



Detaljplan för del av Centrum, **Gersen 3 och 4**

Luleå kommun Norrbottens län

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Bakgrund

Stadsbyggnadsförvaltningen (SBF), Miljö- och byggförvaltningen (MBF) och Samhällsutvecklingskontoret (SUTK) ställde sig den 1 juni 2015 positiva till förfrågan om detaljplan för exploatering på fastigheten Gersen 3 och 4.

Detaljplanen har inte föregåtts av något detaljplaneprogram.

Detaljplanens syfte är att möjliggöra för fler bostäder i centrala Luleå genom om- och tillbyggnad av befintlig byggnad på Gersen 3. Genomförandet av detaljplanen bedöms ge ett tillskott på ca 18 lägenheter, samt verksamhetslokaler i markplan. Tillbyggnaden tillåts uppföras i upp till sex våningar. På innergården möjliggörs för ett upphöjt planterbart bjälklag med tillhörande gårdshus, ny tvättstuga i markplan samt cykelcarports. Tillbyggnaden innebär en tydligare avskärmning av innergården ut mot omkringliggande gator och skapar en bättre akustisk miljö för befintliga bostäderna. Parkeringsbehovet föreslås lösas till största delen under mark inom planområdet.

Hur samrådet bedrivits

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

Ett förslag till detaljplan har varit föremål för samråd under perioden 13:e juni – 4:e juli 2016. Planhandlingarna har funnits tillgängliga på Luleå kommuns webbplats och på Stadsbyggnadsförvaltningen, Stadshuset, Rådstugatan 11, vån 5.

Planhandlingarna och information om samrådet har i detta fall sänts till länsstyrelsen, lantmäte-rimyndigheten och berörda fastighetsägare.

Samråd har under arbetet med planförslaget även skett kontinuerligt med berörda kommunala förvaltningar och bolag.

Under samrådstiden inkom nio skrivelser.

Skrivelser utan invändningar har inkommit från:

- Trafikverket, 2016-06-14,
- Skanova, 2016-06-20,
- Räddningstjänsten, 2016-06-29,
- Sjöfartsverket, 2016-06-30,
- Lantmäteriet, 2016-07-01,
- Försvarsmakten, 2016-07-04,
- Fritidsförvaltningen, Luleå kommun, 2016-07-11

Skrivelser med synpunkter och/eller frågor har inkommit från:

- Länsstyrelsen Norrbottens län, 2016-07-15,
- Miljö- och byggnadsförvaltningen, Luleå kommun, 2016-07-01.

Synpunkterna redovisas i sin helhet på efterföljande sidor.

Inkomna synpunkter med kommentarer

Inkomna synpunkter redovisas nedan. Samtliga synpunkterna i sin helhet finns att tillgå på stadsbyggnadsförvaltningen. Länsstyrelsens yttrande bifogas (bilaga 2).

Myndigheter

Länsstyrelsen

Planförslaget

Ett förslag till detaljplan för Gersen 3 och 4 har översänts till Länsstyrelsen för samråd enligt 5 kap 11 § plan- och bygglagen (2010:900) PBL. Detaljplanens huvudsyfte är att pröva förutsättningarna att tillskapa 18 nya lägenheter och lokaler genom tillbyggnad av befintlig bebyggelse. För planområdet gäller översiktsplan (ÖP) som antogs av kommunfullmäktige maj 2013. Kommunen har valt att handlägga planen med standardförfarande.

Kommunen bedömer att planens genomförande inte ska antas innebära en betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen har inte getts möjlighet att lämna synpunkter på behovsbedömningen, daterad 2016-03-22, som omnämns i planbeskrivningen .

Länsstyrelsen synpunkter

Betydande miljöpåverkan

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att planens genomförande inte ska antas innebära betydande miljöpåverkan. En miljökonsekvensbeskrivning behöver därför inte upprättas till detaljplanen.

Förenligt med ÖP

Länsstyrelsen delar inte kommunens bedömning fullt ut när det gäller planförslaget förenlighet med gällande ÖP. Enligt översiktsplanen ska bebyggelse inom rutnätsstaden vara 4-5 våningar och maximalt 10-12 våningar för enstaka projekt. Kommunen bör därför motivera varför man väljer att frångå översiktsplanens intentioner då planförslaget innebär en våningshöjd högre än 5 våningar.

