



Detaljplan för del av Porsön, **Del av Porsön 1:405**

Luleå kommun Norrbottens län

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

Hur arbetet med att ta fram detaljplanen har bedrivits

Plan och tillväxtutskottet gav 2013-03-18 § 31 Stadsbyggnadskontoret i uppdrag att upprätta en detaljplan för området.

Detaljplanen har inte föregåtts av något detaljplaneprogram.

För att få bättre kunskapsunderlag och ge möjlighet till insyn och påverkan visades detaljplanehandlingarna för samråd fr o m 2013-09-17 t o m 2013-10-07. Handlingarna skickades med post till fastighetsägare i anslutning till området, övriga intressenter enligt sändlista och till länsstyrelsen. Kungörelse om samråd infördes i lokaltidningarna 2013-09-13.

Under samrådstiden inkom 10 skrivelser.

Samråds och informationsmöte med inbjudan till närboende hölls 2014-01-13. Huvuddragen i samrådssynpunkterna redogjordes och beskrivning av förändringar i planen. Fastighetsägare och exploatör fanns med och kunde besvara frågor.

För att informera om det färdiga förslaget visades detaljplanehandlingarna för granskning fr o m 2014-01-24 t o m 2014-02-14. Handlingarna skickades med post till fastighetsägare i anslutning till området, övriga intressenter enligt sändlista och till länsstyrelsen. Kungörelse om granskning infördes i lokaltidningarna 2014-01-24.

Under granskningstiden hade 10 yttranden kommit in. Dessa sammanfattas och kommenteras nedan.

Inkomna synpunkter

Stadsbyggnadskontorets(SBK) kommentarer skrivs med kursiv stil för att lätt skilja dem från inkomna synpunkter.

Myndigheter

Länsstyrelsen

Länsstyrelsen hade inget ytterligare synpunkter i ärendet, deras yttrande bifogas granskningsutlåtandet. Se bilaga 1.

Statens Fastighetsverk

SFV har inget att erinra mot förslaget

Kommunal förvaltningar och bolag

Fritidsförvaltningen

Fritidskontoret anser att det är viktigt att man försöker behålla de stigar som finns i området. Att man gör nya stigar runt området, för att knyta ihop områdena, och göra det lätt att ta sig ut i naturen.

Vid exploatering nära där människor bor eller vistas finns alltid risk att uppkomna stigar berörs. Vi ser inte att det i det här fallet är någon större stig som berörs av exploateringen. Stadsbyggnadskontorets har därför inte ansett att nya stigar behöver anläggas. Många mindre stigar finns fortfarande också kvar. Inga hinder finns att nya stigar kan uppkomma av boendes rörelsemönster.

Kommunala tillgänglighetsrådet

Planområdet är på ett ganska kuperat område upp mot Porsöberget. Enbart entrén till planområdet är höjdsatt. Hur höjdskillnaderna skall kunna tas ut och kraven på max-lutning uppnås framgår ej klart. Av planbeskrivningen framgår att höjdskillnaderna är 4 meter. I planbeskrivningen under rubriken Tillgänglighet anges att för att kunna nå p-platser från bostäderna krävs längre sträckor att gå eller rulla med den marklutning som finns. Lekplatser föreslås anordnas. Men saknar stöd i planen och planbestämmelser.

Tillgänglighetsrådet anför följande: Enligt PBL skall från 2 maj 2011 tillgänglighet beaktas vid planläggning och prövas vid bygglov, Ingenstans i planförslaget framgår hur kravet på korta avstånd till angöring och till handikapparkering skall säkerställas, ej heller var hck-parkering skall kunna anordnas inom tillräckligt kort avstånd. Detta måste kompletteras. Lekplats tillförs och skall vara tillgänglig för funktionsnedsatta barn och föräldrar.

Stadsbyggnadskontorets har i planbeskrivningen redovisat att höjdskillnaderna existerar i området och är därmed medvetna om förutsättningarna och att det är en utmaning för exploatörerna.

SBK anser inte att den här planen kräver detaljreglering av enskilda hus, hustyper, husplaceringer, angöringsgator, parkeringsplatser eller gångvägar med lutningar eller lekplatser och dess utformning, då kraven som ställs i Boverkets Byggregler om tillgänglighet reglerar allt vad vi har möjlighet att med gällande lagstiftning reglera. Detta ska enligt gällande lagstiftning säkerställas i bygglovskedet och inte dubbelregleras i detaljplan.

Entrén till området är höjdsatt då den är kopplingen mellan två enskilda fastighetsägare där höjden ska vara reglerad för att inte framtida osäkerhet ska uppstå.

Tekniska förvaltningen

Tekniska förvaltningen har inget att erinra mot planen.

Miljönämnden

Miljönämnden tillstyrker planen, men har nedanstående synpunkter på planbeskrivningen.

Miljönämnden saknar beskrivningen av själva miljökonsekvensen av att man bebygger en del av skogen, samt även beskrivning på den sociala konsekvensen att det sociala grönstråket påverkas.

Miljönämnden saknar ett motiv till varför man inte väljer att anlägga någon gångväg, t ex för att binda samman bostadsområdet på Porsöberget med planområdet och vidare mot universitetet med gång/cykelväg. Miljökontoret bedömer att det skulle vara bra om man skulle anlägga någon eller några nya gångvägar. Detta i och med att dagens stigar och gångstråk som är frekvent använda försvinner eller påverkas av den nya planen. I planbeskrivningen står det att man inte avser att anlägga några gångvägar, men man har inte motiverat varför man inte avser att göra det.

