

## Detaljplan för del av PORSÖN, **Porsön 1:403**

Luleå kommun      Norrbottens län

### SAMRÅDSREDOGÖRELSE

#### **Bakgrund (ev.)**

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

Detaljplanen har inte föregåtts av något detaljplaneprogram.

#### **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 därför visats för samråd under perioden 2015-11-30 t o m 2015-12-21. Planhandlingarna har funnits tillgängliga på Luleå kommuns webbplats och på Stadshuset vån 5.

Planhandlingarna och information om samrådet har i detta fall sänts till länsstyrelsen, lantmäterimyndigheten och information har också sänts till berörda fastighetsägare (enligt sändlista).

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

Under samrådstiden inkom 7 skrivelser.

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

- Skanova, 2015-12-16

## **Skrivelser med synpunkter och/eller frågor har inkommit från:**

- Länsstyrelsen, 2015-12-22
- Trafikverket, 2015-12-07
- Lantmäteriet, 2015-12-02
- Miljö- och byggnadsnämnden, 2015-12-21
- Akademiska Hus, 2015-12-21

Synpunkterna sammanfattas och kommenteras nedan.

## **Inkomna synpunkter med kommentarer**

Inkomna synpunkter redovisas här i sammanfattad och förkortad form. Synpunkterna i sin helhet finns att tillgå på stadsbyggnadsförvaltningen. Länsstyrelsens synpunkter redovisas i sin helhet.

## **Myndigheter**

### **Länsstyrelsen**

Med utgångspunkt från det underlag som Länsstyrelsen tagit del av så delar Länsstyrelsen kommunens bedömning om att detaljplanens genomförande inte kan antas innebära sådan betydande miljöpåverkan att en särskild miljöbedömning med MKB behöver genomföras.

Kommunen har tagit fram en bullerberäkning till detaljplanen som enligt planbeskrivningen är utförd av Bernström akustik. Det är bra om kommunen till nästa skede tillgängliggör även denna med planförslaget. Det kan innebära att Länsstyrelsen kommer att lämna synpunkter på bullerutredningen i nästa skede.

Kommunen bör även redovisa förslag på planlösningar som visar att den införda planbestämelsen "v1" är möjlig att genomföra. Det är även bra om det av planförslaget kan utläsas hur många bostäder som scenario I och scenario II möjliggör.

### *Prövningsgrunderna i 11 kap. 10 § PBL*

Länsstyrelsen har inte några invändningar mot planförslaget som skulle kunna leda till att beslutet att anta detaljplanen behöver prövas enligt bestämmelserna i 11 kap. 10 § plan- och bygglagen.

### *Kommentarer:*

*Bullerberäkningen läggs till som bilaga till planbeskrivningen.*

*Det finns ingen skiss på ny byggnad eller planlösning framtagen ännu, syftet med planen är att göra den mer flexibel för kommande behov.*

*En översiktlig uträkning av antalet lägenheter som är möjliga i scenario I och scenario II redovisas. Följande text läggs till i planbeskrivningen: "Om hela byggrätten bebyggs med studentbostäder (max 35m2) kan det bli upp till närmare 300 lgh. Om endast den nya sexvåningsbyggnaden skulle bli studentbostäder kan det som mest bli 100 lgh."*

## Trafikverket

Trafikverket har inget att erinra mot förslaget. Däremot bör följande beaktas: Planen ligger inom MSA-ytan för Luleå Airport och om en byggnad i planen har en anseelig höjd ska samråd tas med flygplatsen. Uppförande av byggnader eller andra föremål högre än 20 meter kan påverka luftfarten. Det krävs en lokaliseringsbedömning av Luftfartsverket.

