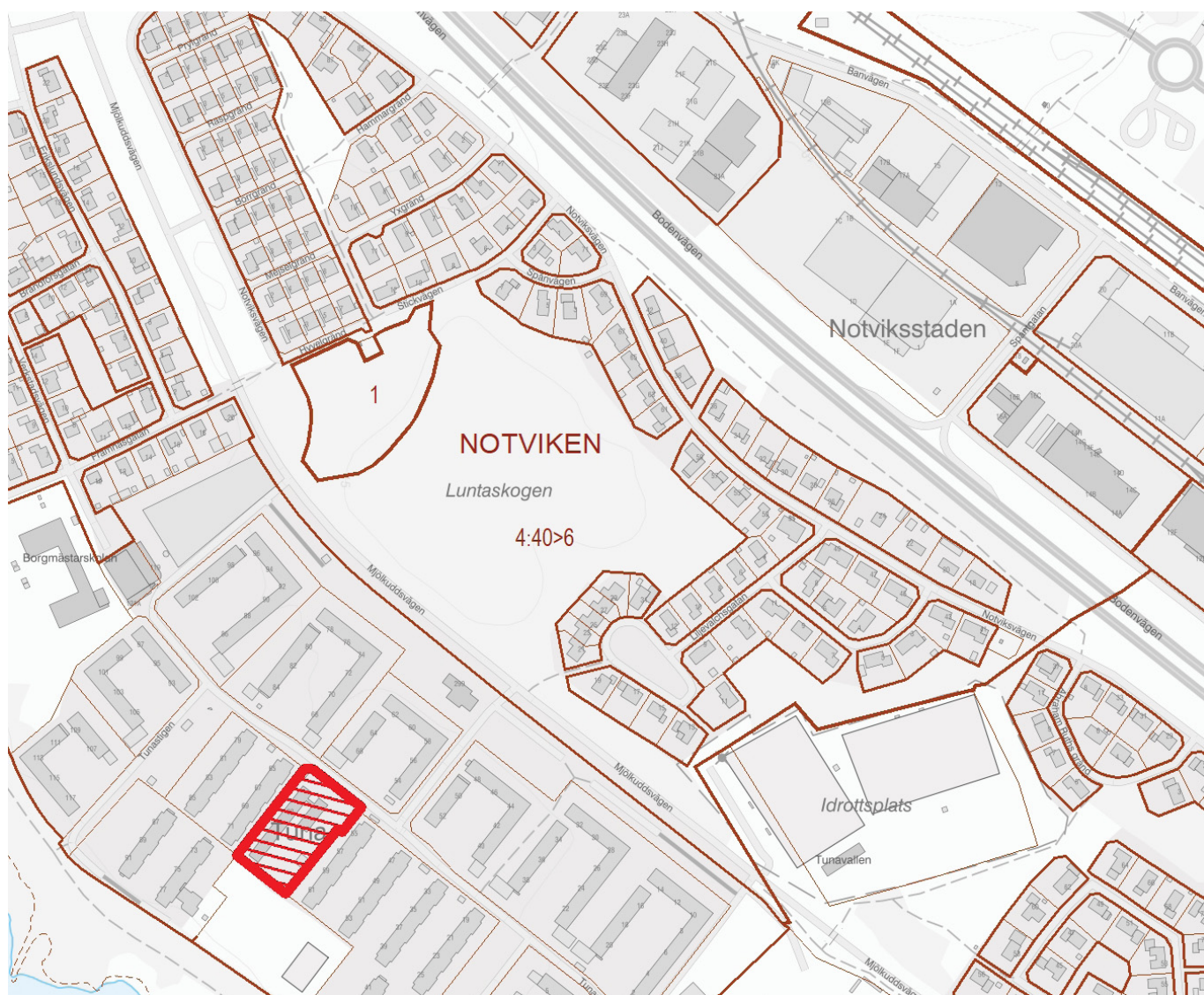


Planbeskrivning

Detaljplan för del av Notviken, fastigheten Kristallen 13

Luleå kommun Norrbottens län



PL512

LAGA KRAFT

2025-03-07

Innehållsförteckning

1. Detaljplanens syfte	3
2. Beskrivning av detaljplanen	3
Kvartersmark	3
Befintligt	3
Genomförandetid	4
3. Genomförandefrågor	4
Fastighetsrättsliga frågor	4
Tekniska frågor	5
Ekonomiska frågor	5
4. Planeringsunderlag	5
Kommunala	5
Detaljplan	5
Planuppdrag	5
Undersökning av risk för betydande miljöpåverkan	6
Annat	6
5. Planeringsförutsättningar	7
Riksentressen	7
Miljökvalitetsnormer	7
Geotekniska förhållanden	7
Trafik	8
6. Konsekvenser	8
Miljökvalitetsnormer	8
Annat	8
7. Motiv till detaljplanens regleringar	10
8. Medverkande i projektet	10

1. Detaljplanens syfte

Detaljplanens syfte är att möjliggöra användning skola [S] inom fastigheten Kristallen 13 där en ny förskola planeras att byggas. Detaljplanen syftar även till att möjliggöra en god skolgårdsmiljö för eleverna.

2. Beskrivning av detaljplanen

Kvartersmark

Detaljplanen medför att fastigheten Kristallen 13 planläggs som kvartersmark för skola [S] med ett användningsområde på cirka 0,5 hektar.

Inom kvartersmarken för skola [S] medges skolbyggnaden att uppföras på ett område motsvarande 0,2 hektar och avser den mark som inte är reglerad med planbestämmelser om prickmark eller bestämmelse [ö₁]. Skolbyggnaden medges en byggnadsarea upp till 1200 m² enligt planbestämmelse [e₁] och får inte överstiga en nockhöjd på 5,5 meter enligt planbestämmelse [h₁]. Den medgivna byggrätten möjliggör en ny förskola med 6 stycken avdelningar.

