



Detaljplan för del av centrum, del av Innerstaden 2:1, Landsgatan

Luleå kommun Norrbottens län

PL 506

Innehållsförteckning

1. Detaljplanens syfte	3
2. Plandata	3
2.1. Planområdets läge och areal	3
2.2. Markägoförhållanden	3
3. Planprocessen	4
3.1 Planprocessen	4
3.2. Föreskrifter och allmänna råd	4
3.3. Tidplan	4
4. Handlingar	4
4.1. Planhandlingar	4
4.2. Utredningar och underlag	4
4.3. Bedömning av betydande miljöpåverkan	5
5. Tidigare ställningstaganden	5
5.1. Planer	5
5.2. Planuppdraget	7
5.3. Riksintressen	7
5.4. Miljökvalitetsnormer	7
6. Förutsättningar	8
6.1 Park	8
6.2 Kulturhistorisk värdefull miljö	9
6.3. Stadsbild/Bebyggelse	11
6.4. Gator och trafik	11
6.5. Offentlig och kommersiell service	11
6.6. Markförhållanden	11
7. Detaljplanen	13
7.1. Kvartersmark för bostäder [B]	13
7.2. Allmän plats	19
7.3. Genomförandetid	20
8. Konsekvenser	21
8.1. Stadsbild	21
8.2. Kulturmiljö	21
8.3. Skuggbildning /solljusförhållanden.	22
8.4. Parkmark	23
8.5. Trafik	23
8.6. Miljökvalitetsnormer	23
8.7. Hälsa och säkerhet	24
9. Genomförande	31
9.1. Teknisk försörjning.	31
9.2. Tidplan för genomförandet	31
9.3. Fastighetsrättsliga frågor	31
9.4. Ekonomiska frågor	32
10. Planbestämmelser	33
10.1. Allmän plats	33
10.2. Kvartersmark	

1. Detaljplanens syfte

Detaljplanens syfte är att möjliggöra ny bostadsbebyggelse i Luleå centrum vid korsningen mellan Kungsgatan och Gammelstadsvägen.

2. Plandata

2.1. Planområdets läge och areal

Planområdet är beläget i centrala Luleå. Planområdet avgränsas i norr av Gammelstadsvägen, i söder av kvarteret Hjorten, i väster av Kungsgatan och i öst av kvarteret Älgen. Planområdet utgör en yta om cirka 3000 kvadratmeter (0,3 ha).

2.2. Markägförhållanden

Planområdet utgör en del av fastigheten Innerstaden 2:1 som ägs av Luleå kommun.



Bild 1: Aktuellt planområde, del av fastighet Innerstaden 2:1.

3. Planprocessen

3.1 Planprocessen

Detaljplanen handläggs enligt regler för utökat förfarande, Plan- och bygglagen 2010:900. Detaljplanen bedöms vara förenlig med kommunens översiktsplan. Detaljplanen bedöms inte medföra en betydande miljöpåverkan. Detaljplanen handläggs med utökat förfarande då förslaget kan vara av allmänt intresse då allmän plats för parkändamål i centralt läge planläggs som kvartersmark för bostäder.

3.2. Föreskrifter och allmänna råd

Planhandlingarna i planförslaget har upprättats utefter Boverkets föreskrifter om detaljplan (BFS 2020:5) samt Boverkets allmänna råd om redovisning av reglering i detaljplan (BFS 2020:6), samt föreskrifter och allmänna råd om planbeskrivning (BFS 2020:8).

3.3. Tidplan

Enligt en preliminär tidplan beräknas detaljplanen ställas ut för samråd under kvartal 2, 2022 och granskning under första halvåret 2023. Detaljplanen bedöms kunna antas därefter.

4. Handlingar

4.1. Planhandlingar

- Plankarta med bestämmelser.
- Planbeskrivning (denna handling)

Plankartan med planbestämmelserna är juridiskt bindande. Planbeskrivningen utgör ett komplement till plankartan men saknar egen rättsverkan.

Övriga handlingar

Under planarbetet har dessutom följande handlingar upprättats:

- Undersökning av betydande miljöpåverkan.
- Grundkarta
- Fastighetsförteckning

4.2. Utredningar och underlag

Framtagna utredningar har använts som underlag för detaljplanarbetet.

- Trafikbulerutredning, Tyréns (2021)
- Skuggstudie, Luleå kommun (2022)
- Antikvariskt utlåtande - Tyréns (2022)

- Skyfallskartering - Norconsult (2022)

4.3. Bedömning av betydande miljöpåverkan

Kommunen ska enligt 6 kap 5 § miljöbalken (MB) undersöka om genomförandet av planen, programmet eller ändringen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Enligt 6 kap 6 § MB ska undersökningen identifiera omständigheter som talar för eller emot en betydande miljöpåverkan. Samråd gällande undersökning om betydande miljöpåverkan ska hållas med länsstyrelsen enligt 6 kap 6 § 2p och 10 § MB. Om betydande miljöpåverkan antas och en strategisk miljöbedömning ska tas fram kan undersökningssamrådet med fördel samordnas med avgränsningssamrådet.