### *Kommentarer:*

*Planområdet ligger inom sammanhållen bebyggelse till lika detaljplanelagt område där gränsen för uppförande av byggnader och föremål är 45 m över marknivå innan hindersfriheten behöver utredas.*

## Lantmäteriet

Redovisning av fastighetsbeteckningar i plankartan är bristfällig. I planbeskrivningen, på sidan 10 under konsekvenser fastighetsrätt, står det att fastighetsbolaget Mulön har förvärvat mark från grannfastigheten Porsön 1:402, angränsande fastighet är Porsön 1:405. De ekonomiska konsekvenserna av planen framgår ej. Det framgår ej heller om kommunen avser att ingå ett exploateringsavtal. Om så är fallet ska kommunen redovisa avtalets huvudsakliga innehåll och konsekvenserna av att planen helt eller delvis genomförs med stöd av ett sådant avtal enligt PBL (2014:990).

### *Kommentarer:*

*Grundkartan kompletteras med fastighetsbeteckningen och felaktig fastighetsförteckning i planbeskrivningen byts ut till Porsön 1:405.*

*Text som beskriver ekonomiska konsekvenser läggs till i planbeskrivningen: "Fastighetsägaren täcker alla exploateringskostnader som byggnationen ger upphov till inom fastigheten Porsön 1:403."*

*Inget exploateringsavtal är eller tänkt att ingås för genomförandet av denna detaljplan.*

## Kommunala förvaltningar och bolag

### Miljö- och byggnadsnämnden

Miljö- och byggnadsförvaltningen ifrågasätter om det finns tillräckligt med parkeringsplatser. Hur många parkeringsplatser kan exploatören maximalt anordna för planområdet? Med dagens p-norm på 22 p-platser per 1000 kvm bruttoarea kontor och med dagens kontorsyta som är på 11 000 kvm bruttoarea, är behovet av p-platser 242 stycken, utan utbyggnad.

Miljö- och byggnadsförvaltningen önskar få med bifogad text om tillgänglighet i planbeskrivningen.

Det är bra om man även i illustrationen visar att det bara är en del av den nya byggnaden mot Porsövägen som ersätter barackerna, som får bebyggas sex våningar hög.

*Kommentarer:*

*Förtydligande om behov och möjligheter till parkering på fastigheten görs i planbeskrivningen.*

*Text om tillgänglighet läggs till i planbeskrivningen.*

*Illustrationen revideras så att den delen som kan byggas i 6 våningar framgår.*

### Räddningstjänsten

Det är viktigt att redan i planskedet beakta framkomlighet för räddningstjänstens fordon om alternativ utrymningsväg är tänkt att ske m.h.a räddningstjänsten. Sex våningar innebär att räddningstjänsten måste använda stegbil för att nå fönster/balkonger. Om lägenheterna har balkonger mot skogsområden/andra byggnader där räddningstjänsten ej har framkomlighet kan stegbil inte användas som utrymningsväg. Om stegbil inte kan vara alternativ utrymningsväg ska detta framkomma i planbeskrivningen. Istället kan tekniska lösningar användas, exempelvis att utföra trapphusen som TR1 eller TR2, för att säkra utrymning.

Markbrandposter ska finnas i området. Max150 meter mellan brandposterna och dimensionering av vattenflödet enligt Svenskt vattens riktlinjer VAV P 83.

*Kommentarer:*

*Planbeskrivningen har kompletterats med text under rubriken 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."*

*En stegbil kan nå fönster/balkonger på 6 våningshuset, de träd som bevaras står inte i direkt anslutning till byggnaden.*

*Efter ytterligare kontroll var befintliga brandposter finns så har i samråd med Räddningstjänsten behovet bedömts vara täckt.*

### Akademiska Hus

Vi är positiva till att det skapas ytterligare planberedskap för studentbostäder nära Campus, behovet av ytterligare studentbostäder är som alla vet stort. Planen verkar vara flexibel så att det över tid finns möjlighet att ställa om lokaler till studentbostäder.