Den resterande delen av kvartersmarken regleras med prickmark och bestämmelse [ö₁] som medför att marken inte får förses med byggnad med undantag för fristående komplementbyggnader. Komplementbyggnader tillåts inom prickmarken med en största byggnadsarea om 20 m² per byggnad. Inom bestämmelse område [ö₁] tillåts totalt högst 40 m² byggnadsarea för att möjliggöra ett större sophus gentemot befintligt. Bestämmelserna syftar till att säkerställa tillräckliga friytor för elevernas utemiljö samtidigt som mindre komplementbyggnader tillåts som kan vara nödvändiga för skolgårdsmiljön och fastighetens funktion.

Parkering

Kommunens parkeringsnorm (2016) anger 12 p-platser / 1000 m² bruttoarea för förskoleverksamheter. Det motsvarar 14 p-platser vid fullt utnyttjad byggrätt.

Skolgårdsmarken ska ordnas så att det på tomten i skälig utsträckning finns lämpligt utrymme för parkering, lastning och lossning av fordon. Om det inte finns tillräckliga utrymmen för både parkering och friyta, ska friyta alltid ordnas i första hand (PBL 8 kap. 9-11 §). Befintliga parkeringytor (10 p-platser) samt lastningsytor bedöms inte behöva utökas i framtiden då förskolan ska bedrivas i samma kapacitet med 6 stycken avdelningar.

Befintligt

Idag är fastigheten Kristallen 13 bebyggd med en förskola i form av en modulbyggnad med 6 stycken avdelningar. Förskolan har ett tillfälligt bygglov då den strider mot gällande detaljplanen A 245 som anger användning bostäder i ett våningsplan för aktuellt område. Fastigheten angörs via gatan Tunastigen. Mot Tunastigen finns det idag en personal- och besöksparkering med 10 parkeringsplatser, sophus, samt ytor för varumottagning.



Bild 1: Befintlig struktur inom fastigheten Kristallen 13.

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är fem år från det datum planen vinner laga kraft. Efter genomförandetidens slut fortsätter planen att gälla, men den kan då ändras eller upphävas utan att rättigheter som uppkommit genom planen behöver beaktas.