Kommunens bedömning

Kommunen har tagit ställning till att planen inte innebär risk för betydande miljöpåverkan. En strategisk miljöbedömning har därför inte upprättats. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning enligt inkommen synpunkt (2022-05-22) som del av samrådet.

5. Tidigare ställningstaganden

5.1. Planer

5.1.1. Översiktsplan

Planområdet omfattas av kommunens översiktsplan "Program till Vision Luleå 2040", antagen av kommunfullmäktige 2021.

Planområdet är beläget inom Luleå centrum. Området är utpekad som tät struktur. Tät struktur anges som område med stads- eller tätortsmässig karaktär, oftast indelad i kvarter. I tät struktur ingår bostäder, kontor, handel, annan verksamhet, gator, parker och fritidsanläggningar.

Kommunens översiktsplan anger bl.a. följande riktlinjer för Luleå centrum:

- Etablerad stadsstruktur där förtätning kan ske med hänsyn till stadsbild och befintliga värden. (Rekommendationer för Charlottendal och Robertsvik).
- Centrum ska vara navet för olika kommunikationer, som järnväg, regional och lokal busstrafik samt turbåtar. Hållplatser och omstigningsplatser är prioriterade funktioner.
- Kommunen ska verka för fler bostäder och lokaler i Centrum genom förtätning
- Stadsbygdens förtätning ska prioriteras, den har en mycket stor betydelse för det långsiktiga behovet av bostäder och är därför ett starkt allmänt intresse
- Kommunen ska bevara träd och ge utrymme för nya träd i gaturummet och på torg i Centrum.

- Kommunen ska prioritera utrymme för gång-, cykel- och kollektivtrafik före gatuparkeringar för bilar i Centrum. Parkeringsplatser för bilar ska i första hand vara under marknivå och i parkeringshus.

Detaljplanen bedöms inte strida mot översiktsplanens rekommendationer.

5.1.2. Kommunens Grönplan.

Kommunens grönplan (2020) behandlar alla gröna ytor i stadsmiljön, parker, natur, stränder och öppna vattenytor. Grönplanen pekar inte ut markytan med planområdet som en värdekärna för ekosystemtjänster, spridningsstråk för växter eller pollinatörer, samt inte en grönyta med höga kvalitéer. Grönplanen anger generellt att varje tillskott av små parker, trädader, eller till och med enstaka träd för in biologisk mångfald i stadsmiljön.

5.1.3. Gällande detaljplaner och områdesbestämmelser

Gällande detaljplan (A414) från år 1984 anger allmän plats: Park eller plantering, samt allmän plats: Gata eller torg för det aktuella planområdet, *se bild 2*. Plangränserna för allmän plats: park eller plantering är inte fastställda och kan betraktas som en illustration av planförfattaren. Detaljplan (A414) kommer i delar upphävas i och med att den nya detaljplanen vinner laga kraft. Planområdet berör detaljplan (A411) och tangerar gräns med detaljplan (A111), *se tabell nedanför*.

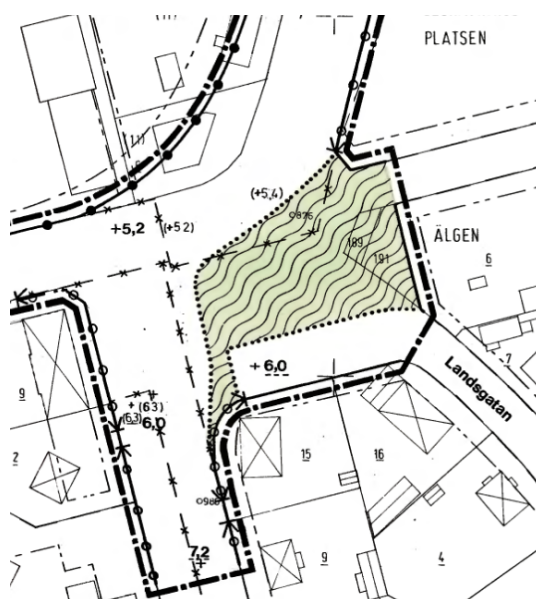


Bild 2: Utsnitt ur gällande detaljplan A414. Gällande detaljplan (A414) från år 1984 anger allmän plats: Park eller plantering, samt allmän plats: Gata eller torg för det aktuella planområdet.

