



Planbeskrivning

Detaljplan för del av PORSÖN

Porsön 1:403

Luleå kommun

Norrbottens län



Foto: MAF Arkitektkontor

GRANSKNINGSHANDLING

2016-04-13

Innehåll	
Handlingar	3
Planens syfte och huvuddrag	3
Behovsbedömning	3
Plandata	4
Lägesbestämning	4
Areal	4
Markägoförhållanden	4
Tidigare ställningstaganden	4
Planer	4
Kommunala beslut i övrigt	5
Riksintressen	5
Förutsättningar och förändringar	5
Huvudfrågan	5
Bebyggelseområden	7
Fornlämningar	8
Friytor	8
Gator och trafik	9
Teknisk försörjning	10
Administrativa frågor	10
Genomförandetid	10
Huvudmannaskap	10
Konsekvenser	11
Fastighetsrätt	11
Ekonomi	11
Påverkan på miljön	11
Hälsa och säkerhet	11
Sociala konsekvenser	14
Medverkande	14

Handlingar

I planen ingår följande handlingar:

- Plankarta med bestämmelser och illustration
- Planbeskrivning
- Fastighetsförteckning
- Samrådsredogörelse

Utredningar och underlag:

- Bullerberäkning

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

Planens syfte och huvuddrag

Behovet av fler studentbostäder i närhet till universitetet är stort. Aktuellt planområde angränsar till universitetsområdet och innefattar idag kontorsbyggnader. Genom att lägga till möjlighet till studentbostäder anpassas detaljplanen efter framtida behov. Planen bibehåller befintlig byggrätt som medger ytterligare en byggnad med sex våningar där det idag finns en kontorsbarack i två våningar. Möjlighet för studentbostäder läggs till utöver kontorsverksamhet som är den huvudsakliga användningen.

Planområdet är påverkat av trafikbuller från Porsövägen. Fasaden på det planerade sexvåningshuset som vetter mot Porsövägen får ekvivalent ljudnivå precis över riktvärdet. För att uppfylla krav enligt Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader har en planbestämmelse som reglerar utformningen lagts till: "Lägenhet med fasad mot Porsövägen skall ha max 35 kvadratmeter lägenhetsyta eller utformas som genomgående lägenhet med minst hälften av boningsrummen vända mot innergården". Syftet är att uppnå de krav som ställs samtidigt som planen ska vara flexibel i utformning av stora eller små studentlägenheter.

Mellan planområdet och bostadsområdet på Porsöberget finns ett grönområde som utgörs i huvudsak av ordinär blandskog. Skogen är dels ett strövområde och dels en avgränsning mellan campusområdet och bostadsområdet. Skogsområdet är viktigt att bevara och skyddas genom planbestämmelse "Skogsdungen skall bevaras". Samma bestämmelse finns även längs östra sidan av planområdet mot GCM-vägen och Porsövägen. Marklov krävs för trädfällning. Det är betydligt glesare mellan träden längs planområdets östra sida, om parkeringsplatserna utökas kommer fler träd att försvinna. Syftet med planbestämmelsen är främst att bevara de träd som finns närmast planområdets gräns samt att marken inte ska hårdgöras.

Planen upprättas med standard planförfarande enligt Plan- och bygglagen (2010:900), enligt de lagändringar som trädde i kraft 1 januari 2015 samt enligt allmänna råd BFS 2014:5 DPB 1.

Behovsbedömning

Kommunen har bedömt att planen ej medför betydande miljöpåverkan och att en miljökonsekvensbeskrivning ej behöver göras. Länsstyrelsen kommer under sam-

rådet meddela om de delar kommunens bedömning att planen ej har betydande miljöpåverkan.

Den största förändringen som bostadsändamål medför är hur människor uppehåller sig på platsen. Endast kontorsverksamhet innebär att det främst är dagtid som människor befinner sig i byggnaderna. Om bostäder byggs kommer människor att finnas i byggnaderna både dag- och nattetid.

Planområdet ligger inom riksintresse för Norrbottens kust och skärgård samt riksintresse för friluftsliv. Planområdet ligger inom tätbebyggt område där riksintressets syften inte är aktuella. Planens genomförande bedöms därför inte påverka riksintresset för Norrbottens kust och skärgård samt riksintresse för friluftsliv.