Kommentar: Fastigheten Gersen 4 har i nu gällande plan (Detaljplan för del av innerstaden, Gersen 4) från 2004 en högsta byggnadshöjd i meter över nollplanet på +16,0 samt en högsta totalhöjd i meter över nollplanet på +22,2. Föreslagen ny detaljplan för Gersen 3 & 4 överskrider inte sedan tidigare reglerad höjd för Gersen 4. Ändringen höjd- och våningsmässigt för denna detaljplan är att bebyggelsen inom fastigheten Gersen 3 nu regleras till samma höjd som för fastigheten Gersen 4. Detaljplanen reglerar inte antalet våningar utan föreslagen exploatering anpassas till kvarterets rådande skala genom regleringen av tillkommande bebyggelses totalhöjd i meter.

Utifrån ovanstående resonemang gör Luleå kommun bedömningen att den föreslagna höjdförändringen är förenlig med syftet och intentionerna med ÖP. Resonemanget kommer att inför granskning förtydligas i planbeskrivningen.

Planförfarande

Kommunen väljer att handlägga planen med standardförfarande. Enligt de kriterier som finns redovisade i 5 kap 7 § PBL så ska utökat förfarande tillämpas om förslaget inte är förenligt med översiktsplanen. Kommunen bör därför överväga att handlägga planen med utökat förfarande eller motivera varför man ändå väljer att handlägga planen med standardförfarande. Om planförslaget avviker från

översiktsplanen så innebär det att kommunen måste kungöra avvikelser enligt 5 kap 11b § PBL.

***Kommentar:** Motivering redogörs i kommentar till rubriken "Förenligt med ÖP" ovan. Detaljplanen handläggs i den fortsatta processen med standardförfarande.*

Buller

Kommunen har genomfört en översiktlig bullerberäkning till planförslaget. Beräkningarna visar att gällande riktvärden för trafikbuller utomhus vid bostadsbyggnader kommer att överskridas. Kommunen anger att gällande riktvärden ska följas och att nödvändiga åtgärder vidtas, samt att detta ska ske i slutgiltigt bygglov. Det framkommer dock inte vilka åtgärder som ska vidtas.

Länsstyrelsen anser kommunen behöver utreda bullerfrågan vidare inom ramen för planarbetet, och inte hänvisa bullerfrågan till bygglovskedet. Med tanke på planförslagets låsta förutsättningar vad gäller byggnadens placering i en bullerstörd miljö så måste kommunen till granskningskedet redovisa att det är möjligt att uppfylla gällande riktvärden och vilka nödvändiga åtgärder som ska vidtas. Det kan exempelvis handla om att redovisa lägenheternas planlösning för att visa att det är möjligt att tillskapa lägenheter där minst hälften av bostadsrummen är vända mot en sida där gällande riktvärden kan uppfyllas. Det finns även stöd i 4 kap 11 § PBL att säkerställa detta med en planbestämmelse. Kommunen behöver även tydliggöra uteplatsens placering i planområdet samt genomföra beräkningar som visar om gällande riktvärden kan följas.

Länsstyrelsen anser att redovisade data i tabellen på sidan 14 måste kompletteras med uppgifter om årtal eftersom det finns uppgifter i planbeskrivningen som ger utrymme till tolkningar. På sidan 13 går att läsa att beräkningar är gjorda på aktuella trafikuppgifter för sträckan, samtidigt som det på sidan 12 framkommer att vissa mätningar är genomförda år 2007.

Länsstyrelsen kan inte utläsa att hänsyn tagits till förekomsten av buller från andra källor eller till den framtida trafiken. Bullerberäkningen behöver därför kompletteras med sådana uppgifter, alternativt motivera varför inte hänsyn tagits till dessa aspekter.

I bilaga 2 redovisas resultatet av beräknad ljudutbredning. När det gäller redovisningen och resultatet av frifältsnivåer maximal ljudnivå så finns det frågetecknen. De redovisade värdena på fasad stämmer inte överens med färglegendens värden. Exempelvis är rött värde enligt legenden 80-85, men redovisas som 65-67 på fasad.