Då fastigheten Porsön 1:403 redan i dag har mycket hårdgjorda ytor och att det finns risk att ytterligare ytor blir hårdgjorda är dagvattenfrågan viktig. Som nämns i planbeskrivningen är berggrunden ytlig och grundvattennivån nära markytan, detta ger en begränsad möjlighet till infiltration av dagvattnet. Vi noterar på plankartan att plushöjderna indikerar att ytvatten som rinner ut från Porsön 1:403 på Laboratorievägen syns rinna västerut mot Geogränd. Redan idag har vi problem med det höga grundvattnet i några av våra byggnader och det är inte bra om mängden dagvatten som rinner in på vår fastighet ökar. Då det för Lindbäcks studentbostadsområde väster om Porsön 1:403 ställdes krav på lokalt dagvattenomhändertagande anser vi att detsamma bör gälla för denna fastighet.

Vi kan på plankartan utläsa att ytan för Laboratorievägen är markerad med ett G för gemensamhetsanläggning och ett S för skola, detta innebär att angöring till vår fastighet är säkrat över tid. Vi anser dock att den kommande norra Laboratorievägen i framtiden bör ha ett kommunalt huvudmannaskap. Planerna för en ny väg norr om Wibergsgården (som en fortsättning på Laboratorievägen västerut) har funnits sedan planeringen av Lindbäcks studentbostadsområde startade. Ett troligt scenario är att vi avyttrar marken norr om den nya vägen och att det då tillkommer ytterligare fastighetsägare. Det är även troligt att lokalbuss i framtiden kommer att trafikera den nya vägen. Utifrån detta anser vi att ett kommunalt huvudmannaskap för den nya vägen är den bästa lösningen.

Under rubriken Parkering och utfarter finns skrivningar om krav på antal p-platser för studentbostäder. Vi anser att 0,2 p-platser är rimligt för studentlägenheter mindre än ca 25 m<sup>2</sup> men för större lägenheter bör p-talet vara högre. P-talet bör dock vara harmoniserat med Lindbäcks studentbostadsområde väster om Porsön 1:403.

I övrigt vill vi påtala att den Campusplan som nämns på sida 8 är ersatt med en ny som är från 2013.

*Kommentarer:*

*Ingen förändring sker vad gäller dagvatten. Området är redan exploaterat och det kommer inte att hårdgöras några större ytor, samma andel hårdgjord yta som i dagsläget kvarstår.*

*Gator och gång- och cykelvägar inom Akademiska hus fastighet ansvarar Akademiska hus för. Alla fastigheter som har 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 justera detaljplanen med möjlighet att bygga student och forskarbostäder så har frågan inte tagits upp i denna process och frågan om huvudmannaskap hänskjutas till kommande processer på ett mer övergripande plan*

*Parkeringsfrågan, se kommentarer under tidigare synpunkter.*

*Årtalet på Campusplanen ändras till 2013 i planbeskrivningen.*

## Ställningstagande och förändringar

Med anledning av inkomna synpunkter görs följande förändringar i- programmet:

- Bullerberäkningen läggs till som bilaga till planbeskrivningen.
- En översiktlig uträkning av antalet lägenheter som är möjliga läggs till i planbeskrivningen.
- Grundkartan kompletteras med fastighetsbeteckningen och felaktig fastighetsförteckning i planbeskrivningen byts ut till Porsön 1:405
- Text som beskriver ekonomiska konsekvenser läggs till i planbeskrivningen.
- Förtydligande om behov och möjligheter till parkering på fastigheten görs i planbeskrivningen.
- Text om tillgänglighet läggs till i planbeskrivningen.
- Illustrationen revideras så att den delen som kan byggas i 6 våningar framgår.
- Planbeskrivningen har kompletterats med text under rubriken Räddningstjänsten om tillgänglighet för räddningsfordon

Stadsbyggnadsförvaltningen  
Avdelning stadsplanering 2016-04-13

AnneLie Granljung  
Planchef

Anna Karin Lidén  
Planhandläggare