Planen medger ingen miljöstörande verksamhet, den genererar ingen negativ påverkan på omgivningen och den innebär ingen ökad risk att miljö kvalitetsnorm överskrids.

Kommunen har därför tagit ställning till att planen inte innebär risk för betydande miljöpåverkan.

Plandata

Lägesbestämning

Planområdet är beläget i nordöstra delen av Luleå tekniska universitets område.

Areal

Arealen är ca 1,5 hektar.

Markägoförhållanden

Fastigheten ägs av fastighetsbolaget Mulön AB.

Tidigare ställningstaganden

Planer

Översiktliga planer

I gällande strategiska översiktsplan, antagen 2013, prioriteras byggnader och anläggningar för universitetets verksamhet inom campusområdet samt förtätning i befintliga områden.

Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden

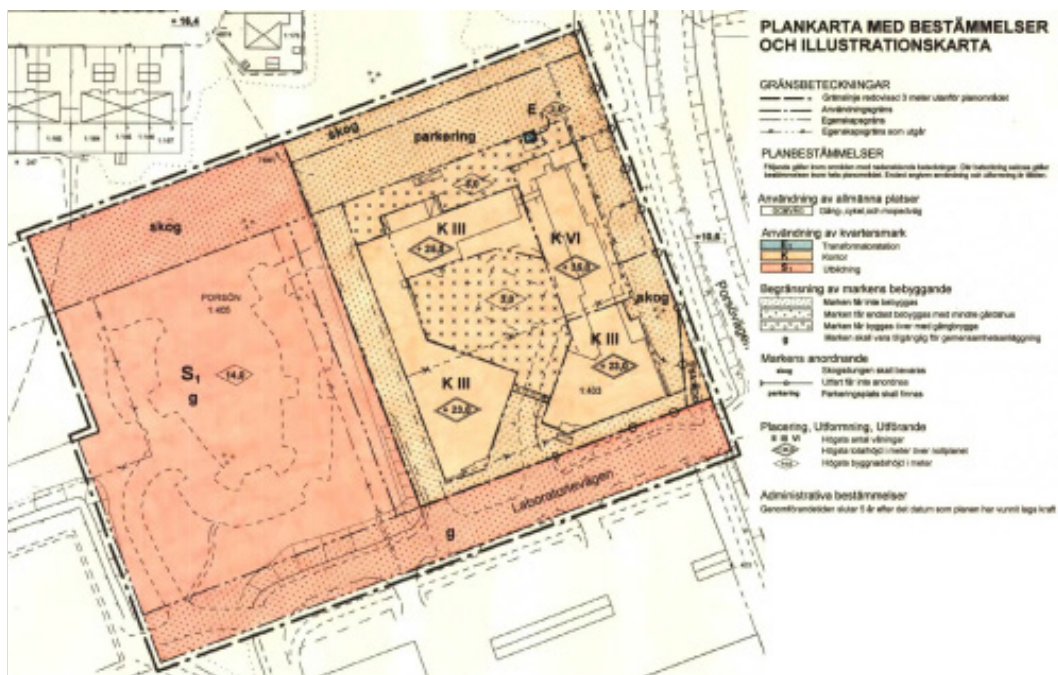
Planen berör eller tangerar områden med gällande planer enligt nedan:

Nr	Namn	Laga kraft	Lantmäteriet
PL232	Porsön 1:403 Erisoft	2000-10-25	25-P01/42
PL414	Del av Porsön 1:405	2014-06-25	2580-P14/18
PL186	Högskoleområdet	1996-11-04	25-P97/27
A329	Porsöområdet (Berget)	1974-10-11	25-NLÅ-8306
A323	Porsöområdet (Stranden)	1974-08-20	25-NLÅ-8275

Gällande detaljplan omfattade fastigheterna Porsön 1:405 och 1:403. Fastigheten 1:405 samt Laboratorievägen hade markanvändning Skola och fastigheten 1:403

hade markanvändning Kontor. Byggrätten på 1:405 utnyttjades inte och när behovet av fler bostäder på universitetsområdet växte togs en ny detaljplan fram för bl. a. student- och forskarbostäder. Den nya detaljplanen ersatte gällande detaljplan för fastighet 1:405.

För fastigheten Porsön 1:403 gäller endast kontorsverksamhet. Byggnadshöjden är begränsad till tre våningar för alla byggnader förutom byggrätten i planområdets nordöstra del där sex våningar medges. Byggrätten är i dagsläget inte fullt utnyttjad, det finns en tillfällig byggnad (kontorsbarack) med två våningar placerad på byggrätten för 6 våningar. Se plankarta nedan.