***Kommentar:** För att säkerställa en god miljö och säkra att riktvärden för buller följs kommer en generell planbestämmelse om skydd mot störningar anges i plankartan. Bestämmelser utgår ifrån rådande förordning (2015:216). Bullerfrågan är vidare av en teknisk och ekonomisk karaktär som hanteras i bygglovskedet. I planbeskrivning har förslag på planlösning redovisats för att tydliggöra att det är möjligt att uppföra byggnaden enligt gällande förordning. Upprustning och slutning av kvarteret beräknas förbättra rådande bullersituation i kvarteret. Kommunen gör bedömningen att uteplatsens placering är tydliggjort genom illustrationsmaterialet som är kopplat till planhandlingarna.*

År för trafikmätningarnas redovisas under avsnittet "Biltrafik". Uppräkningsfaktorn till år 2017 bygger på inflödet i de fem punkter infartstrafiken räknas till centrala Luleå varje

år.) Trafikmängderna redovisade under "Buller, vibrationer och andra störningar" utgår alltså från trafikmätningarna redovisade under "Biltrafik", men med uppräknade värden till år 2017 samt aningen högre trafikmängd enligt följande tabell:

Trafikmängdsförändring			
Trafikökning	10%	50%	100%
Förändring ekvivalent ljudnivå	0,4 dB(A)	1,8 dB(A)	3 dB(A)
Faktor			
Trafikmängd	0,5 dB per 10%		
Andel tung trafik	1 dB per 20%		
Hastighet	1 dB per 10% (gäller över 50 km/h)		

Inga andra kända källor av buller finns i anslutning till planområdet. I de bullerberäkningar som gjorts har en trafikökning inkluderats. Detta tydliggörs i planhandlingarna.

Bebyggelsens höjd

Kommunen har infört två planbestämmelser som reglerar byggnadens höjd: högst totalhöjd och högsta byggnadshöjd. För att lättare kunna förstå innebörden av planbestämmelserna, och den linje som avses skapas med Varvsgatan och omkringliggande kvarter, så bör kommunen ta fram en illustration i sektion som redovisar tillbyggnaden tillsammans med intilliggande byggnader. Av illustrationen bör det sedan gå att utläsa befintliga byggnaders verkliga byggnadshöjd och totalhöjd, den nya tillbyggnadens totalhöjd och byggnadshöjd i de fall planbestämmelserna nyttjas fullt ut. Kommunen bör även överväga att införa en höjdbestämmelse för området där marken får bebyggas över med planterbart bjälklag, i likhet med nu gällande plan.

Kommentar: Sektion med höjdnivåer har kompletterats i planbeskrivningen. Bebyggelsen på Gersen 4 kommer inte kunna byggas högre än det är i dagsläget. Bebyggelsen på Gersen 3 kommer kunna byggas till samma höjdnivå som bebyggelsen på Gersen 4. Plankarta har justerats att endast reglera en högsta totalhöjd om 20 meter. Området med planterbart bjälklag regleras i höjd till maximalt 7 meter.

Farligt gods

Kommunen anger att planområdet inte ligger i anslutning till någon utpekad led för farligt gods. Oavsett detta så måste kommunen ändå klarlägga huruvida det förekommer transporter av farligt gods på Södra Hamnleden. Det kan alltså inte uteslutas att transport av farligt gods ändå sker även om den inte är en utpekad led.

Kommentar: Luleå kommun förlitar sig på att transport av farligt gods sker på utpekade leder för farligt gods. Ingen vidare utredning kommer därför att ske.

Miljö kvalitetsnormer luft

Kommunen har inte förhållit sig till beräknade värden när det gäller bedömningen av luftkvaliteten i området, utan refererar enbart till kommunens åtgärdsprogram för bättre luft och till värden som inte får överskridas. Länsstyrelsen efterfrågar därför en utredning, med dagens förhållanden som utgångspunkt, som redovisar beräknade värden för området för att därefter bättre kunna förhålla sig till givna värden och åtgärder. Alternativt bör kommunen motivera varför en

sådan utredning inte tagits fram. Även beräkningar för framtida scenarier bör tas fram. Kommunen bör även omnämna miljö kvalitetsnormerna för luft på sidan 7 i planbeskrivningen.