3. Genomförandefrågor

Fastighetsrättsliga frågor

Rättigheter

Inom fastigheten Kristallen 13 finns idag följande ledningsrätter:

- 2580-14/85.1 (ändamål Fjärrvärme)
- 2580-2017/34.1 (ändamål elektronisk kommunikation)
- 25-F1999/210.1 (ändamål Fjärrvärme). Ledningsrätten är genomgående mot andra fastigheter inom planområdet.

De rättigheter som ligger inom planområdet tillåts delvis att bebyggas på. Ledningsrätterna med tillhörande rättigheter för ledninghavaren gäller dock fortsatt efter att detaljplanen vinner laga kraft. Om ledningsrätterna skulle behöva flyttas i framtiden måste det prövas av Lantmäteriet. Ansökan görs av ledningshavaren. Rättighet 25-F1999/210.1 är genomgående till andra fastigheter. Ledningsrätter 2580-14/85.1 och 2580-2017/34.1 är inte genomgående och ledningarna serverar huvudbyggnad på Kristallen 13.

Tekniska frågor

Teknisk försörjning

Fastigheten Kristallen 13 är idag ansluten till kommunalt vatten- och avlopp, kommunalt dagvattennät, el, fjärrvärme, tele- och IT. I anslutning till fastigheten vid Tunastigen finns en brandpost med kapacitet 20 liter/sekund.

Ekonomiska frågor

Planavgift ska tas ut vid bygglovsansökan enligt gällande taxor. Exploatören erläggs med eventuella avgifter för lagfart, bygglov, el- och fjärrvärmeanslutning, VA- anläggningsavgift m.m. enligt gällande taxor.

4. Planeringsunderlag

Kommunala

Översiktsplan

I översiktsplanen (2021) är området med planområdet utpekad som tät struktur med stads- eller tätortsmässig karaktär, oftast indelad i kvarter. I tät struktur ingår bostäder, kontor, handel, annan verksamhet, gator, parker och fritidsanläggningar. Översiktsplanen anger att grundskole- och förskolegårdar ska ge en bra utomhusmiljö samt att det ska finnas minst 30 m² utomhusyta per barn i direkt anslutning till lokalerna (förskola till årskurs 6). Planförslaget bedöms inte strida mot översiktsplanens intentioner.

Detaljplan

För det aktuella planområdet gäller detaljplan A 245 Stadsplan för del av Mjölkudden - Notivken, Kv. Kristallen m.fl. (Lantmäteriets aktnummer: 25-LUL-A245), *se bild 2*. I detaljplanen A 245 är fastigheten Kristallen 13 planlagd för bostadsändamål i en våning, fristående eller kopplad byggnad med reglering om förbjuden vindsinredning. Detaljplanen A 245 kommer i delar att upphävas i och med att den nya detaljplanen vinner laga kraft. De områden i nu gällande detaljplan som inte berörs kommer fortsatt att gälla.

Planuppdrag

Samhällsbyggnadsutskottet beslutade (2024-08-26 § 65) att ge kommunstyrelseförvaltningen i uppdrag att upprätta ett förslag till ny detaljplan för skoländamål för del av Notviken, fastigheten Kristallen 13.

- Grundkarta
- Fastighetsförteckning
- Undersökning av betydande miljöpåverkan

5. Planeringsförutsättningar

Riksintressen

Planområdet ligger inom områden av riksintresse för:

- Riksintresse för totalförsvaret (3 kap 9 § miljöbalken): Stoppområde för höga objekt med särskilt behov av hinderfrihet och MSA-området för luftrum.
- Riksintresse för kommunikationer (3 kap 8 § MB)
- Riksintresse för Norrbottens kust och skärgård områden som har särskilt stora värden för turism och rörligt friluftsliv (4 kap 1, 2 §§ MB)

Ändringen av detaljplanen bedöms inte riskera att berörda riksintressen skadas eller att utnyttjandet påtagligt försvåras.

