora blomkrukor som kommunen gjort de senaste åren har utgjort ett lyft. Parkområdet används idag flitigt för spontanlek och idrott, av barn och unga. Att diskriminera barn för att de bor i centrum genom att ta bort ytterligare ett grönområde vore olyckligt och skulle öka stillasittande samt medföra risk för deras hälsa.

Stora snömängder deponeras idag på grönområdet där bebyggelse är tilltänkt. Snödeponeringen ryms inte ens som det är redan idag på de fria ytor som finns på Charlottendal. Under vintern 2022 spärrades vägen som förbinder Landsgatan med Hermelinsgatan av till följd av att den blev tvungen att användas till snöupplag, då befintliga ytor inte räckte till. Detta har medfört olägenheter för närboende och ogillas av boende i området. Vi ifrågasätter var ett nytt snöupplag kan anordnas inom rimligt hanteringsavstånd? Kan det vara så illa att Boulognerskogen, som är den enda öppna ytan för rekreation vintertid, kommer att tas i anspråk som snöupplag? I dagsläget används Boulognerskogen vintertid till bland annat skridskoåkning och skidåkning av områdets, förskolans och skolans barn.

#### Avslutning

Vi anser att vid byggnationer på den tilltänkta marken innerstaden 2:1, Landsgatan bör man exempelvis se hur man byggt de relativt nya, flerfamiljshusen på Östermalm på Östra Järnvägsplanaden, som också är en stadsdel som präglas av äldre hus. Där har husen byggts till max 3 våningar, i trä, vilket harmoniserar med övrig bebyggelse i området. Konsekvenserna för byggandet av det nuvarande förslaget blir mycket stora och negativa. Förslaget ogillas därför. Vad vi förstår är arbetet med förslag till ny utvecklingsplan i sitt slutskede. Detaljplan bör anstå tills dess att ny utvecklingsplan är fastställd. Detaljplanen bör anpassas till övrig bebyggelse på Charlottendal.

Vi föreslår att arbetet med detaljplanen avbryts och återupptas när utvecklingsplanen är antagen. Sedan välkomnar vi att det får byggas 2 stycken flerfamiljshus i max 3 våningar med max 20 lägenheter, som passar in i områdets stadsbild, samt för att trafiken inte ska påverkas alltför negativt på Landsgatan och gatorna runt Östra skolan.

*Kommentar: Se sammanställning av kommentarer under avsnitt: Sammanställning av Stadsbyggnadsförvaltningen kommentarer på yttranden av boende i området 2-4.*

### Boende i närområdet 3 (1 underskrift)

Behåll de få grönområden som finns kvar i centrala staden. Det finns bättre områden att bygga på. Enligt planen skall ca 40 lägenheter och 27 parkeringsplatser byggas. Genomsnittet antal bilar per hushåll är i Sverige 0,84. Det behövs alltså normalt sju platser till och då är ej nödvändiga gästparkeringar inräknat. Släkt och bekanta skall rimligtvis inte betala dyra parkeringsavgifter för att komma på besök. Resultatet blir ökad trängsel på redan trånga gator. En ökad trafik i området påverkar dessutom säkerheten för eleverna i Östra Skolan.

*Kommentar: Se sammanställning av kommentarer under avsnitt:  
Sammanställning av Stadsbyggnadsförvaltningen kommentarer på yttranden av boende i området 2-4.*

### Boende i närområdet 4 (2 underskrifter)

Vi motsätter oss placering av byggnaden p.g.a. skuggning på en viktig tid på av dygnet nr boende i fastigheter utnyttjar kvällen efter arbetet med att sitta i solen. Vi ser att skuggningsutredningen är summarisk, tider på dygnet har olika vikt för boende vistastas i bostaden och kvällen är den viktigaste för en arbetande familj. Framtida solcellsinstallation försämrar ekonomin av den skuggande byggnaden. Trafikmängden beskrivs o planen beskrivs som betydande och då skulle ytan kunna minska bullret. Avveckla trafikljuser och anlägg en rondell som är kostnadseffektivare.