Kommentar: *Inför granskning har en enklare överslagsberäkning gjorts i området. Beräknade värden redovisas i planbeskrivning. Skrivelse kring miljö kvalitetsnormer för luft har inkluderats i planbeskrivning.*

Detaljplanen möjliggör ytterligare 13 parkeringsplatser inom kvarteret. Parkeringsplatserna bidrar till cirka 30 ytterligare trafikrörelser per dag. Bedömningen görs att dessa trafikrörelser inte innebär risk att miljö kvalitetsnormer för luft överskrids.

Solstudie

Kommunen har genomfört en solstudie som redovisas i bilaga 1. Kommunen gör den samlade bedömningen att ljusinsläppet blir mindre på innergården mellan höst och vår på grund av tillbyggnaden. Länsstyrelsen anser att kommunen även bör bedöma i vilken omfattning tillbyggnaden kommer innebära skuggning på angränsande bostäder genom att komplettera bilaga 1 med bilder som även redovisar dagens förhållanden av galler ljusinsläpp. Sammantaget upplever Länsstyrelsen att studien är något svårtolkad varför det vore bra att kommunen till varje bild infogade en beskrivande text.

Kommentar: *Sol- och skuggstudien har kompletterats inför granskning med redovisning av befintliga sol- och skuggförhållanden inom kvarteret. Under rubriken "Ljusförhållanden, skuggbildning" beskrivs även solstudien i textform.*

I dagsläget är kvarteret till stor del bebyggt, innergården utgörs i huvudsak av parkeringsplatser och tomma hårdgjorda ytor. Åtgärderna som föreslås bedöms skapa utrymme för vistelse på innergården.

Stadsbild

Enligt sidan 8 i planbeskrivningen kommer planförslaget att ge en liten påverkan på stadsbilden och kvarteret få ett mer modernt uttryck. Det är bra om kommunen utvecklar denna skrivning så att det även framkommer vad modernt uttryck innebär och varför påverkan på stadsbilden bedöms bli liten. Det är även bra om kommunen beaktar stadsbilden ur ett vidare geografiskt perspektiv. Om byggnaden utformas enligt bilden i planbeskrivningen så kommer det att innebära att bebyggelsemönster bryts, sett till de idag förhållandevis slutna fasaderna längs Varvsgatan.

Kommentar: *Påverkan på stadsbilden bedöms som liten eftersom förtätning sker inåt kvarteret, ingen omkringliggande mark tas i anspråk. Kvarteret sluts mot Södra hamnleden, vilket bedöms bidra till att kvarteret kommer upplevas förhållandevis slutet, likt omkringliggande bebyggelse längs Varvsgatan. Den höjd som tillåts på bebyggelsen möjliggör att byggnaden på Gersen 3 kan få samma höjd som byggnaden på Gersen 4 har i dagsläget. Bestämmelse om höjd för Gersen 4 mot-svarar höjdbestämmelser i nu gällande detaljplan för Gersen 4.*

Skrivelse om modernt uttryck revideras.

Prövningsgrunderna i 11 kap. 10 § PBL

Länsstyrelsen har i detta skede av planprocessen inte några invändningar mot planförslaget som skulle kunna leda till att ett beslut att anta detaljplanen behö-

ver prövas enligt 11 kap. 10 § plan- och bygglagen.

Kommentarer: Synpunkten noteras.

Kommunala förvaltningar och bolag

Miljö- och byggnadsförvaltningen, Luleå kommun

Miljö- och byggnadsförvaltningen har tagit del av planhandlingarna och har följande synpunkter på dem.

Förorenad mark

Det finns inga kända föroreningar på fastigheten, däremot har det funnits en kemtvätt två kvarter uppströms på kvarteret Simpan. Kemikalier som har använts på kemtvättar är bland annat de cancerogena ämnena perkloretylen och trikloretylen som kan färdas långt i marken eller via ledningssystem i marken och tränga in i byggnader på olika sätt. Miljö- och byggnadsförvaltningen anser att det trots att det inte finns några kända föroreningar på platsen kan det vara bra att göra en översiktlig markundersökning eller åtminstone att prover avseende tvättkemikalier tas på inomhusluften i befintliga byggnader inom detaljplanområdet.