I planbeskrivningen refereras mycket till Campusplanen. När man ska hänvisa till Campusplanen bör man skriva att det är en plan som är framtagen av LTU och Akademiska hus, som beskriver deras visioner för campusområdet.

Stadsbyggnadskontorets har vad det gäller stigar genom området konstaterat att ett stort upptrampat stråk finns idag från Gnejsstigen till parkeringsytan på fastigheten 1:403. Och med fastighetsägenerens goda minnen har passage via deras infart till fram för allt busshållplatser varit möjlig. Det är det naturliga gångstråket från den här delen av området Berget. Fastigheten 1:403 ingår inte i planområdet. Det var därför inte möjligt att i den här detaljplanen lägga en rättighetsbestämmelse. Att reglera detta med en sådan bestämmelse är också svårt att motivera som behov för allmän tillgänglighet då målpunkten ligger inom privat mark.

Det finns stigar i övrigt genom planområdet. Hur frekvent dessa nyttjas är lite svårt att bedömma. De skisser som finns för den tänkta bebyggelsen inom planområdet har beaktat detta och förslaget ger förutsättningar att röra sig genom bostadsgruppen. Men eftersom stadsbyggnadskontoret inte har ansett det viktigt att i detalj reglera lägen för hus eller kommunikationsytor inom kvartersmarken så är det svårt att i planen begära att stigar ska ledas om till dessa. Om sedan utvecklingen inom Campusområdet fortsätter enligt Campusplanens intentioner kommer rörelsemönstret troligen åter ändras.

Därför har gångvägar inte reglerats i denna detaljplan, men både den äldre bestämmelsen park och plantering och den nu föreslagna bestämmelsen Natur förbjuder inte förekomsten av stigar eller gångvägar.

Förtydligande text om att Campusplanen är ett visionsdokument som tagits fram av Akademiska hus och Luleå tekniska universitet läggs in i planbeskrivningen på lämpliga ställen. Bildutsnittet redovisar dock den förändrade trafikstrukturen som visionen talar om på det mest begripliga sättet. Utformningen av den här planen ska inte hindra en vidare diskussion om den utvecklingen varför utsnittet behålls som förklaring.

Förslag till redaktionella förändringar med ändrad rubrik och förtydligande av naturförhållande under rubriken Natur förs in i planbeskrivningen.

Övriga

Fastighetsägare Porsön 1:163, Luleå

Fastighetsägarna har uppmärksammat några punkter

1. Bristande överensstämmelser av det uppgivna avståndet mellan radhusen Gnejsstigen 39-51 och den föreslagna nybyggnationen.

I planbeskrivningen sid 17 står: "Mark som idag är obebyggd eller innehåller gles skogsparkering bebyggs men en skogsridda om drygt 70 meter mellan den mark som är tillåten att bebygga och befintliga bostäders fastigheter behålls". Men samtidigt förefaller avståndet mellan tomtgränsen Gnejsstigen 37 och mark tillåten att bebygga att vara högst 35 meter enligt plankartans skala. Motsvarande avstånd för Gnejsstigen 45 är 50 meter. Vi antar att det är den skrivna texten i planbeskrivningen med det uppgivna avståndet 70 meter som gäller och anser att plankartan har uppenbara brister och bör justeras.

2. Avvattningen mellan fastigheterna Gnejsstigen 37 - 51 och det nya området som kommer att bebyggas.

När altaner skulle byggas på södra sidan av husen sommaren 1977 var detta inte möjligt på grund av den mycket vattensjuka marken, vilket orsakades av att rörligt grundvatten från Porsöberget trycktes upp till ytan söder om fastigheterna. Vissa dikningar för att sänka grundvattennivån vidtogs av byggherren samma sommar. Trots detta är skogsmarken vattensjuk en stor del av sommaren. Den hästskoformade skogsparkeringen som byggdes 1998/99 visar tydligt på markområdets dåliga dräneringsförmåga. Den samlar idag upp en del av det rörliga yt- och grundvattnet, vilket medför att området mellan parkeringens två armar inte är möjligt att passera torrskodd under en stor del av sommaren. För att inte dessa problem skall öka måste åtgärder vidtas så att nybebyggelsen inte verkar dämmande på det rörliga yt- och grundvattnet som söker sig mot universitetsområdet.

3. Stigar i området

Det finns inget behov av att öppna upp och med stigar sammanbinda det nya bostadsområdet med Gnejsstigen. Mellan Gnejsstigen 35 och 37 går för närvarande en gång- och cykelväg, 40-50 meter lång, ned till Ericson-parkeringen. Den används frekvent av boende på Porsöberget för att nå arbetsplatser, skolor, busshållplatser, Porsöcentrum etc och är alltså en viktig led. Stigen saknar dock ljus och önskemål om en gatlykta är stort.