*Kommentar: Se sammanställning av kommentarer under avsnitt:  
Sammanställning av Stadsbyggnadsförvaltningen kommentarer på yttranden av boende i området 2-4.*

### Skanova

Skanova har markförlagda teleanläggningar inom detaljplaneområdet. Skanova önskar att så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning. Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablarna för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

*Kommentar: Stadsbyggnadsförvaltningen noterar synpunkten.*

## Sammanställning av Stadsbyggnadsförvaltningen kommentarer på yttranden av boende i området 2 - 4.

### Grönområde

Luleå kommuns ansvarsområde innefattar att göra avvägningar mellan olika allmänna och enskilda intressen. Kommunens översiktsplan (2021) anger att stadsbygdens förtätning ska prioriteras, den har en mycket stor betydelse för det långsiktiga behovet av bostäder och är därför ett starkt allmänt intresse. Grönytan med träd är inventerad i kommunens grönplan och bedöms inte utgöra en värdekärna för ekosystemtjänster, spridningsstråk eller grönyta med höga kvaliteter. Grönytan bedöms ha låga rekreativa värden givet de omgivande trafikmängder på Kungsgatan och Gammelstadsvägen.

I detta fall har kommunen gjort bedömningen att det allmänna behovet av bostäder väger tyngst och att en förtätning med bostäder går i linje med Luleå kommuns övergripande planering.

I det framtagna antikvariska utlåtandet som ingår i planhandlingar tillskrevs inte grönytan något kulturhistoriskt värde utifrån Charlottendals historia som villaträdgårdsstad.

Gällande hantering av snö så är alternativ placering för snömassor vintertid inte fastställt i dagsläget. Den parkmark som ingår i planområdet kommer delvis kunna användas som snöupplag vintertid. I och med att Luleå centrum kommer förtätas mer över tid kommer detta skapa ett behov av alternativa arbetssätt för kommunen. Detta är inget som hanteras inom arbetet för den här detaljplanen utan är en del av den mer övergripande planeringen för drift och skötsel av de kommunala gatorna.

### Parkering

Vid beräkning av antal parkeringsplatser använder sig Stadsbyggnadsförvaltningen av Luleå kommuns parkeringsnorm som antogs politiskt 2016, samt kommunens riktlinjer om "Gröna parkeringsköp". Gröna parkeringsköp anger förutsättningar och åtgärder som fastighetsägare kan genomföra för att minska antalet parkeringar inom sin fastighet. Hela det beräknade parkeringsbehovet kan lösas i det planerade garaget och det finns inga planer på att nyttja innergården som parkeringsyta. Generellt anger plan- och bygglagen för flerbostadshus att om det inte finns tillräckliga utrymmen för att ordna både friyta och parkering ska man i första hand ordna friyta vilket ska beaktas i bygglovsprövning.

Om det skulle visa sig att det blir problem med parkerade bilar längs Landsgatan som påverkar trafiksäkerhet och framkomlighet kan parkeringsförbud införas genom kommunala trafikföreskrifter för att säkerställa gatans funktion.

### Trafik

Planområdet kommer ansluta via återvändsgatan Landsgatan som ansluter till gatorna Hermelinsgatan och Västra Malmgatan. Landsgatan är idag lågt

trafikerad då endast sex fastigheter angör via den och gatan omfattas inte av någon genomfartstrafik. Generellt är Charlottendal lågt trafikerat då området inte har någon genomfartstrafik till andra områden, dvs. målpunkten för trafiken är främst befintlig villabebyggelse samt östra skolan som ligger i utkanten av området. Skolverksamheter kan medföra tillfälliga trafiktoppar vid av- och hämtning av elever men är inte en verksamhet som bidrar till kontinuerligt höga trafikflöden sett över dagen. Både Västra Malmgatan och Hermlinsgatan har idag separerade gångstråk i anslutning till skolområdet. Hastigheten på gatorna inom Charlottendal är reglerad till 30 km/h vilket medför låga hastigheter i området. Gällande skolbarn som nyttjar Boloungeskogen under skoltid så finns det en anordnad gångpassage med hastighetssänkande utformning mellan skolområdet och Boloungeskogen.