Plannummer	Aktbeteckning	Namn	Laga kraft
A414	25-P84/50	V Pilgatan - Gammelstadsvägen	År 1980
A111	25-LUL-A111	Kv Bävern, Sorken, Mullvaden, Gumsen, Bocken mfl	År 1952

5.2. Planuppdraget

Kommunstyrelsen beslutade år 2013 att ge dåvarande stadsbyggnadskontoret i uppdrag att påbörja planarbete för del av Innerstaden 2:1 i syfte att möjliggöra ny bostadsbebyggelse (2013-11-11 §244). Kommunstyrelsens beslut var även att anvisa mark till H o J Arkitekter och Ingenjörer AB på del av Innerstaden 2:1 i enlighet med villkor nämnda i beslut. Ett nytt planuppdrag upprättades av kommunstyrelsens arbetsutskott (2022-02-14 § 22) i syfte att planarbetet för den nya bostadsbebyggelsen ska kunna prövas enligt förordning om trafikbuller vid bostadsbyggnader (2015:216).

5.3. Riksintressen

Planområdet berörs av nedan angivna riksintressen.

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

Planförslaget bedöms inte medföra att berörda riksintressen påtagligt skadas eller att utnyttjandet påtagligt försvåras.

5.4. Miljökvalitetsnormer

Miljökvalitetsnormer regleras i 5 kap. Miljöbalken (MB). 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 bedömda påverkan på dem beskrivs närmare i avsnitt 8.6.

6. Förutsättningar

I detta avsnitt redovisas planområdets förutsättningar och omgivningar.

6.1 Park

Aktuellt planområde är till största del planlagt som allmän plats för park eller plantering och är idag obebyggt. Parkmarken innefattar gräsytor med främst björkträd utan anlagd plantering. Över parkmarken skär två gång- och cykelstråk igenom som ansluter till Charlottendal och Kungsgatan från Porsöstråket. Parkmarken används under vintertid som ett kommunalt snöupplag men med röjda stråk för gång och cykel.

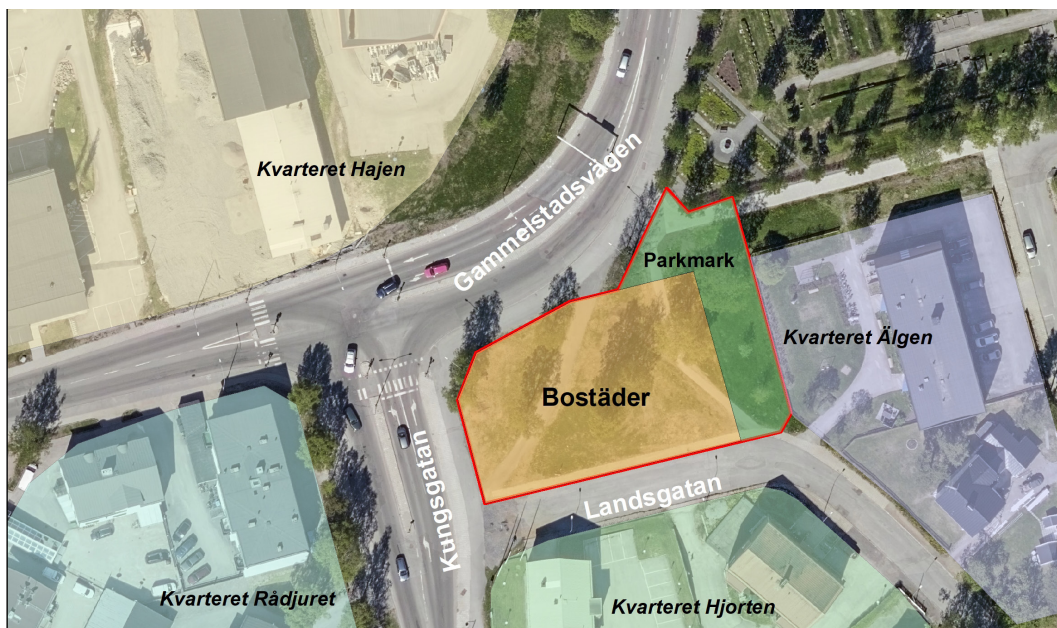


Bild 3: Översiktspå bild. På bilden syns planområdet med parkmark och angränsande bebyggelse. Planområdet tar även del av lokalgatan Landsgatan i anspråk.



Bild 4: På bilden syns del av planområdet med parkmark och bebyggelse på kvarteret Älgen



Bild 5: Luleå kommuns inventering av värdefulla miljöer och byggnader i avseende till kulturmiljö. På bilden syns inventeringen av Charlottendals bostadsområde. Planområdet är utmarkerat med röd cirkel.

6.2 Kulturhistorisk värdefull miljö

Området Charlottendal är utpekad av kommunen som kulturhistoriskt värdefull miljö. Charlottendals karaktär är sekelskiftets villaträdgårdsstad med höga natur- och kulturvärden och planerades i slutet på 1800-talet. Träd och växtlighet i området bidrar till den trivsamma miljön och ger siktlinjerna djupverkan och textur.