- 1. Avståndet mellan bostadskvarter, delen med rätt att bygga hus på, till fastigheter norr där om är samma som i gällande plan och minst 38 meter, som redovisats på sidan 9 i planbeskrivningen. Avståndet är det som visas på plankartan. Siffran som anges i avsnittet om konsekvenser är därmed fel då korrigerig av misstag inte har blivit gjord.*
- 2. Områdets höga grundvattennivåer är kända och yttrandelämnarens uppgifter om dämningseffekter även av ytvatten gör det än tydligare att avledning av vatten är viktigt och att barriärer inte åstadkoms med den nya bebyggelsen.*
- 3. Stadbyggnadskontoret förelår inte heller att nya stigar anläggs.*

Specialfastigheter ägare till Porsön 1:401

Fastighetsägaren vill med hänsyn till sin hyresgäst, kriminalvården, att det i detaljplanen beaktas noga att insyn till deras fastighet starkt inskränks både genom begränsningar av höjden på de tänkta fastigheterna samt att skog mot deras fastighet bevaras. Uppgift lämnas om att kriminalvården utreder utbyggnad av sin verksamhet och inte vill att en ny detaljplan ska hindra deras framtida planer.

Avståndet från kvartersmark för bostäder till närmaste hörn av fastigheten Porsön 1:401 är drygt 121 meter. Till det området som tillåter hus upp till fyra våningar är avståndet 125 meter och till området som tillåter sju våningar är avståndet 167 meter. Mellan dessa fastigheter finns idag skogsområden med varierade trädhöjder, men flertalet runt 20 meter höga. Akademiska hus som är markägare av området mellan kriminalvårdsanläggningen och det nya området för bostäder har i sitt visiondokument Campusplanen inte redovisat tankar om att bebygga mer i den riktningen, så förutsättning för att skogen behålls kan ses som stora. Med de avstånden och träd som skymmer kan stadsbyggnadkontoret inte se några stora risker med insynsproblem. Noteras ska också att befintliga bostäder på Berget har ett avstånd på 23 meter till samma mätt punkt och som närmast 19 meter mellan fastigheterna. Dessa bostäder ligger också i en sluttning uppåt med många meter skillnad. Så en väl genomtänkt disponering av tomten och byggnader vid en utbyggnad är nog viktig.

Akademiska hus ägare till Porsön 1:405

Akademiska hus(Ah), ägare till fastigheten som planen omfattar vill ånyo framföra att de anser att den nya gatan som planeras norr om Wibergsgården (Norra Laboratorievägen) bör ha kommunalt huvudmannaskap. Eftersom Akademiska hus inom om snar framtid endast avser att äga fastigheter söder om gatan så ser de ur sitt perspektiv att det är rimligt att framtida gata och skötsel tas hand om av kommunen. Gemensamhetsanläggning befaras ge en problematisk ägarsituation, ett antal delansvariga och olika ambitioner med skötsel av väg och cykelbana. Den nuvarande Laboratorievägen har redan idag ett relativt stort trafikflöde och Ah befarar att en ny dragning skulle kunna få ett ökat trafikflöde. De boende på Porsön kommer i framtiden med fördel ta vägen tvärs Campus när de t.ex. ska till Storheden.

Luleå kommun ser Campusplanen som ett bra visionsdokument för vad Luleå tekniska universitet (LTU) och fastighetsägaren Akademiska hus(Ah) vill utveckla sitt område till. Och allt vad de vill genomföra av sina idéer som kan rymmas inom begreppet Skola, som är kvartersmarken användning enligt detaljplan, är helt linje med kommunens vilja. Detta gäller även gator och gångvägar som är ägda av Ah. Alla fastigheter som Ah vill sälja till andra ägare måste då få en rättslig möjlighet att ta sig till och från sin fastighet, därav de är de östligaste delarna av Laboratorievägen betecknade så att gemensamhetsanläggning kan bildas om parterna vill. Det gäller även i den gällande planen för området.

En fråga om att förändra ägande/huvudmannaskap för gator, gång- och cykelvägar är en betydligt större fråga, inte minst en fråga som tar mycket längre tid att reda ut. Då det stora syftet med den här planen är att så snabbt som möjligt reda ut möjligheten att bygga student och forskarbostäder så gjordes tidigt valet att frågan om huvudmannaskap hanteras i annan process.

Vad det gäller trafiken så är vår uppfattning att med det antal anställda, elever och den typ av forsknings- och utvecklingsarbete som sker i området så kan knappast tillskottet av ca 250 mindre lägenheter ge en betydande ökning av trafikmängden i området. Med det inte sagt att trafikrörelserna har förändrats och kommer kanske ännu mer att förändras om gatustrukturen görs om enligt Campusplanen, men det är som vi ser det en större fråga än vad den här detaljplanen kan ta hand om.

Luleå tekniska universitet, hyresgäst Porsön 1:405

Luleå tekniska universitet är positiva till att nya bostäder för studenter och forskare tillskapas i direkt närhet till Luleå Campus. Luleå tekniska universitet(LTU) hänvisar till sin vision om utveckling av universitetsområdet, Campusplanen, där det redovisas mer bebyggelse och en nordligare dragning av Laboratorievägen.

I planförslaget har en gemensamhetsanläggning lagts ut i den troliga framtida stäckningen av gatan. Planförfattaren har uppgett att "i förhållande till den verksamhet som finns efter Laboratorievägen bedöms trafiken i området endast öka marginellt med användningen av studentbostäder". Ltu delar inte den uppfattningen.

Vägen trafikeras redan idag med tunga fordon och personbilar för genomfart mellan Porsön och Haparandavägen. Ltu anser att nya anslutningar mot väg 97 har gett ökade trafikströmmar mot Storheden. I och med genomförande av Campusplanen, ändrad dragning av Laboratorievägen och utvecklingen av området kommer sannolikt trafikmängderna öka och trafikströmmarna ändras. LTU anser att konsekvenserna bör utredas vidare avseende på bland annat trafikmiljö och tillgänglighet.