Kommentar: Ingen markundersökning har gjorts eftersom planområdet i dagsläget är bebyggt. Vid utbyggnad av befintlig bebyggelse kommer viss schaktning göras. Frågan kommer att hanteras i bygglovsskedet.

Buller

Den maximala ljudnivån kan inte vara lika med den ekvivalenta ljudnivån vad gäller vägtrafikbuller. Därmed är nog bilaga AK03 i bilaga 2 felaktig. Den beräknade ekvivalenta ljudnivån mot Varvsgatan och Södra Hamnleden är vid fasad 66-67 dBA, vilket är markant över 55 dBA, som är förordningens (2015:216) riktvärde om vägtrafikbuller som ej bör överskridas vid bostadsbyggnads fasad. Om ljudnivån ändå överskrids bör minst hälften av bostadsrummen i en bostad vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasad och minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida där 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids mellan klockan 22.00 och 06.00 vid fasad. Förordningen och Boverkets byggregler gäller och hur man ska klara inomhusvärdena ska redovisas senast vid bygglovsskedet.

I förordningen (2015:216) anges också att uteplats om en sådan ska anordnas får inte utsättas för mer än 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå. De beräknade bullernivåerna för gaveln på den nya byggnaden är cirka 60 dBA ekvivalent ljudnivå samt cirka 74 dBA maximal ljudnivå där gårdsmiljön på det upphöjda planterbara bjälklaget börjar. Bägge riktvärdena riskerar att överskridas. Miljö- och byggnadsförvaltningen anser att det ska redovisas hur exploateringen avser att klara riktvärdena för trafikbuller på gårdsmiljön.

Kommentar: Utredningen kommer att ses över och eventuella felaktigheter rättas inför granskning.

För att säkerställa en god miljö och säkra att riktvärden för buller följs har en generell planbestämmelse om skydd mot störningar anges i plankartan. Bestämmelser utgår ifrån rådande förordning (2015:216). Bullerfrågan är vidare av en teknisk och ekonomisk ka-

raktär som hanteras i bygglovsskedet.

Uteplatsen/det upphöjda planterbara bjälklaget börjar inte vid gaveln mot vägen, utan inne i kvarteret. Bullernivåerna skiljer sig åt inne i kvarteret, varpå någon jämförelse med bullernivåerna vid gaveln och inne i kvarteret inte kan göras. Planbestämmelser om skydd mot störningar tydliggörs för att innefatta uteplatser.

Vid bygglov bör hänsyn tas till den rådande bullersituationen, och lämplig lösning presenterar så att bullernivåerna inte överstiger angivna riktvärden i förordningen (2015:216).

Parkeringsplatser

Enligt planbeskrivningen ska det enligt parkeringsnormen finnas 48-56 bilparkeringsplatser inom detaljplanen. Man har redovisat 30 platser i källargarage och på planillustrationen ser man 13 bilparkeringsplatser ute på gården, men man har inte redovisat var resterande 5-13 platser ska vara. Det är också bra om man förklarar vad variationen beror på.

Kommentar: Skrivelse i planbeskrivning kommer förtydligas. Förslaget till exploatering av kvarteret Gersen möjliggör 13 nya parkeringsplatser. I dagsläget är läget statiskt och parkeringsnormen kan inte fullföljas retrokativt, i och med att området i dagsläget är bebyggt. De 13 nya parkeringsplatserna är i förhållande till de nya lägenheterna.

Skuggning

Skuggstudien/solstudien anser miljö- och byggnadsförvaltningen är inte tillräcklig. Det finns ingen bild på hur husen/bostäderna påverkas på kvällen när folk kommer hem från arbetet. Studien är svår att tyda, man ser inte hur fasaderna påverkas, man ser endast hur taken påverkas. Det finns heller ingen bild på hur det är idag utan utbyggnad. I och med utbyggnaden kommer vissa befintliga bostäder att bli skuggade under stora delar av dagen eller delar av dagen.