Villabebyggelsen har ett högt byggnadshistoriskt värde då byggnaderna speglar olika tidsperioder men utgör tillsammans ett kontinuerligt användande som trädgårdsstad. Planområdet ligger i utkanten av området Charlottendal och angränsar till Kungsgatan och Gammelstadsvägen. I planområdets närhet avviker bebyggelsen ifrån den karaktäristiska villaträdgårdsstaden. Planområdet angränsar inte till någon utpekad kulturhistoriskt värdefull bebyggelse. *Se bild (4) för kommunens kulturmiljöinventering.* Angränsande till planområdet finns även Innerstadens kyrkogård på fastigheten Begravningsplatsen 2. Begravningsplatsen är anlagd innan 1940 och är därmed skyddad i kulturmiljölagen.



Bild 6: Omgivande bebyggelse till planområdet (kvarteret Älgen, Charlottendal).



Bild 7: Omgivande bebyggelse till planområde vid Landsgatan (kvarteret Hjorten, Charlottendal).



Bild 8: Omgivande bebyggelse till planområdet vid Kungsgatan (kvarteret Rådjuret).



Bild 9: Omgivande bebyggelse till planområdet vid Gammelstadsvägen (kvarteret Hajen).

6.3. Stadsbild/Bebyggelse

Det intilliggande kvarteret Rådjuret och området Charlottendal domineras av bostadsbebyggelse. Charlottendal karaktäriseras främst av äldre trävillabebyggelse i rutnätskvarter, med inslag av senare tillkomna flerbostadshus i mindre volymer med varierande fasadutformning.

Kvarteret Rådjuret inhyser bostadsbebyggelse med en mindre enhetlig karaktär och skala, där flerbostadshus i 3 -6 våningsplan vid Kungsgatan är belägna i anslutning till äldre villabebyggelse. Kvarteret Hajen norröver Gammelstadsvägen är planlagt för småindustriändamål och inhyser verksamheter och kontor.

Kvarteret karaktäriseras främst av enklare arkitektur med lägre ställd bebyggelse där markparkeringar för bilar utgör stort markanspråk. Kungsgatan och Gammelstadsvägen utgör tydliga barriärer mellan de olika områdena med breda gatuutrymmen.

6.4. Gator och trafik

Planområdet angränsar mot Gammelstadsvägen i norr, Kungsgatan i väst och innefattar Landsgatan i söder (se bild 3). Kungsgatan och Gammelstadsvägen är dubbelfiliga uppsamlade lokalgator med högre trafikflöden. I anslutning till de båda vägarna finns breda separata stråk för gång- och cykeltrafik. Landsgatan är en återvändsgata inom området Charlottendal. Idag är Landsgatan lågt trafikerad då endast sex fastigheter angör via den och gatan omfattas inte av någon genomfartstrafik.

6.4.1. Kollektivtrafik

Planområdet omfattas av goda förbindelser till den lokala kollektivtrafiken med god turtäthet. Hållplatser finns inom 70 meter från planområdet.

6.5. Offentlig och kommersiell service

Planområdet ligger i centrala Luleå inom nära avstånd till kommersiell och offentlig service. Avstånd till butiker, nöje, vård, skola, förskola och annan service är nära.

6.6. Markförhållanden

6.6.1. Geotekniska förhållanden

Markhöjder inom planområdet varierar mellan 6,5 - 7,5 meter över nollplan (RH2000) och sluttar i nordvästlig riktning. Jordart inom planområdet är morän enligt Luleå kommuns jordartskarta. Planområdet ligger inte inom område i risk för erosion eller skred enligt SGU kartdata (Jordskred och Raviner).

6.6.2. Markradon

Planområdet ligger inom område med lokala förekomster av högradonmark enligt Luleå kommuns översiktliga radonriskkarta (1987). Kompletterande radonundersökningar rekommenderas inför byggskedet. Att i ett tidigt skede

undersöka hur mycket markradon som finns är i regel ekonomiskt fördelaktigt. Om radon förekommer i marken ska det hanteras med lämpliga åtgärder kopplat till byggnadernas konstruktion. Boverkets byggregler (BBR) anger gränsvärden för radonhalt och gammastrålning i nya byggnader och byggherren ansvarar för att reglerna uppfylls. Kommunen har tillsynsansvaret för att den färdigställda byggnaden inte överskrider gränsvärdena (BBR).

6.6.3. Förorenad mark

Planområdet ligger inte inom potentiellt förorenat områden enligt Länsstyrelsens EBH-databas. Stadsbyggnadsförvaltningen känner inte till några kända föroreningar inom planområdet. Ingen tidigare verksamhet har legat på marken.