Då delar av Laboratorievägen är utlagd som gemensamhetsanläggning är huvudmannskapet enskilt, vilket medför att det är fastighetsägarna i området som ansvarar för utförande och drift. Då marken norr om Luleå Campus är tänkt att utvecklas som ett område med stadsmässig bebyggelse i enlighet med intentioner i Campusplanene anser Ltu att enskilt huvudmannskap försvårar den framtida förvaltning av vägen Därmed anser LTU att det är önskvärt att huvudmannskapet för Laboratorievägen i dess nya sträckning blir kommunalt.

Se kommentarerna till föregående yttrande

Revideringar

Med anledning av inkomna synpunkter under granskningstiden föreslås inga förändringar i plankarta eller planbestämmelser.

Förtydligande av texten i planbeskrivningen har gjorts efter granskning rörande naturförhållanden, markföroreningar, social och miljömässiga konsekvenser. Korrigeringar har gjorts av måttangivelser i konsekvenskapitlet.

Stadsbyggnadskontorets planavdelning 2014-02

AnneLie Granljung
Planchef

Anna Karin Lidén
Planhandläggare

Bilaga 1 Länsstyrelsens yttrande

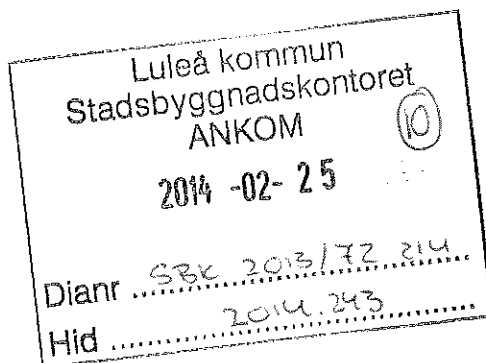
Bilaga 2 Samrådsredogörelse



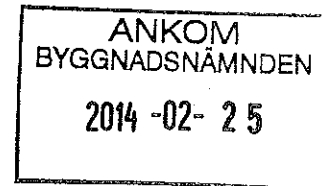
Länstyrelsen
Norrbotten

Datum
2014-02-21

Diarienummer
402-1176-14



Luleå kommun
Stadsbyggnadskontoret
Planavdelningen
971 85 Luleå



Detaljplan för del av Porsön, del av Porsön 1:405, Luleå kommun

Bakgrund

Luleå kommun har ställt ut ett förslag till detaljplan för granskning med huvudsyfte att möjliggöra byggande av student- och forskarlägenheter i anslutning till Luleå Tekniska Universitet(LTU). Planområdet består av skog och parkeringsplatser. Planförslaget omfattar drygt 250 lägenheter i några högre byggnadskroppar med lägre anslutande delar. Detaljplanen skall även möjliggöra en framtida omdragning av Laboratoriegatan.

Kommunen har bedömt att detaljplanens genomförande inte kan antas innebära betydande miljöpåverkan. Länstyrelsen delar kommunens bedömning i ett yttrande den 15 april 2013. Länstyrelsen har yttrat sig över en samrådsversion av planförslaget den 4 oktober 2013.

Länstyrelsens yttrande

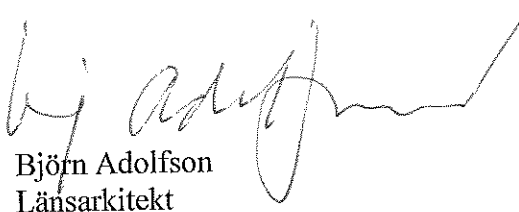
Länstyrelsen har inga ytterligare synpunkter på planförslaget.

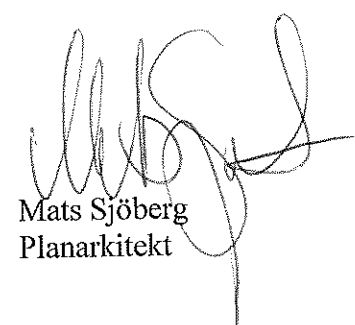
Prövningsgrunderna i 11 kap. 10 § PBL

Länstyrelsen har inte sådana invändningar mot planförslaget som skulle kunna leda till att ett beslut att anta detaljplanen behöver prövas enligt 11 kap. 10 § plan- och bygglagen.

Samråd

Samråd har hållits med Länstyrelsens enhet för miljöskydd.


Björn Adolfson
Länsarkitekt


Mats Sjöberg
Planarkitekt

Dnr: SBK 2013/72

LULEÅ KOMMUN
Stadsbyggnadskontoret

Detaljplan för del av Porsön, **Del av Porsön 1:405**

Luleå kommun Norrbottens län

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Hur samrådet har bedrivits

Plan och tillväxtutskottet gav 2013-03-18 § 31 Stadsbyggnadskontoret i uppdrag att upprätta en detaljplan för området.

Detaljplanen har inte föregåtts av något detaljplaneprogram.

För att få bättre kunskapsunderlag och ge möjlighet till insyn och påverkan visades detaljplanehandlingarna för samråd fr o m 2013-09-17 t o m 2013-10-07. Handlingarna skickades med post till fastighetsägare i anslutning till området, övriga intressenter enligt sändlista och till länsstyrelsen. Annons om samråd infördes också i lokaltidningarna 2013-09-13.