Miljökvalitetsnormer

Miljökvalitetsnormer regleras i 5 kap. Miljöbalken. Det finns miljökvalitetsnormer (MKN) framtagna för omgivningsbuller, luftkvalitet och vattenkvalitet. Det handlar om de föroreningsnivåer eller störningsnivåer som människor kan utsättas för utan fara för olägenheter av betydelse eller som miljön eller naturen kan belastas med utan fara för påtagliga olägenheter. Vid planering och planläggning ska hänsyn tas till gällande miljökvalitetsnormer. Planområdet omfattas av MKN för luftkvalitet och vattenkvalitet. Luleå kommun omfattas inte av den framtagna miljökvalitetsnormen avseende omgivningsbuller. Miljökvalitetsnormerna och detaljplanens eventuella påverkan på dem beskrivs närmare i avsnitt 6. Konsekvenser.

Geotekniska förhållanden

Enligt tidigare geotekniska undersökningar (1957) innan bostadsområdet byggdes bedömdes jorden för berört planområde främst bestå av mull och lera cirka 1 meter på ett lager av genomgående torrskorpa. Kommunens jordartskarta anger finsediment med genomgående torrskorpa.

Planområdet ligger inom område som kan innehålla sura sulfatjordar enligt SGU kartering. Vid behov av massutskiftning inom planområdet kan det innebära hantering av sulfidhaltig silt som potentiellt kan orsaka förurning och negativ miljöpåverkan. Vid schakt av sulfidjord kan uppschaktade massor hanteras om dessa placeras i anaerob miljö, alternativt ska sulfidjorden deponeras på avfallsanläggning. Analyser omfattande för svavel och järninnehåll samt PH-värde bör utföras inom projektering för att avgöra om jorden ska klassificeras som sulfidjord vid hantering i samband med eventuell schakt.

Markradon

Enligt kommunens markradonutredning (1987) ligger planområdet inom ett normalriskområde där radiumhalten är låg till normal. Boverkets byggregler (BBR) anger gränsvärden för radonhalt och gammastrålning i nya byggnader och byggherren ansvarar för att reglerna uppfylls.

Trafik

Planområdet angörs för fordonstrafik samt gång- och cykeltrafik via Tunastigen som är en samfällad väg. Bostadsområdet Tuna angörs via den kommunala vägen Mjölkuddsvägen som även inhyser huvudcykelstråket för Sunderbyn - Centrum.

6. Konsekvenser

Miljökvalitetsnormer

Luft

Den markanvändningar som medges inom planområdet är inte av förorenade art. Detaljplanens genomförande bedöms inte medföra någon förändring på luftkvaliteten i området i avseende till en ökad trafik i området.

Vatten

Recipient för dagvatten är inre Lulefjärden som är kustvatten med god ekologisk status men uppnår ej god kemisk status enligt VISS. Detaljplanen bedöms inte medföra någon betydande förändring av föroreningsbelastningen från fastigheten gentemot den gällande detaljplanen. Kommunens generella riktlinjer anger att det vatten som leds till kommunens dagvattennät ska fördröjas lokalt och renas centralt vid recipienterna (Dagvattenplan 2020-2030, Luleå kommun). Detaljplanens genomförande bedöms inte påverka status för Inre Lulefjärden negativt eller leda till att miljökvalitetsnormer för vattenkvalitet överskrids.

Annat

Skolgårdsmiljö och friytor

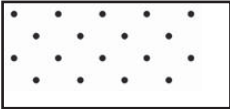
Kvartersmarken för skola [S] med fastigheten Kristallen 13 motsvarar cirka 0,5 hektar. Totalt planeras fastigheten att inhysa 1200 m² byggrätt för skolbyggnaden med 6 stycken avdelningar och cirka 100 elever. Totalt bedöms cirka 3100 m² kunna nyttjas som friyta för eleverna (se bild 3). Med det planerade elevantalet på cirka 100 elever motsvarar detta en friyta om 30 m² / elev. Fastigheten är plan och är därför väl lämpad som skolgård i avseende till tillgänglighet för eleverna. Boverkets allmänna råd (BFS 2015:1) anger att friytan bör vara så rymlig att det utan svårighet eller risk för omfattande slitage går att ordna varierande terräng- och vegetationsförhållanden. Friytan bör även kännetecknas av goda sol- och skuggförhållanden. Befintliga träd rekommenderas att behållas för att kunna bidra med skugga och vegetation på skolgården. Idag tar bilparkeringar och varuavlastning upp cirka 550 m² av användningsområdet (se bild 3). Det finns