På fastigheterna Hajen 9 och Hajen 11, norr om Gammelstadsvägen, har saneringaktiviteter ner till mindre känslig markanvändning (MKM) genomförts år 2009. På fastighet Hajen 11 skedde saneringen med anledning av att det tidigare funnits en drivmedelsanläggning på fastigheten. Inom planområdet har en kvarter sväg funnits under 50/60 - talet vilket kan utgöra en föroreningsrisk om asfalt eller schaktmassor skulle finnas kvar i marken.

En miljöteknisk markundersökning har utförts inom aktuellt planområdet (Tyréns, 2021-02-02). Analys utfördes med avseende på oljekolväten; fraktionerade alifater och aromater samt BTEX (bensen, toluen, etylbensen och xylen), PAH och metaller. Inga föroreningshalter som överskrider riktvärdena för känslig markanvändning har kunnat påvisas i utförda analyser för jordprover och grundvatten. Utifrån provresultaten bedömdes det inte finnas en risk för människor eller miljö och marken bedöms som lämplig för bostadsändamål. Då utförda undersökningar bygger på stickprovstagning kan det inte uteslutas att föroreningshalter kan förekomma lokalt. Om markföroreningar skulle påträffas vid schaktning eller provtagning ska det anmälas till kommunens miljö- och byg-gavdelning för tillsyn.

6.6.4. Risk för höga vattenstånd

Planområdet ligger inte inom området som riskerar att översvämmas vid höga vattenstånd från havet eller från älven enligt Lule älv översvämningssäker nivå (+ 3 meter) och Hav översvämningssäker nivå (+ 2, 5 meter).

7. Detaljplanen

Detaljplanen medför att allmän plats för parkändamål samt del av lokalgatan Landsgatan planläggs som kvartersmark för bostäder [B]. Detaljplanen möjliggör uppförandet av ny flerbostadsbebyggelse i två sammanhängande byggnadskroppar motsvarande 5- 7 våningar. En gemensam uteplats för de boende planeras att anläggas på innergården mot Landsgatan samt tillhörande komplementbyggnader för fastighetens funktion. Entré ska anordnas mot Gammelstadsvägen för att stärka kopplingen mellan den tillkommande bebyggelsen och befintlig gång- och cykelväg. Den nya bebyggelsen kommer angöras med fordon via Landsgatan. Inom planområdet bevaras en yta med allmän plats [PARK] där plantering och en ny gång- och cykelväg som ansluter Gammelstadsvägen och Charlottendal kan tillskapas.

7.1. Kvartersmark för bostäder [B]

Kvartersmarken för bostäder [B] omfattas av en generell bestämmelse som reglerar en största tillåtna utnyttjandegrad för huvudbyggnader.

- **Utnyttjandegrad: "Största bruttoarea för huvudbyggnader ovan mark är 4600 kvadratmeter.**

Bestämmelsen reglerar den sammanlagda utnyttjandegraden till högst 4600 kvadratmeter bruttoarea (BTA) ovan mark för de tillkommande flerbostadshusen. Regleringen syftar till att säkerställa en begränsning i byggnadsvolymerens storlek med hänsyn till detaljplanens reglerade byggnadsarea (BYA) samt reglerade nockhöjd som möjliggör tak med lutning.

Placering av den tillkommande flerbostadsbebyggelsen regleras med bestämmelse om prickmark och korsmark som medför en begränsning av markens utnyttjande. Inom både prick- och korsmark medges utkragande balkonger med en lägsta fri höjd om 3 meter från marknivå. Flerbostadshusets byggnadskroppar medges en huvudsaklig placering i liv med Kungsgatans och Gammelstadsvägen gaturum med hänsyn till centrums rutnätsstruktur. Flerbostadshuset södra gavel angränsar delvis till Landsgatan.

I detaljplanen regleras omfattningen av den tillkommande bebyggelse med bestämmelser om högsta nockhöjd i meter. Mot korsningen av Gammelstadsvägen och Kungsgatan medges den tillkommande bebyggelsens högsta volym med planbestämmelse [**h₁**] - **Högsta nockhöjd är 24 meter.** Den medgivna höjden motsvarar 7 våningsplan. Mot Landsgatan avses byggnadskroppen att trappas ned i syfte att minska byggnadens uttryck mot det smalare gaturummet. Där regleras den högsta nockhöjden till 21 meter med höjdbestämmelse [**h₂**] och motsvarar 6 våningar.

Byggnadskroppen som angränsar mot Gammelstadsvägen regleras med höjdbestämmelse [**h₃**] - **Högsta nockhöjd är 18 meter** och motsvarar 5 våningsplan. Den lägre medgivna nockhöjden syftar till att flerbostadshusets volymer ska samspela

och möta den lägre omgivande bebyggelse på Charlottendal.