Landsgatan planeras i huvudsak fortsatt att gå i blandtrafik där bilar, cyklister och fotgängare delar gaturummet. Gatan kommer efter exploateringen fortsatt ha låga trafikflöden samt att hastigheten är reglerad till 30 km/h.

Ett genomförande av detaljplanen med cirka 40 bostäder kommer innebära en viss trafikökning längs Landsgatan och de anslutande gatorna men bedöms inte medföra en ökning som överskrider gatornas kapacitet eller skapar behov av nya trafiklösningar. Trafikökningen bedöms innebära en begränsad negativ påverkan på trafikmiljön för gående och cyklister i området. Trafikverkets trafikstringsverktyg har använts för att uppskatta den nya exploaterings medförda trafikökningar. Verktöget uppskattar antalet bilresor genererat av de nya bostäderna till att bli cirka 51 st med 38 bilar vilket motsvarar cirka 102 fordonsrörelser / dygn längs Landsgatan. Trafikalstringen baseras på ort, läge i orten, byggrätt och det planerade antalet lägenheter (40 st.).

Ljus från fordonslyktor bedöms inte ge upphov till en betydande olägenhet för boende inom Charlottendal. Befintliga fastigheter är placerad i en tätbebyggd kvartersstruktur i Luleå tätort där eventuell påverkan av fordonslyktor inte bedöms bli större än det som kan förväntas i en stadsmiljö. Den nya bebyggelsen kommer medföra att fordonslyktor från trafik i korsningen Gammelstadsvägen / Kungsgatan blockeras i riktning mot Charlottendal vilket i detta avseende borde medföra en viss förbättring. Den nya bebyggelsen medför att trafikbullernivåer till viss del sjunker inom kvarteret Hjorten och Älgen (Charlottendal) då den nya exploateringen skärmar bort en del trafikbullret. Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att tillkommande trafikflöden på cirka 100 fordonsrörelser/dygn längs gator inom Charlottendal inte ger upphov till någon betydande luftkvalitetsför-sämring i området.

Gällande den hänvisade nyhetsartikeln så berörde den olycksstatistik inom en 500 meters radie ifrån Östra Skolan och gällde registrerade olyckor där fotgängare eller cyklister var inblandade. Olycksstatistiken var inte bunden till skolelever utan gällde registrerade olyckor. Artikeln angav att mellan 2013–2017 inträffade det 6 olyckor i Östra skolans närområde (500 meter). Eftersom Östra skolans är placerad i Luleå centrum som alstrar mycket trafik och fotgängare



*kommer den alltid omgärdas av höga trafikflöden i jämförelse med andra stadsdelsskolor. Frågor gällande centrums trafikmiljö och Östra skolans skolvägar är inget som kan hanteras inom ramen för denna detaljplan, utan är något som hanteras i den mer övergripande trafikplaneringen för centrum.*

#### *Skugga*

*I samrådshandlingarna visade skuggstudien vårdagjämning (20 mars) för klockslagen 08:00 – 18:00 (solnedgång), samt 08:00 – 20:00 under sommarsolstånd (21 juni). Studien gjordes med 2 timmar intervall. Till granskningskedet utökas antalet klockslag i skuggstudien för sen eftermiddag och kväll för att ytterligare redovisa förändring av skuggbildningen mot Charlottendal. Det tillkommer även skuggstudier för höstdagjämning (23 september) och vintersolstånd (21 december). Skuggstudier har inte tagits fram för samtliga månader på året utan för datum när dag och natt är ungefär lika långa, dvs. höst och vårdagjämning, samt datum när dagen är som längst (21 juni), respektives den kortaste dagen (21 december). Mellan de valda datumen kan läsaren utgå från att dagarna blir längre framåt sommarsolståndet med minskad skuggbildning för att sedan vända mot kortare dagar och ökad skuggbildning framåt vintersolståndet.*

*Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att de förändrade skuggförhållanden inte medför en betydande olägenhet för boende i området i avseende till sikt- och ljusförhållanden. Skuggbildning och påverkade vystråk är en konsekvens i de flesta fall vid förtätning i centrum. Planområdet ligger i centrala Luleå som är utpekade i kommunens översiktsplan för förtätning och ändrade vy och skuggförhållande kan därmed anses vara förväntade. Förändringar kan av vissa upplevas som störande och negativa men det nya byggnaderna kan också skapa ett mervärde i området/staden. Den nya exploateringen bedöms inte omöjliggöra installation av solceller då bebyggelsen inte medför att närliggande hus förlostrar tillgången till solljus. Den nya bebyggelsen medför dock att vissa byggnader periodvis under dagen och beroende på säsong blir skuggade av de nya husen. Se framtagna skuggstudier.*

#### *Gestaltning*

*I detaljplanen regleras den tillkommande bebyggelsens volymer. Byggnadens utformning som till exempel fasadmateriäl, färg och fönstersättning regleras inte i detaljplanen och kan därmed se annorlunda när detaljplanen ska genomföras i framtiden. Slutgiltig utformning av husen fastställs i bygglovsprocessen. Eftersom den framtida fastigheten blir liten till ytan planerar exploitören att förlägga garaget i markplan då en nedfartsramp till ett underjordiskt garage skulle ta upp större delen av markplanet.*

#### *Kulturmiljö*

*Kommunens översiktsplan anger följande rekommendationer för områdena Charlottendal och Robertsöik "Etablerad stadsstruktur där förtätning kan ske med hänsyn till stadsbild och befintliga värden". Planområdet omgärdas idag av olika byggnadskaraktärer – och miljöer. Charlottendal består främst av det mer småskaliga och är utpekade av kommunen som kulturhistoriskt värdefull*



*miljö med karaktär av sekelskiftets villaträdgårdsstad. Planområdet angränsar också till Kungsgatan och Gammelstadsvägen. Gatorna utgör tydliga barriärer mellan de olika områdena med breda gatuutrymmen. Kungsgatan är en av stadens längsta stadsgator i nordsydlig riktning som sträcker sig från Södra hamnen i söder upp till Charlottendals nordöstra hörn där den avslutas i en T-korsning mot Gammelstadsvägen. På så sätt utgör denna plats en tydlig entré till centrumets kvartersstad. Kvarteret Rådjuret (väst om Kungsgatan) inhyser bostadsbebyggelse med en mindre enhetlig karaktär och skala, där flerbostadshus i 3 – 6 våningsplan vid Kungsgatan är belägna i anslutning till äldre villabebyggelse. Kvarteret Hajen norröver Gammelstadsvägen är planlagt för småindustriändamål och inhyser verksamheter och kontor.*

*Givet planområdets placering i utkanten av Charlottendal har ett antikvariskt utlåtande tagit fram under planprocessen för att bedöma hur den nya bebyggelsen påverkar Charlottendals utpekade värden. Planområdet angränsar inte till någon utpekad kulturhistoriskt värdefull bebyggelse, dvs byggnader som är utpekade i kommunens byggnads – och kulturmiljöinventering (2016), samt skyddade byggnader i detaljplan PL 242 som avser den östra sidan av Charlottendal.*

*Den tillkommande bebyggelsen kommer uppföras i det nordvästra hörnet av Charlottendal som redan inhyser lite större hus från olika tidsperioder, i en glesare struktur med mindre trädvegetation och mer hårdgjorda ytor. Bebyggelsemiljön närmast planområdet bedömdes inte stämma överens med den beskrivna karaktären och värden som utgör Charlottendals villaträdgårdsstad (Tyréns, 2022).*

*Utlåtandet anger att den föreslagna bebyggelsen i exploateringsområdet avviker från karaktären i övriga närområdet och kommer att synas bakom och ovan byggnader och träd från olika punkter inom Charlottendal. Avvikelsen består främst i höjd, material, färgsättning och form. Där den befintliga bebyggelsen inom Charlottendal representerar en mer sammanhållen, repetitiv och klassisk arkitektur sticker den nya etableringen ut och tar plats med sin oregelbundenhet, utskjutande och framträdande balkonger. Området (Charlottendal) bedöms som sådant inte påverkas negativt av exploateringen då denna ligger i ett hörn av och på gränsen till kulturmiljön och därmed förstärker avgränsningen av området och bildar barriär mot de stora trafikstråken Kungsgatan och Gammelstadsvägen. Den tillkommande bebyggelsen bedöms också stärka Charlottendals kvartersstruktur genom sitt läge i ett hörn av området.*