Under samrådstiden inkom 10 skrivelser. Dessa sammanfattas och kommenteras nedan.

Samråds och informationsmöte med inbjudan till närboende hölls 2014-01-13. Huvuddragen i samrådssynpunkterna redogjordes och beskrivning av förändringar i planen. Fastighetsägare och exploitör fanns med och kunde besvara frågor.

Inkomna synpunkter

Stadsbyggnadskontorets kommentarer skrivs med kursiv stil för att lätt skilja dem från inkomna synpunkter.

Myndigheter

Länsstyrelsen

Länsstyrelsens yttrande bifogas samrådsredogörelsen. Se bilaga 1.

Länsstyrelsen har uppmärksammat att delar av planområdet idag utgör parkeringsytor som kan innebära markföroreningar, och förutsätter att kommunen säkerställer att marken uppfyller kravet för känslig markanvändning där bostäder planeras byggas.

Länsstyrelsen har även uppmärksammat att i planbeskrivningen uppges att det i planområdet närhet finns verksamheter som kräver skyddsavstånd, och förutsätter att det under planprocessen klargörs det vilken påverkan detta har på planområdet.

Stadsbyggnadskontorets har begärt in ytterligare utredningar vad gäller markförhållanden och byggbarhet för parkeringsytorna. En sammanfattning förs in i planbeskrivningen och rapporten biläggs.

Avseende verksamheten som utgör källa till skyddsavstånd så är det en verksamhet med årliga tillstånd och i samråd med fastighetsägaren och verksamhetsutövaren har arbete påbörjats om att snarast flytta verksamheten.

Lantmäteriet

Lantmäteriet har inget att erinra mot planförslaget.

Statens Fastighetsverk

SFV upplåter tomten för Wibergsgården till Luleå Tekniska Universitet och förutsätter att tomt-rättsinnehavaren bereds möjlighet att lämna synpunkter på förslaget.

Stadsbyggnadskontorets har berett LTU möjlighet att lämna synpunkter.

Kommunal förvaltningar och bolag

Miljökontoret

Miljökontoret har synpunkten att skogen inom planområdet ingår i ett grönstråk och att där finns välanvända stigar som knyter samman målpunkter i närområdet. Miljökontoret anser att det vore önskvärt om man kunde ersätta den befintliga stigen.

Miljökontoret har också synpunkter på borrhålen under befintlig parkering. Hur ser dessa ut? Är de återfyllda eller finns det kollektorslangar kvar med kollektorvätska i? Vad tänker man i så fall göra med det? Kan marken vara förorenad?

Stadsbyggnadskontorets håller med Miljökontoret om att området ingår i ett grönstråk och efter samrådet har markägarna Akademiska hus kommit överens med kommunen om att skogsmarken ska övergå till kommunalt ägande efter det att planen vunnit laga kraft. Skogen kommer i granskningsförslaget övergått till allmän platsmark - NATUR, där stigar är tillåtna men i detta fall inte anordnade. Vi ser inte att behovet alltid finns att ersätta uppkomna stigar i skog när exploatering sker.

Den geotekniska utredningen har kompletterats beträffande borrhålen och byggbarheten på marken som berörs. Summeringen av rapporten har kompletterats i planbeskrivningen.

Tekniska förvaltningen

Tekniska förvaltningens synpunkterna är många som i första hand berör utformning inom kvartsmark och då främst Akademiska hus område, som inte regleras i den här planen varför dessa inte besvaras här men vidarebefordras till berörda. Synpunkter av mer redaktionell karaktär, som exempel missvisande färger i plankartan, beaktas i fortsatt bearbetning av planförslaget.

Jämställdhetshandläggare för Luleå kommun

Jämställdhetshandläggaren har med kommentaren att även om det är mycket folk som rör sig på och i närheten av Campus som göra att platsen anses trygg, finns det behov av att fundera på hur platsen upplevs i verkligheten, inte endast i en plan. Men kommentaren bifogas jämställdhetskommitténs skrivelse "Stadsplanering med jämställdhetsprofil"

Jämställdhetskommitténs skrivelse föranleder inga särskilda kommentarer. Det bifogade materialet vidarebefordras till fastighetsägaren .

Övriga

Skanova

Skanova har uppmärksammat att de har ledningar inom planområdet och att ett nytt läge för dessa måste anvisas så att flyttning kan utföras innan markarbetena påbörjas.

Stadsbyggnadskontorets uppmärksammar fastighetsägare och exploatör på detta. Det medför dock ingen ändring av planförslaget.

Robert Lundkvist, Forskarvägen 142, Luleå

Synpunktslämnaren börjar med att vara positiv till att tankarna på Campusplanen tillämpas och ambitionen att bygga bostäder på Campus.

Synpunktslämnaren anser att den kvartersutformning, som redovisats i Campusplanen som en av tre särdrag, även bör gälla för detta planområde. Planförslaget medför att detta bryts med byggrätt i förlängningen av Geogränd. En byggrätt mitt i siktlinjen försämrar kontrasten till den om givande naturmarken. Planen motsäger planbeskrivningen i detta. En annan utformning av planområdet finns i bilagan från Tyréns.

Synpunktslämnaren ser här att kommunen har ett tillfälle att frångå så kallad frimärksplanering och ta större grepp i den här planen, där anslutning till omgivningen beaktas.