Flerbostadshusen planeras att innefatta cirka 40 lägenheter om detaljplanens fulla byggrätt nyttjas vid genomförandet.

Utformning

Den tillkommande bebyggelsen omfattas av följande utformningsbestämmelser:

- **f₁ - Entré ska anordnas mot Gammelstadsvägen.**
Utformningsbestämmelse [f₁] säkerställer att en entré ska anordnas mot Gammelstadsvägen inom huvudbyggnad som angränsar mot Kungsgatan och Gammelstadsvägen. Detta syftar till att stärka förhållandet mellan gång- och cykelstråket vid Gammelstadsvägen och den nya bebyggelsen. *Se bild (12) för exempel vad bestämmelsen avser.*
- **Balkonger får inte kraga ut över allmän plats.**
För att utkragande balkonger inte ska inkräkta på de angränsande kommunala gatorna regleras det i plankartan att balkonger inte får kraga ut över allmän plats. Bestämmelsen är generell och gäller inom hela kvartersmarken.



Bild 10: Sektionsskiss som demonstrerar höjdförhållanden mellan befintlig bebyggelse och tillkommande bebyggelse. Vy från norr mot planområdet och Kungsgatan. Längst till vänster syns flerbostadshuset på kvarteret Älgen. Längst till höger syns flerbostadshusen på kvarteret Rådjuret vid Kungsgatan.



Bild 11: Sektionsskiss för demonstrerar höjdförhållanden mellan befintlig bebyggelse och tillkommande bebyggelse. Vy från väst, Kungsgatan och kvarteret Rådjuret. Längst till vänster syns verksamhetsbyggnad på kvarteret Hajen. Till höger syns kontorsbyggnad vid Landsgatan på kvarteret Hjorten.



Bild 12: Skissförslag till ny bebyggelse. Vy från Gammelstadsvägen. Skissen illustrerar exempel på markplan med entré och genomsläpplig fasadutformning samt fasadutformning i ljus puts med inslag av trä på överliggande våningar. Källa MAF Arkitektkontor AB.



Bild 13 Skissförslag till ny bebyggelse. Vy från Landsgatan. Skissen illustrerar exempel med en gemensam uteplats på innergården samt cykelförråd och föreslagen lösning för avfallsanordning. Källa MAF Arkitektkontor AB.



Bild 14: Skissförslag för ny bebyggelse. Vy från Landsgatan med innergård och entré. Skissen illustrerar exempel på fasadutformning med slätputs i ljusa kulörer med inslag av trä Källa: MAF Arkitektkontor AB.



Bild 15: Skissförslag för ny bebyggelse. Vy från Kungsgatan. Skissen illustrerar exempel på fasadutformning med slätputs i ljusa kulörer med inslag av trä. Källa: MAF Arkitektkontor AB.

7.1.1. Komplementbyggnader

Detaljplanen möjliggör uppförande av komplementbyggnader inom korsmark **"Marken får endast förses med komplementbyggnad med undantag för utkragande balkonger med en lägsta fri höjd om 3 meter från marknivå"**. Inom markytan kan fristående komplementbyggnader som förråd, skärmtak för cykelparkeringar och andra komplement för utemiljön anordnas. Komplementbyggnader regleras i höjd med planbestämmelse h_4 - **"Högstanockhöjd är 4 meter"**. Ytan för komplementbyggnader medges en byggrätt om högst 140 m² byggnadsarea [e_1] för att säkerställa friytor inom gården men med en flexibilitet i avseende placering. *Se bild 13 och 16 för exploatörens förslag till innergårdens utemiljö.*

7.1.2. Friytor

Krav och riktlinjer för hur friytor för lek och utevistelse i bostadsbebyggelse ska anordnas regleras i plan- och bygglagen (PBL) samt i Boverkets byggregler (BBR). En gemensam uteplats som innehåller riktvärdet 50 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå kan tillskapas på innergården, *se avsnitt 8.7.2.*

7.1.3. Tillgänglighet.

Nya byggnader ska utformas så att de är tillgängliga och användbara för personer med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga. Boverkets byggregler (BBR) gäller för att säkerställa att en god tillgänglighet uppnås, både för omgivande mark och inom byggnaden. Tillgänglighetskraven regleras inte i detaljplan utan följs upp i kommande bygglovsskede.



Bild 16: Utformningsförslag för utemiljön på innergården. Källa: MAF Arkitektkontor AB.

7.1.4. Parkering

Parkering: Bilar

Bilparkeringar för den tillkommande bebyggelse planeras att lösas med ett parkeringsgarage i huvudbyggnadens markplan. Detaljplanen medger en högsta utnyttjandegrad motsvarande 4600 m² bruttoarea (BTA). Enligt kommunens parkeringsnorm skapar det ett behov av 36 parkeringsplatser.