Plankarta Porsön 1:403 Erisoft

Kommunala beslut i övrigt

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2015-08-27 § 135 att ge samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att påbörja planarbete för Porsön 1:403.

Riksintressen

Planområdet ligger inom riksintresset för Norrbottens kust och skärgård (MB 4 kap 2§) samt riksintresse för friluftsliv (MB 3 kap 6§). Det utpekade området för riksintresse löper längs kusten och avgränsas av väg E4 i väster. Syftet med riksintresset är att värna om turismen och friluftslivets, främst det rörliga friluftslivets, intressen vid planering av ingrepp i miljön.

Förutsättningar och förändringar

Huvudfrågan

Avsikten är att göra detaljplanen mer flexibel för att möta behovet av fler studentbostäder i anslutning till Campusområdet. I dagsläget råder brist på studentlägenheter, vilket gör att behovet på Porsön är stort. Genom att behålla befintlig byggrätt, som inte har nyttjats fullt ut, och komplettera (K) Kontorsverksamhet med (B1) Studentbostäder ges möjlighet att uppföra ett nytt bostadshus inom fastigheten.

Tanken är att befintlig kontorsbarack i två våningar ska rivas och ersättas med en sexvåningsbyggnad för studentbostäder. Planen blir flexibel och lätt att anpassa efter marknaden. På längre sikt kan även befintliga kontorslokaler byggas om till studentbostäder om efterfrågan finns.



Foto: MAF Arkitektkontor

Mark och vegetation

Området sluttar åt söder och utgörs till stor del av bebyggd mark och hårdgjorda ytor. Planområdet angränsar till universitetets byggnader, ett grönområde samt Porsövägen/Laboratorievägen. Marken väster om planområdet har tidigare nyttjats till parkering, nu pågår uppförandet av ca 250 lägenheter.

Bebyggelsen i planområdet grupperar sig runt en central innergård med stenbelagda gångar och körytor omgivna av planterade grönytor. Planterade träd finns både på innergården och längs vägarna. Mot skogen i norr har en smal skogsrensa bibehållits inom planområdet. Den norra delen av fastigheten domineras av asfaltsbelagda parkeringar och körytor.

Grönområdet utgörs i huvudsak av ordinär blandskog. Skogen är dels ett strövområde och dels en avgränsning mellan campusområdet och bostadsområdet på Porsöberget. Skogsområdet är viktigt att bevara och skyddas genom planbestämmelse "Skogsdungen skall bevaras". Samma bestämmelse finns även längs östra sidan av planområdet mot GCM-vägen och Porsövägen. Det är betydligt glesare mellan träden längs planområdets östra sida, om parkeringsplatserna utökas kommer fler träd att försvinna. Syftet med planbestämmelsen är främst att bevara de träd som finns närmast planområdets gräns samt att marken inte ska hårdgöras.

Geotekniska förhållanden

Grundläggningsförhållandena är goda. Berggrunden ligger ytligt i norra delen av området.

Enligt grundvattenmätningar på grannfastigheten är grundvattenytan i området generellt hög. Även radon har mätts på grannfastigheten och visade på låga halter. Marknivån ligger över risknivåer för översvämning från havet eller närliggande vattendrag.

Bebyggelseområden

Kontorsbebyggelsen inom fastigheten är grupperad runt en central gård som är öppen mot söder. Den äldsta byggnaden är en kontorsbarack i nordöstra delen av planområdet. Övriga byggnader uppfördes etappvis under 90-talet. Byggnadsbeståndet är i huvudsak i gott skick, fransett kontorsbaracken.

Kontorslokalerna ägs av fastighetsbolaget Mulön AB och hyrs ut till Tieto Enator och Ericson.

Den totala bruttoarean uppgår idag till ca 11 000m². Avsikten är att låta riva befintlig kontorsbarack och istället låta uppföra en sexvåningsbyggnad på platsen. Detta skulle ge ett tillskott på ca 3000 m² bruttoarea. Om hela byggrätten bebyggs med studentbostäder (max 35m²) kan det bli upp till närmare 300 lgh. Men om endast den nya sexvåningsbyggnaden skulle bli studentbostäder kan det som mest bli 100 lgh.