Även det planerade upphöjda planterbara bjälklaget kommer att bli skuggat under större delen av dagen. Det är viktigt med friytor och då framförallt lekytor för barn. Barn ska inte utsättas för allt för mycket direkt solljus och därmed kan en lekplats på bjälklaget vara lämplig ur den aspekten, men annars är det synd att det knappt kommer att vara någon sol på gårdsmiljön på bjälklaget.

Kommentar: Sol- och skuggstudien kompletteras med redovisning av befintlig situation. Under rubriken "Ljusförhållanden, skuggbildning" redovisas solstudien i textform.

I dagsläget är kvarteret till stor del bebyggt, innergården utgörs i huvudsak av parkeringsplatser och tomma hårdgjorda ytor. Åtgärderna bedöms skapa bättre utrymme för vistelse på innergården.

Plankarta och planbestämmelser

Att planavgift inte ska tas ut i samband med bygglov bör även stå i planbestämmelserna.

Texten på planillustrationen är ej läsbar i A3-storlek.

Kommentar: Att planavgift inte tas ut tas med som upplysning i plankartan. Texten på planillustrationen syns i normalstorlek A1 samt digitalt. Vidare finns ytterligare illustrationer i planbeskrivningen.

Tillgänglighet

Miljö- och byggnadsförvaltningen önskar få med följande text om tillgänglighet i planbeskrivningen:

”Ett tillgängligt samhälle är ett högt ställt, men nödvändigt och självklart politiskt mål. Det innebär att alla som arbetar med den byggda miljön, från den övergripande nivån ner i detalj, redan från början behöver ha tillgänglighet i åtanke. Vi behöver gemensamt stadsplanera och bygga för en god tillgänglighet. Med en miljö som är tillgänglig och användbar för personer med funktionsnedsättningar får vi en miljö som är bättre för alla.

Alla byggnader, lokaler och friytor (lekplats, uteplats, uteaktiviteter) inom fastigheten ska vara tillgängliga för alla. Detta ställer krav på att bland annat entréer och friytor utförs utan nivåskillnader eller andra hinder, samt att naturliga målpunkter som entréer, komplementbyggnader m.m. är lätta att upptäcka och hitta till genom kontrastmarkeringar samt markerade ledstråk. Skyltning ska vara lättbegriplig och lättläst, ha ljushetskontrast och vara placerad på lämplig höjd för att kunna läsas såväl av personer i rullstol som av stående personer med nedsatt syn. Belysningen där man förflyttar sig ska vara jämn och anordnad så att synsvaga och rörelsenedsatta personer kan uppfatta hur underlaget ser ut. Minst en parkeringsplats nära huvudentrén bör anordnas för funktionsnedsatta.

Tillgänglighetskraven regleras inte i detaljplanebestämmelserna. Boverkets byggregler (BBR) gäller för att säkerställa att en god tillgänglighet uppnås, både för omgivande mark och inom byggnaden.”

***Kommentar:** Föreslagen text inkluderas inte i planbeskrivningen. Boverkets byggregler (BBR) gäller oavsett. De frågor kring tillgänglighet som kan regleras i detaljplan tas hänsyn till, resterande frågor hanteras i bygglovsskedet.*

Värmeförsörjning och energi

Miljö- och byggnadsförvaltningen anser att planbeskrivningen för detaljplanen behöver kompletteras med kommunens intentioner om hållbar energianvändning enligt nedanstående text och att de ska ingå som en del i exploateringsavtalet.

”Luleå har skrivit på Borgmästaravtalet vilket innebär att vi som stad har åtagit oss att minska vår energiförbrukning och våra utsläpp av växthusgaser mer än EU:s målsättning. Luleå kommuns klimatmål är att minska koldioxidutsläppen med 60% till år 2030 och med 100% till 2050. Luleå kommun ska också minska koldioxidutsläppen per invånare till 1,4 ton till 2030. Vårt boende står idag för en stor del av vår energianvändning och våra utsläpp av växthusgaser och därför förordar Luleå kommun att man vid nybyggnation med tanke på byggnadernas hela livscykel väljer byggmaterial, isolertjocklek och uppvärmningsform som orsakar låga utsläpp och begränsar byggnadens specifika energianvändning. Kommunen ser gärna nybyggnation med lägre specifik energianvändning än BBR:s nuvarande energikrav. Fjärrvärme som produceras med spillvärme från SSAB är för tillfället den

fördelaktigaste energilösningen i Luleå centrum med tanke på koldioxidutsläpp.