En parkeringsberäkning har utförts baserat på exploatörens förslag där parkeringsbehovet tillgodoses med parkeringsgarage i markplan. Ytor för parkeringsgarage utgör inte beräkningsgrundade bruttoarea (BTA) vid fastställande av parkeringstal och ingår därför inte i beräkningen.

Med garageytor borträknade beräknas parkeringsbehovet för den tillkommande bebyggelse vara 30 bilplatser givet 3725 m² bruttoarea (BTA), *se tabell nedan*.

Användning	Beräkningsgrundande bruttoarea (BTA) för P-Norm	Kommunens angivna parkeringsnorm för bostäder inom Zon 1	Behov Bilparkeringar
Bostäder	3725 m ² BTA	8 P-platser/ 1000 BTA	30

Gröna parkeringsköp

Kommunens gröna parkeringsköp anger förutsättningar och åtgärder som fastighetsägare kan vidta för att minska antalet parkeringar inom sin fastighet.

Planområdet är centralt beläget och omfattas av så kallade givna förutsättningar enligt gröna parkeringsköp, *se nedanför*.

- *Särskilt gynnsamt läge i relation till viktiga målpunkter, bl.a. service, skolor och knutpunkter för kommunikation. (- 5 %)*

- *Särskilt goda möjligheter att nyttja kollektivtrafik med avseende på närhet till hållplatser och turtäthet. (- 5 %)*

Planområdets givna förutsättningar medför att parkeringstalet kan reduceras med 10 % enligt gröna parkeringsköp.

Kommunens gröna parkeringsköp anger P-talsreducerande åtgärder:

- *Nära tillgång till klimatskyddade, uppvärmda cykelförråd med tillgång till pump och möjlighet att kunna ladda elcyklar. (- 10 %).*

Exploatören avser att tillskapa ett klimatskyddat cykelförråd för att kunna reducera parkeringstalet ytterligare. Med utnyttjade gröna parkeringsköp beräknas parkeringsbehovet vara totalt 24 p-platser för den tillkommande bebyggelsen.

Parkeringsbehovet bedöms kunna tillgodoses helt inom det föreslagna garaget i markplan där 27 p-platser kan tillskapas. Parkeringsplatser för personer med rörelsehinder ska finnas inom 25 meter från en tillgänglig entré och kan inrymmas inom det föreslagna parkeringsgaraget. I bygglovsskedet fastslås parkeringstalet för den nya bebyggelsen.

Parkering: Cyklar

Parkeringsbehovet för tillkommande bebyggelse beräknas vara 93 cykelplatser givet 3725 m² bruttoarea (BTA) *se tabell nedan.*

Användning	Beräkningsgrundande bruttoarea (BTA) för P-Norm	Kommunens angivna parkeringsnorm för bostäder inom Zon 1	Behov cykelplatser
Bostäder	3725 m ² BTA	25 P-platser/ 1000 BTA	93

Exploatören avser att lösa parkeringarna inom ett cykelförråd på gården samt under skärmtak på gården. I bygglovsskedet fastslås parkeringstalet för den nya bebyggelsen.

7.1.5. Trafik

Landsgatan kommer fungera som anslutningsväg till kvartersmarken för fordonsstrafik. Inom kvartersmarken måste en parkeringsficka för sopfordon tillskapas då den kommunala renhållningen inte kan vända inom Landsgatan. I avseende till gång- och cykelförbindelser så finns det goda anslutningar till planområdet vid Gammelstadsvägen, Kungsgatan och Landsgatan.

Se avsnitt 8.1. för bedömning av detaljplanens påverkan på trafikmiljön.

7.1.6. Dagvatten

Det finns anslutningspunkter för dagvatten i anslutning till planområdet. Recipient för dagvatten är inre Lulefjärden som är kustvatten med god ekologisk status men uppnår ej god kemisk status enligt VISS. Enligt kommunens riktlinjer ska dagvatten i första hand omhändertas lokalt, i andra hand fördröjas och i tredje hand ledas till kommunens nät. Marken utgörs av morän och har viss kapacitet för infiltration av dagvatten. Detaljplanens genomförande kommer medföra en ökad andel hårdgjorda ytor med ökad avrinning till följd. Eftersom kommunens dagvattennät har en begränsad kapacitet behöver en lokal fördröjning tillämpas på fastigheten innan avledning till kommunens nät för en fungerade dagvattenhantering.