Synpunktslämnaren efterfrågar som exempel ett stråk för rörelse i Geogränds förlängning, vilket genom en GC-väg skulle tillåtas ansluta till Gnejsstigen på Berget.

Synpunktslämnaren efterfrågar att bebyggelsen utformas med campusplanens vision i åtanke med hur husen ska samspela med framtida stadsgata. Han undrar också hur husens placering samspelar med omgivande kontorsbyggnad.

Synpunktslämnaren anser att det är otydligt beskrivet vilken effekt alla samverkande planer får för nettotalet p-platser, med beaktande av det tillkommande behovet för nya bostäder.

Campusplanen anger att området mellan planområdet och bebyggda delar av Campus ska kunna bebyggas med kontorshus och synpunktslämnaren undrar därför om inte området med befintlig skogsparkering istället skulle reserveras för ett parkeringshus i ett antal våningar.

Illustrationen på sidan 11 visar en fotbollspan i förgrunden och Synpunktslämnaren undrar var den finns?

Stadsbyggnadskontorets förtydligar i planbeskrivningen om vad som är innehållet i Campusplanen och vad som är avsikten med planens kvaliteter. En omformning har efter samrådet gjorts av planen där infarten styrts till förlängningen av Geogränd och byggrätt för hus inte längre finns just där. Den utformning som finns i Tyréns utredning är en mycket tidig skiss vilket är vanligt att det finns när en utredningsbeställs tidigt i ett planarbete. Ett fortsatt utredande ger ofta, som i det här fallet, andra lösningar.

I det här fallet finns det anledning att göra en mindre plan som tillgodoser möjligheterna att inom en relativt nära framtid uppföra student- och forskarbostäder. Om en detaljplan för ett större område med alla de frågor och förslag till ändringar som visas på i Campusplanen skulle utredas och avvägas hade nog byggandet av nya bostäder fördröjts.

Geogränds förlängning kommer att vara infart till bostadskvarteret och hysa områdets parkeringsplatser. Som skisserna ser ut kommer parkeringen att vika av upp mot Berget och möjlighet finns att passera där. Den del av kvartersmarken som tidigare betecknats med skog kommer att bli NATUR - allmän platsmark. Inga nya gångvägar anordnas men inga hinder finns heller att gå igenom skogsområdet.

Då den planerade bebyggelsen ligger i utkanten av Campusområdet och med största sannolikhet alltid kommer att ligga i utkanten har ett friare byggnadssätt accepterats. De högsta byggarätterna är dock placerade i den södra delen av kvartet för att kunna svara upp mot eventuella framtida kontors och utbildningslokaler längs en möjlig framtida gata. Lägre byggrätter har placerats längre norrut i kvarteret. Aktuella planer visar också en lägre exploatering där. Campusplanen är ett visionsdokument i en relativt översiktlig skala. Detaljer är inte utredda och Campusplanen kan därför inte alltid vara bindande.

Parkeringsbehovet inom kvartersmarken inom planområdet är möjligt att tillgodose på de ytor om finns inom planen. Parkeringsbehovet för Campusområdet som helhet är inte utrett inom det här planarbetet utan en fråga för LTU och Akademiska hus som hyresgäster och fastighetsägare. Generellt arbetar kommunen för att fler ska gå eller cykla inom stadsbygden.

I planens östra del som nu kommer att redovisas som kontor kommer plats att medges för parkering i ett till två plan. Denna del av planen är till för att tillgodose behov av parkeringar för den angränsande kontorsfastigheten. Denna parkering är alltså inte planerad att ingå i parkeringsutbudet inom Campus.

Illustrationen var en tidig bild som hade för avsikt att visa på gestaltningen. Fotbollsplanen finns alltså inte och bilden är utbytt till en ny som visar på det nu planerade.

Fastighetsägare på Porsön 1:167 -- 1:156 på Gnejsstigen, Luleå. Se bilaga 2.

Fastighetsägarna har i gemensam skrivelse lämnat följande synpunkterna.

Skogsområdet gränsar i söder till Laboratoriegränd och i norr till villafastigheter vid Gnejsstigen. Skogen är gallrad och frisk och består av gran, tall, asp och björk. I dag är detta skogsområde ovärderligt för oss som bor här och speciellt för alla barn som leker i den vilket ger dem natursköna upplevelser året runt. Skogen har förutom detta ett stort antal värden och funktioner som bland annat bär, svampplockning, naturstudier för förskolor och skolor. Den är samtidigt en naturlig barriär för buller, ljus och avgaser mellan universitetsområdet och bostadsområdet på Porsöberget.

Enligt våra mätningar är det i dagsläget 42 meter från tomtgräns för fastigheten 1 :167 till nuvarande parkering. (Det är 10 meter halvöppen mark till en stig och sedan 32 meter skog.) Från 1 :164 är det idag endast 54 meter till början av parkeringen. Vi vill att detta avstånd skall bli kvar och sätter oss emot att parkeringen skall komma närmare oss och att skog skall avverkas.

Konsekvenser och effekter av det framlagda byggnadsförslaget:

1. Förlust av naturvärden och områdets rekreativa funktioner. Enligt byggnadsförslaget kommer stora delar av skogsområdet att exploateras. Därmed försvinner områdets nuvarande värden och funktioner (beskrivna ovan).
2. Skogsområdets funktion som en naturlig barriär mellan bostadsområdet på Porsöberget och universitetsområdet försvinner. Vilket för oss kommer att innebära mera buller, ljus och avgaser från parkeringsplats samt bostadshus.