Eftersom Luleå har som mål att minska sin energianvändning och öka sin andel förnybar energi ser kommunen gärna nybyggnation med innovativa lösningar med t.ex. inbyggda solceller för produktion av el eller solfångare för produktion av värme och varmvatten. Detta kan halvera byggnadernas energibehov då hela sommarhalvårets energibehov tillgodoses med hjälp av solenergi.”

Kommentar: Frågorna som berörs regleras inte inom ramen för detaljplanen, därav inkluderas inte texten.

Ställningstagande och förändringar

Med anledning av inkomna synpunkter görs följande förändringar i detaljplanen:

- Justering av byggnadshöjd. Ny byggnad regleras endas med totalhöjd, beskrivning av detta i planbeskrivning.
- Text ang detaljplanens förenlighet med översiktsplanen tydliggörs.
- Planbestämmelse om skydd mot störningar läggs till plankarta.
- Övriga bullerkällor utöver buller från trafik finns inte i någon större omfattning, detta tydliggörs i planbeskrivning.
- Planlösning med beräknade bullernivåer redovisas i planbeskrivning.
- Sektion med höjdnivåer tydliggörs i planbeskrivning. Vidare inkluderas flygfoto som visar kvarterets utformning i dagsläget.
- En enklare överslagsberäkning har gjorts i området för att tydliggöra situationen kring miljö kvalitetsnormer för luft. Skrivelse kring miljö kvalitetsnormer för luft inkluderas i planbeskrivningen.
- Sol- och skuggstudien kompletteras med redovisning av befintlig situation samt framtida påverkan. Under rubriken ”Ljusförhållanden, skuggbildning” redovisas sol- och skuggstudien i textform.
- Bilagorna kring buller revideras för korrekt angivelse av bullervärden.
- Skrivelse i planbeskrivning kring parkeringsplatser inom kvarteret tydliggörs.
- Skrivelse om modernt uttryck revideras.
- Plankartan tydliggörs med upplysning om att planavgift inte tas ut.
- Skrivelse kring förorenad mark tydliggörs i planbeskrivning.

Kvarstående synpunkter

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

- Detaljplanen handläggs även i fortsättningen med standardförfarande (enligt synpunkt från Länsstyrelsen).
- Kommunen gör bedömningen att uteplatsens placering är tydliggjord genom illustrationsmaterialet som är kopplat till planhandlingarna. Ingen ändring för att förtydliga uteplatsens eventuella placering görs (enligt synpunkt från Länsstyrelsen).

- Luleå kommun kommer inte kartlägga vilka transporter som sker på Södra Hamnleden. Utan förlitar sig på att transport av farligt gods sker på utpekade leder för farligt gods (enligt synpunkt från Länsstyrelsen).
- Ingen översiktlig markundersökning görs. Vid utbyggnad av bebyggelsen kommer viss schaktning göras. Vidare bedöms och hanteras frågan om markföroreningar i bygglovsskedet (enligt synpunkt från Miljö- och byggnadsförvaltningen).
- Vidare redovisning kring hur exploatör förväntas klara riktvärdena för trafikbuller på innergården kommer inte göras inom ramen för denna detaljplan (enligt synpunkt från Miljö- och byggnadsförvaltningen).
- Föreslagen text kring tillgänglighet inkluderas inte i planbeskrivningen eftersom Boverkets byggregler (BBR) gäller oavsett (enligt synpunkt från Miljö- och byggnadsförvaltningen).
- Föreslagen text kring kommunens intentioner om hållbar energianvändning inkluderas inte i planbeskrivningen eftersom frågorna som berörs i texten inte regleras inom ramen för denna detaljplan (enligt synpunkt från Miljö- och byggnadsförvaltningen).

Stadsbyggnadsförvaltningen

Avdelning stadsplanering 2017-04-03

AnneLie Granljung
Planchef

Johan Eriksson
Planarkitekt