I gällande plan begränsas byggnadernas höjd av högst antal våningar samt högsta totalhöjd över nollplanet. För samtliga byggnader gäller högst 3 våningar (totalhöjd +23m och +25m) förutom för byggrätten i nordöstra delen (kontorsbaracken) där 6 våningar medges (totalhöjd +35m). De befintliga byggnaderna är idag 3 våningar med varierande höjd där högsta nockhöjden är +23m och +25m (förutom kontorsbaracken som har 2 våningar). 2010 bytte kommunen höjdsystem från RH00 till RH2000, vilket medför att höjderna måste justeras med +1m. De nya höjderna anges som högsta nockhöjd istället för totalhöjd. Skillnaden är att anläggningar på taket, så som ventilation, tillåts utöver högsta nockhöjd medan den ingår i totalhöjd. Våningsantalet kvarstår med 3 respektive 6 våningar.

Arbetsplatser, övrig bebyggelse

Universitetet har ca 17 000 studenter och 1600 anställda. De närmaste byggnaderna inom universitetsområdet är byggnad F som innehåller undervisningslokaler, laboratorielokaler och godsmottagning. Parkeringsplatserna för byggnaden ligger mot Laborativvägen.

På Porsöberget norr om planområdet finns ett bostadsområde med radhus. På östra sidan om Porsövägen finns större områden med flerbostadshus. På fastigheten väster om planområdet pågår uppförandet av ca 250 lägenheter fördelade i 5 hyreshus.

Offentlig service

Den offentliga servicen som finns närmast är centrumfunktioner på andra sidan Porsövägen med exempelvis butik, skola, förskola, vårdcentral, tandvård, kyrka, restauranger och kaféer.

Byggnadskultur och gestaltning

Huvuddelen av byggnaderna inom fastigheten har lätt karaktär med vita putsfasader och glaspärtier. Gestaltningen av bebyggelsen syftar till att spegla den högteknologiska verksamhet som bedrivs inne i lokalerna.

Arkitekturen är ett av universitetsområdets starkaste kännetecken och en viktig del i universitetets identitet. Förändringar och tillägg ska göras i samstämmighet med de ursprungliga idéerna om byggnadernas gestaltning. Riktlinjer och principer finns i Campusplan för Luleå tekniska universitet (2013) och jubileumsskriften Hus- Plåt- Form. För det aktuella området med bostäder i direkt anslutning till Campusområdet bör gälla att man måste förhålla sig till både befintlig byggnadskarakterer och kvaliteter på Campusområdet.

Fornlämningar

Inga utpekade kulturmiljöer med särskilda historiska värden eller fornlämningar finns inom planområdet eller i dess närhet.

Friytor

På fastighetens innergård finns goda möjligheter att anordna friytor, se illustrationer nästa sida. Utemiljöerna kan samnyttjas då tidpunkt för att använda exempelvis uteplatser ofta skiljer sig åt mellan bostäder och arbetsplats. Närmaste offentliga lekmiljö finns vid Porsöcentrum och vid Teknikens hus. Naturmiljö med goda möjligheter till rekreation finns i skogsområdet norr om planområdet.



Illustration Scenario I: Kontorsbaracken rivs och ersätts med sexvåningsbyggnad för studentbostäder.



Illustration Scenario II: På längre sikt byggs även kontorsdelarna om till studentbostäder.

Gator och trafik

Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik

Gatunätet är väl utbyggt i området. Fastigheten angörs via Laboratoriegatan. I förhållande till den verksamhet som finns efter Laboratorievägen bedöms trafiken i området inte förändras påtagligt av planerad bostadsbebyggelse inom planområdet.

Gång- och cykelstråk som ingår i centrala Luleås gc-nät ingår delvis i planområdet.

Kollektivtrafik

Busshållplats för lokalbussar till Centrum/Hertsön och till Storheden/Björkskatan finns i direkt närhet (inom 100 meter). Länstrafiken trafikerar Haparandavägen med bussar främst längst Norrlandskusten. Avståndet till hållplatsen är cirka 0,8 km. Avståndet till Notvikens tåghållplats är cirka 2 km.