Av vad som framkommit ovan vill vi således att skogen mellan Universitetsområdet och Gnejsstigen skall stå kvar orörd i det skick som den gör i dag.

Stadsbyggnadskontorets uppfattar det som att de avstånd som redovisats i skrivelsen avser den befintliga parkeringen som inte ingår i planområdet. I den plan som nu gäller finns en zon som betecknats skog. Detta område övergår efter det att planförslaget vunnit laga kraft till och kommunen, som allmän plats (NATUR). Skogen som tidigare var skyddad i detaljplan är även nu förslagen att behållas.

Bortom skogsridån ger planförslaget möjlighet att uppföra byggnader i form av bostäder och parkering. Liksom vid tidigare planarbete anser stadsbyggnadskontoret att avståndet till ny bebyggelse från befintliga bostäder på Porsöberget är acceptabel. Förslaget medger för förslagen parkeringsdel en rättighet att bygga i ett plan ovan mark på samma avstånd som tidigare medgett en byggrätt med bygghöjder på 14 meter. För bostadsändamål är avståndet till fastigheterna på Gnejsvägen i det reviderade förslaget samma som i gällande plan och avståndet till byggrätten är 38,5 som närmast. Uppgifterna korrigeras i planbeskrivningen.

Rekreativsvärden kommer att finnas kvar i Naturområdet och större områden finns att tillgå mot Gammelstadsviken.

Stadsbyggnadskontoret anser att ett acceptabelt avstånd mot bebyggelsen på Gnejsvägen med förslagen utformning har kunnat behållas. Behovet av att bygga nya student- och forskarbostäder är stort och en placering i detta Campusnära läge har många kvaliteter av stor betydelse. Planförslaget bör därför inte ändras.

Fredrik Forsberg, Gnejsstigen 55

Synpunktlämnaren menar att de planerade student- och forskarbostäderna på Porsön är i princip samma typ av konstruktioner som de studentbostäder som nyligen har brunnit på Klintbacken. Att det vore besynnerligt, ogenomtänkt och faktiskt idiotiskt att påbörja uppbyggnad av nya höghus, av i princip identisk konstruktion, innan dess att hustillverkaren har gjort en grundlig undersökning och kan visa på effektiva åtgärder mot denna typ av brandförlopp.

Synpunktlämnaren menar att alla är eniga om att det är viktigt att komma till rätta med bostadsbristen för studenter, och att det därför är viktigt att bygga nya studentbostäder.

Synpunktlämnaren anser att läget för redan existerande hus försämras vid en utbyggnad enligt planen. Att husen med höjder på 6-8 våningar kommer att sticka upp en bra bit över trädtopparna, och därför blockera solen för flertalet boende på Gnejsstigen, då solen står lågt. Om det aktuella höghuset däremot flyttas längre bort, så att det ligger i linje med övriga två planerade höghus, så kommer detta inte vara något större problem.

Synpunktlämnare uppger att skogen mellan bostäder och planerat område i själva verket är så gles att det i nuläget är möjligt att se till de parkeringar som idag finns på det planerade byggnadsområdet. Detta kommer inte att bli bättre av att delar av nuvarande skog enligt detaljplan kommer att avverkas. För fastigheterna kommer det därför att innebära en väldig insyn från detta håll. Synpunktlämnare anser att det finns mycket plats och stora skogsområden runt LTU campus, och detta byggprojekt borde gå att genomföra utan att det sker på bekostnad av de som redan bor i området.

Synpunktlämnare anser sig ha ett brett stöd för dessa åsikter bland övriga grannar och boende på Gnejsstigen, Porsöberget.

Stadsbyggnadskontoret tar i detaljplanen inte ställning till hur konstruktioner ser ut för byggnader. Det är en fråga som normalt hanteras i bygglov om konstruktioner uppfyller den lagstiftning vi har även för att klara brandskyddet.

Stadsbyggnadskontoret har uppfattat synpunktlämnarens starka oro om husen höjder, risker för insyn och befarade minska solinstrålning. Planen har bland annat därför arbetats om till viss del och byggrätter för högre husen på 7 våningar har flyttats söder ut univeristetsbyggnaderna. En skuggstudie utifrån aktuella skisser har gjorts och bilder från denna har bilagts planbeskrivningen, liksom en illustration från bostadsområdet. Studierna visar att ingen påverkan av skuggor kan befaras för sommarhalvåret. Den bevarade skogen kommer mest troligt att skugga även vinterhalvåret.

Skogen, som uppfattas som gles, är tänkt att ägas och skötas av kommunen. Förhoppningsvis kan rätt skötsel göra att skogen inte ska uppfattas så gles framöver.

Vad det gäller läget så har flera områden norr om Campus utretts men fastighetsägarna Akademiska hus och stadsbyggnadskontoret har enats om att det här är den bästa platsen som är byggbar inom den närmaste tiden. De andra lägena är viktigare för LTU och Akademiska hus för andra ändamål. Stadsbyggnadskontoret utreder ett antal andra lägen för eventuella framtida byggen av studentbostäder, men alla dessa ligger avsevärt längre bort i tid.