cirka 10 parkeringsplatser för personal- och besökande. Inga ytterligare parkeringar eller logistiktor bedöms behöva tillskapas inom fastigheten då förskolan ska bedrivas i samma kapacitet i framtiden i avseende till elever och avdelningar. Plan- och bygglagen (8 kap. 9-11 §) anger att om det inte finns tillräckliga utrymmen för både parkering och friyta, ska friyta alltid ordnas i första hand. Detta ska beaktas i bygglovsskedet.



Bild 3: Bilden syftar till att illustrera att vilka friytor som möjliggörs i och med detaljplanens reglerade byggrätt. Notera att det är fri placering av byggrätt (1200 m²) inom det byggbara egenskapsområdet och kan därför se annorlunda ut vid genomförandet. Grönt (friyta), Gult (Förskola), Grått (Trafik- och parkeringsytor).

7. Motiv till detaljplanens regleringar

Användning kvartersmark	
SKOLA [S] 	Den berörda fastigheten planläggs för användning skola i syfte att möjliggöra en skolverksamhet i enlighet med detaljplanens syfte. Planbestämmelsen görs med stöd i: (2 kap 2 § PBL)
Egenskapsbestämmelser på kvartersmark	
h₁- Högsta nockhöjd är 5,5 meter.	I detaljplanen regleras bebyggelse till en högsta nockhöjd om 5,5 meter i syfte att säkerställa en högsta höjd som samspelar med den omgivande bebyggelsen med hänsyn till intresset av en god helhetsverkan i området. Planbestämmelsen görs med stöd i: (2 kap 3 § 1 PBL) (2 kap 6 § 1 PBL)
Marken får inte förses med byggnad med undantag för fristående komplementbyggnader om högst 20 kvadratmeter byggnadsarea per byggnad. [Prickmark] 	Planbestämmelsen syftar till att säkerställa tillräckliga friytor för eleverna samtidigt som mindre komplementbyggnader tillåts som kan vara nödvändiga för skolgårdsmiljön och fastighetens funktion. Bestämmelsen syftar till att reglera en ändamålsenlig struktur samtidigt som behovet av framtida förändringar och kompletteringar möjliggörs. Planbestämmelsen görs med stöd i: (2 kap 3 § 1 PBL) (2 kap 6 § 1 och 8 PBL)
Ö₁- Marken får inte förses med byggnad med undantag för fristående komplementbyggnader om totalt 40 kvadratmeter byggnadsarea.	Planbestämmelsen syftar till att säkerställa tillräckliga friytor för eleverna samtidigt som mindre komplementbyggnader tillåts som kan vara nödvändiga för skolgårdsmiljön och fastighetens funktion. Bestämmelsen syftar till att reglera en ändamålsenlig struktur samtidigt som behovet av framtida förändringar och kompletteringar möjliggörs. Planbestämmelsen görs med stöd i: (2 kap 3 § 1 PBL) (2 kap 6 § 1 och 8 PBL)
[e₁] - Största byggnadsarea är 1200 m²	Byggrätten begränsas till 1200 m ² i syfte att frigöra tillräckliga friytor på skolgården för skolverksamheten. Planbestämmelsen görs med stöd i: (2 kap 3 § PBL)

8. Medverkande i projektet

Detaljplanen har tagits fram av Kommunstyrelseförvaltningen i samarbete med andra kommunala förvaltningar.

Kommunstyrelseförvaltningen

Sektor samhällsbyggnad och demokrati, 2025-01-03

Frida Lindberg

Planchef

Magnus Johansson

Planarkitekt

Antagen av Kommunstyrelsen 2025-02-10 § 39

Vunnit laga kraft 2025-03-07



LULEÅ
KOMMUN