*I detaljplanen regleras höjder för den tillkommande bebyggelse i syfte att den ska samspela med omgivande bebyggelse. Givet byggnadernas placering vid entre till centrumets kvartersstad och de breda gaturummens vid korsningen av Kungsgatan och Gammelstadsvägen bedöms en högre byggnadskropp vara motiverad mot Kungsgatan. Byggnadens trappas ned till motsvarande 5 våningar i riktning mot kvarteret Älgen i syfte att flerbostadshuset ska möta den lägre omgivande bebyggelse på Charlottendal. Planområdets placering medför alltså att olika aspekter behöver beaktas då karaktären på omgivningen varierar kraftigt.*

*Den tillkommande bebyggelsen bedöms påverka Innerstadens begravningsplats genom att kontakten med Kungsgatan minskas, men att värdet för Innerstadens begravningsplats inte påverkas då en begravningsplats utgör en solitär som ska tåla förändringar i omgivningen. Baserat på det antikvariska utlåtandet (Tyrens, 2022) bedömer Stadsbyggnadsförvaltningen att detaljplanens genomförande inte medför en påverkan som riskerar att försvärsa kulturmiljön inom Charlottendal eller Innerstadens begravningsplats*

## Ställningstagande och förändringar efter samrådstiden.

Med anledning av inkomna synpunkter görs följande förändringar i planförslaget. Förändringar i planförslaget som genomförts av Stadsbyggnadsförvaltningen utan anledning av inkomna synpunkter markeras med (SBF).

- Planbestämmelse [Skydd<sub>1</sub>] uppdateras för tydliggöra den fördröjningsvolym som behövs för avsedd effekt. (SBF)
- Planbestämmelse gällande utförande "Lägsta nivå på färdigt golv är +7,3 meter. Källare med vattentät konstruktion tillåts under denna nivå" tillkommer till granskningsskedet. Bestämmelsen syftar till reglera en säker lägsta golvnivå i avseende till vattennivåer vid kraftiga regn samt att eventuella källare anpassas mot stående vatten.
- Planbestämmelsen gällande att utkragade balkonger medges över kors- och prickmark inkluderas istället på respektive bestämmelse för prick - och korsmark.
- Bestämmelse om skydd mot störningar gällande buller och bostäder revideras till granskningsskedet till : "Bostäder större än 35 kvadratmeter med fasad mot Kungsgatan eller Gammelstadsvägen ska utformas med minst hälften av bostadsrummen vända mot en ljuddämpad sida."
- Den generella planbestämmelsen som reglerar största bruttoarea för huvudbyggnader utökas med 100 m<sup>2</sup> från 4500 till 4600 m<sup>2</sup>. Detta syftar till att skapa utrymme i detaljplanen för eventuella justeringar som behöver göras i byggnadsförslaget kopplat till tekniska utrymmen och tillgänglighetsanpassning. (SBF).
- I enlighet med Lantmäteriets rekommendation så utökas planområdet för att upphäva delar av A414 som riskerar att bli inaktuella i och med den nya detaljplanen.

Utöver dessa förändringar har planbeskrivningen reviderats i enlighet med föreskrifter och allmänna råd om planbeskrivning (BFS 2020:8) samt i enlighet med de förändringar som görs i planförslaget till granskningsskedet.

### Kvarstående synpunkter

Följande skriftliga synpunkter har inte blivit tillgodosedda eller delvis inte blivit tillgodosedda och har inte föranlett någon ändring i planförslaget. Stadsbyggnadsförvaltningens motivering till varför synpunkt eller fråga inte har kunnat tillgodoses framgår av Stadsbyggnadsförvaltningens kommentarer till respektive yttrande.

- Synpunkter från boende i området 2 -4.

### **Stadsbyggnadsförvaltningen**

Avdelning stadsplanering och infrastrukturdrift, 2023-03-10.

Frida Lindberg  
Planchef

Magnus Johansson  
Planarkitekt