Ställningstagande

Med anledning av inkomna synpunkter föreslås följande förändringar i detaljplanen:

Stadsbyggnadskontorets planavdelning 2014-01-23

AnneLie Granljung
Planchef

Anna Karin Lidén
Planhandläggare

Bilaga 1 Länsstyrelsens synpunkter

Bilaga 2 Namnlista för inlämnade synpunkter, Fastighetsägare på 1 :167 - 1 :156



Länstyrelsen
Norrbotten

Datum
2013-10-04

Diarienummer
402-10468-13

Luleå kommun
Stadsbyggnadskontoret
Planavdelningen
971 85 Luleå

Luleå kommun Stadsbyggnadskontoret ANKOM	10
2013-10-08	
Dianr SBL 2013/72 214	
Hid 2013.1602	

Detaljplan för del av Porsön, del av Porsön 1:405, Luleå kommun

Bakgrund

Luleå kommun har tagit fram ett förslag till detaljplan med huvudsyfte att möjliggöra byggande av student- och forskarlägenheter i anslutning till Luleå Tekniska Universitet (LTU). Planområdet består av skog och parkeringsplatser. Planförslaget omfattar drygt 250 lägenheter i några högre byggnadskroppar med lägre anslutande delar. Detaljplanen skall även möjliggöra en framtida omdragning av Laboratoriegatan.

Kommunen bedömer att detaljplanens genomförande innebär att trafiken kommer att öka endast marginellt med användning studentbostäder.

Kommunen har bedömt att detaljplanens genomförande inte kan antas innebära betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning i ett yttrande den 15 april 2013. Antalet lägenheter har ökat sedan behovsbedömningen men inte planområdet i någon väsentlig mening. Länsstyrelsens bedömning kvarstår.

Länsstyrelsens yttrande

Delar av planområdet utgörs av parkeringsytor som kan innebära markföroreningar. Länsstyrelsen förutsätter att kommunen säkerställer att marken uppfyller kraven för känslig markanvändning där bostäder planeras att byggas.

Av planbeskrivningen framgår det att det finns verksamheter i närheten av planområdet med vissa krav på säkerhetsavstånd. Länsstyrelsen utgår ifrån att under planprocessen kommer frågan om dessa verksamheters påverkan på planområdet att klargöras.

Länsstyrelsen har i övrigt inte några synpunkter på planförslaget i enlighet med 5 kap. 22 § PBL.



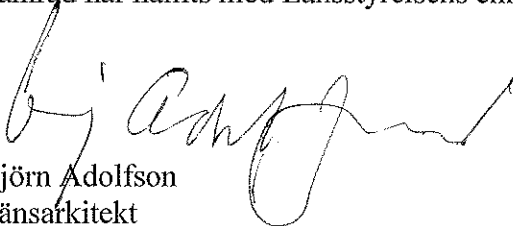
Länsstyrelsen
Norrbotten

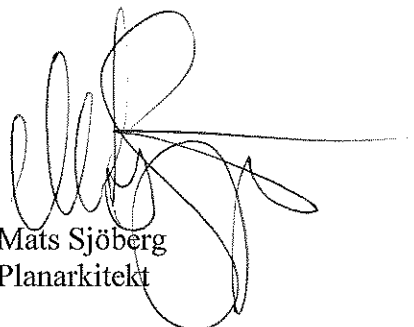
Datum
2013-10-04

Diarienummer
402-10468-13

Samråd

Samråd har hållits med Länsstyrelsens enhet för naturvård och miljöskydd.


Björn Adolfson
Länsarkitekt

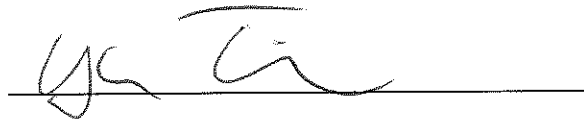

Mats Sjöberg
Planarkitekt

Avslutningsvis

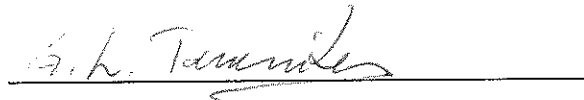
Av vad som framkommit ovan vill vi således att skogen mellan Universitetsområdet och Gnejsstigen skall stå kvar orörd i det skick som den gör i dag.

Vi, undertecknade, är i detta sammanhang fastighetsägare 1:167 - 1:156 på Gnejsstigen.

Luleå 2013-10-03



Porsön 1:167



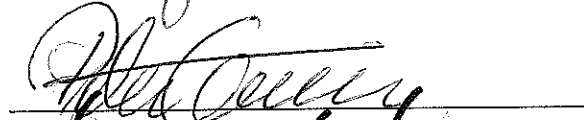
Porsön 1:166



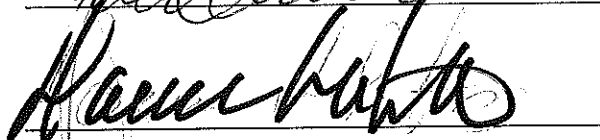
Porsön 1:165



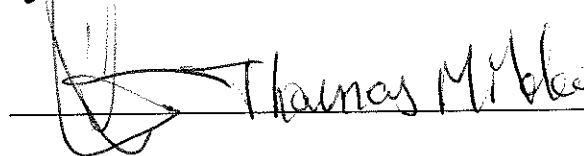
Porsön 1:164




Porsön 1:163



Porsön 1:162



Porsön 1:161



Porsön 1:160



Porsön 1:159

Alm-Forsberg

Porsön 1:158

Tage Rånqvist

Porsön 1:157

Ving Åker
Åker

Porsön 1:156