Parkering och utfarter

Parkering sker inom fastigheten. Fastighetsbolaget har köpt marken i västra delen som används till parkering, se illustration på föregående sida (marken väster om Laboratoriegård). Marken är planlagd som (K) Kontor, endast parkeringsändamål. Med bestämmelsen avses öppen parkering, carport eller garage. Ytan ger plats för ca 100 p-platser som markparkering. För ytan ges även möjlighet att bygga ett parkeringsdäck i ett plan. Ett uppbyggt däck skulle ge plats för ca 200 bilar.

Enligt Luleå kommuns parkeringsnorm ska kontorsfastigheter ha 22 p-platser per 1000 m² BTA kontor. För studentbostäder gäller 0,2 p-platser per lägenhet. En parkeringsberäkning är framtagen enligt kommunens parkeringsnorm. Beräkningen visar olika parkeringsbehov beroende av andelen kontor/bostäder. Som mest beräknas 330 p-platser om användningen är endast kontorsverksamhet. Om fördelningen är 67% kontor/33% student-/forskarbostäder (totalt 100 lgh) blir behovet 250-267 p-platser (beroende av lägenheternas fördelning mellan små studentbostäder och lite större forskarbostäder). Vid endast studentbostäder (300 lgh) blir behovet 60 p-platser och om 70 % av lägenheterna är forskarbostäder (210 forskarbostäder/65 studentbostäder) blir behovet 140 p-platser.

I dagsläget finns förutom de drygt 100 p-platserna på västra sidan ytterligare 115 p-platser norr och öster om byggnaden. Illustrationen på sidan 8 visar 101 p-platser på parkeringsytan väster om byggnaden och 34 p-platser norr och öster om byggnaden. I takt med att parkeringsbehovet minskar då andelen bostäder ökar kan mark som i dagsläget används till parkering göras om till grönytor med exempelvis lek- eller grillplats, så som illustrationen visar. Om behovet är 330 p-platser (vid endast kontorsverksamhet) behålls dagslägets 115 p-platser och parkeringsdäcket byggs med plats för 215 bilar vilket ger totalt 330 p-platser.

Räddningstjänsten

Räddningsfordon kan angöra området via två infarter från Laboratoriegatan. Via infarten väster om byggnaden kan samtliga sidor av den yttre fasaden nås, via innergården kan resterande delar nås.

Teknisk försörjning

Fastigheten är ansluten till det kommunala VA- och fjärrvärmenätet. En transformatorstation finns i fastighetens norra del.

Avfallshanteringen sköts i enlighet med kommunens policy för avfallshantering.

Administrativa frågor

Genomförandetid

Planens genomförandetid är 5 år efter det att planen har vunnit laga kraft.

Planen upprättas med standard planförfarande enligt Plan- och bygglagen (2010:900), enligt de lagändringar som trädde i kraft 1 januari 2015 samt enligt allmänna råd BFS 2014:5 DPB 1.

Preliminär tidplan:

Samråd hösten 2015

Granskning vintern 2015

Antagande vintern/våren 2016

Om detaljplanen överklagas förskjuts tidplanen för genomförandet.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats inom planområdet, i detta fall gång- och cykelväg i planområdets sydöstra del.

Konsekvenser

Fastighetsrätt

Fastighetsbolaget Mulön har förvärvat mark från grannfastigheten Porsön 1:405. Fastighetsbolaget har hos Lantmäteriet ansökt om en fastighetsreglering för att överföra markområdet till Porsön 1:403.

Ekonomi

Fastighetsägaren täcker alla exploateringskostnader som byggnationen ger upphov till inom fastigheten Porsön 1:403.

Påverkan på miljön

Då den maximala byggnadshöjden, 36 meter, utnyttjas genom att kontorsbaracken rivs och ersätts med en sexvåningsbyggnad medför den nya byggnadshöjden att innergården skuggas under morgontimmarna. Övrig bebyggelse berörs inte av skuggbildningen.

Hälsa och Säkerhet

Buller

Planområdet angränsar till Porsövägen i öster, närmaste byggrätt är placerad ca 20 meter från vägen. Porsövägen är dels en huvudgata i bostadsområdet Porsön, dels en förbindelseled till Björby i norr. Genomfartstrafiken är liten och merparten av trafikmängden alstras från bostadsområdena. Hastigheten på gatan är begränsad till 50 km/tim.

Bullerberäkning

Trafikflöden har hämtats från kommunens trafikflödeskarta 2013. I beräkningen har trafiksiffrorna räknats upp med ca 10 %. Hänsyn har tagits till samtliga större vägar i omgivningen för vilka det finns trafiksiffror. För Porsövägen räknas med 5000 f/åmd och 50 km/h. Beräkningar har gjorts enligt nordisk beräkningsmodell och programmet CadnaA v 4.3.

Fasaden närmast Porsövägen får ekvivalent ljudnivå högst ca 57 dBA medan övriga fasader får lägre än 55 dBA. Fasad mot gården får ekvivalent ljudnivå lägre än 50 dBA.

Fasaden närmast Porsövägen och gatan söder om kvarteret får maximala ljudnivåer över 70 dBA från tunga fordon (lägre än 70 dBA utan tunga fordon). Fasad mot gården får lägre än 70 dBA från tunga fordon.

I Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader anges riktvärden för buller utomhus från vägar.

3 § Buller från spårtrafik och vägar bör inte överskrida

1. 55 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 kvm gäller istället för vad som anges i första stycket att bullret inte bör överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnadens fasad.

4 § Om den ljudnivå som anges i 3 § stycket 1 ändå överskrids bör

1. hälften av boningsrummen i en bostad vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden, och
2. minst hälften av boningsrummen vara vända mot en sida där 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids mellan kl. 22:00 och 06:00 vid fasaden.

Eftersom riktvärdet 55 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad överskrids vid fasaden mot Porsövägen (57 dBA) måste lägenheterna som vetter mot Porsövägen antingen vara max 35 kvm (3 §) eller genomgående med hälften av boningsrummen vända mot innergården (4 §). Detta ger möjlighet för både korridorlösning med små lägenheter på ömse sidor samt större genomgående lägenheter.

Kvarteret har en innesluten innergård som är orienterad mot söder. Det är en attraktiv innergård eftersom den är väl solbelyst och akustiskt avskärmad mot buller (ca 46 dBA ekvivalent ljudnivå).

För att säkerställa att riktvärdena för trafikbuller vid bostadsbyggnader uppfylls har en planbestämmelse om utformning lagts till byggrätterna mot Porsövägen - v1: Lägenhet med fasad mot Porsövägen skall ha max 35 kvadratmeter lägenhetsyta eller utformas som genomgående lägenhet med minst hälften av boningsrummen vända mot innergården.



Bullerberäkning, ekvivalent ljudnivå, dBA, högsta värde på någon våning. Bernström akustik 2015-01-28.



Maximal ljudnivå, dBA, högsta värde på någon våning. Inklusive tunga fordon/bussar. Bernström akustik 2015-01-28.

Tillgänglighet

Området är tillgängligt, gångvägarna är asfalterade eller stenbelagda vilket gör att man enkelt kan ta sig fram med till exempel barnvagn och rullstol.

Byggnader och friytor inom fastigheten ska vara tillgängliga för alla. Detta ställer krav på att entréer och friytor utförs utan nivåskillnader eller andra hinder. Därför är det viktigt att husets entréer planeras så att nivåskillnader undviks eller blir små och kan överbryggas med små ramper eller annat samt att naturliga målpunkter som entréer, komplementbyggnader m.m är lätta att upptäcka och hitta till genom kontrastmarkeringar samt markerade ledstråk.

Fastighetens friytor bör även de planeras så att nivåskillnader undviks eller på ett enkelt sätt kan överbryggas samt att de funktioner som planeras ex. lekplats, uteplatser samt ytor som används för uteaktiviteter görs tillgängliga för funktionsnedsatta. Skyltning bör 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 bör 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.

Sociala konsekvenser

Användningen av området ändras genom den nya detaljplanen. Fördelen med att blanda bostäder och arbetsplatser är att samma plats används av människor naturligt under olika tid på dygnet. Det ger ett flöde som stärker det lokala butiks- och restaurangutbudet samt kollektivtrafiken. Dessutom ger funktionsblandade miljöer liv och rörelse under både dag och kväll, vilket bidrar till en större upplevd trygghet och trivsel i området.

Medverkande

Tjänstemän

Anna-Karin Lidén

Planarkitekt

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Luleå kommun

Konsulter

Mia Sundström

Samhällsplanerare

MAF Arkitektkontor

Stadsbyggnadsförvaltningen

Avdelning stadsplanering 2016-04-13

AnneLie Granljung
Planchef

Anna Karin Lidén
Planarkitekt