I detaljplanen säkerställs att cirka 600 m² inte får förses med byggnad inom kvartersmarken (medräknat komplementbyggnader). Detta ger förutsättningar för tillskapa både öppna och slutna dagvattenanläggningar där till exempel växt/regnbäddar på gården kan kombineras med fördröjningsmagasin i form av dagvattenkassetter under mark. Dagvattenkassetter är stapelbara och kan monteras i flera lager samt kan marken ovanför magasinen nyttjas och tar därmed inte upp innergården friyt. Komplementbyggnaderna på innergården kan med fördel förses med så kallade gröna tak vilket är vegetationsklädda tak där dagvatten kan infiltrera och bidrar till minskad avrinning.

Se avsnitt 8.7.3. gällande skyfallsanpassning.

7.1.7. Snöhantering

Snöhantering inom kvartersmark för bostäder [B] ska ske inom den egna fastigheten.

7.2. Allmän plats

7.2.1. Park

Delar av planområdet som angränsar mot kvarteret Älgen samt fastigheten Begravningsplatsen 2 planläggs som allmän plats [PARK]. Inom allmän plats [PARK] kan plantering och en ny gång- och cykelväg som ansluter mellan Gammelstadsvägen och Charlottendal tillskapas samt möjliggörs anläggning av allmännyttiga underjordiska ledningar. Parkmarken ska även fylla en funktion som ytligt dagvattenmagasin vid kraftiga regn och planläggs därför med planbestämmelse om [Skydd₁], *se avsnitt 8.7.3. gällande skyfallsanpassning.*

7.2.2. Gata

Landsgatan inkluderas i det nya planområdet med användning allmän plats [GATA]. Landsgatan ska fortsatt vara en återvändsgata och kommer fungera som anslutningsgata till de nya bostäderna. En ny trottoar ska tillskapas inom Landsgatan mot Kungsgatan vilket ersätter befintlig trottoar som tas i anspråk av kvartersmark för bostäder [B]. Inom planområdet inkluderas delar av Kungsgatans och Gammelstadsvägens gatuområde i syfte att möjliggöra ett

utfartsförbud från kvartersmarken av trafiksäkerhetsskäl.

7.2.3. Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats inom planområdet.

7.3.Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är 10 år efter 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.

8. Konsekvenser

8.1. Stadsbild

Planområdet är idag obebyggt och den tillkommande bebyggelsen kommer medföra en förtätning av stadsdelen. I och med att ett obebyggt område möjliggörs att exploateras med höjder motsvarande 5- 7 våningsplan kommer en lokal förändring synas i stadsbilden. Den tillkommande bebyggelsen har en skala som skiljer sig främst ifrån intilliggande bebyggelse på Kv. Hjorten och Kv. Älgen på Charlottendal som är i 2 - 3 våningsplan. I detaljplanen regleras höjder för den tillkommande bebyggelsen i syfte att den ska samspela med omgivningen.

De högre byggnadsvolymer medges huvudsaklig placering mot Kungsgatan. Kungsgatan är en av stadens längsta stadsgator i nordsydlig riktning som sträcker sig från Södra hamnen i söder upp till Charlottendals nordöstra hörn där den avslutas i en T-korsning mot Gammelstadsvägen. På så sätt utgör denna plats en tydlig entré till kvarterstaden. Vid Kungsgatan finns idag flerbostadshus i större volymer med en modernare utformning och Kungsgatans breda gaturum bidrar till att skapa distans mellan ny och befintlig bebyggelse. Upplevelsen av gaturummet vid Kungsgatan och Gammelstadsvägen kommer förändras från att idag vara en öppen yta vid parkmarken till att vid detaljplanens genomförande bli ett mer förtydligat gaturum. Den tillkommande bebyggelsen kommer att bilda ett slags fondmotiv från båda riktningarna av Gammelstadsvägen. Givet byggnadens framträdande roll lokalt i stadsbilden, samt de breda gaturummens vid korsningen av Kungsgatan och Gammelstadsvägen bedöms den högre byggnadskroppen vara motiverad. Tillkommande bebyggelse kommer generera földeffekter i form av skuggbildning och påverkande vystråk i närområdet. Skuggbildning och påverkade vystråk är en konsekvens i de flesta fall vid förtätning i centrum. Förändringar kan av vissa upplevas som störande och negativa men kan också skapa mervärde i området/staden.

8.2. Kulturmiljö

Planområdet är beläget inom området Charlottendal samt angränsar till innerstadens kyrkogård på fastighet Begravningsplatsen 2. Charlottendal är utpekad i Luleå kommuns inventering (2016) "Bedömning av kulturhistoriskt värde" som en värdefull miljö, *se avsnitt 6.2*. Innerstadens kyrkogård är skyddad enligt kulturmiljölagen då den är anlagd innan 1940. Givet de befintliga kulturmiljövärden i planområdets närhet har ett antikvariskt utlåtande upprättats av Tyréns (2022) på uppdrag av Stadsbyggnadsförvaltningen för att bedöma hur den tillkommande bebyggelse kan påverka sin omgivning.

I utlåtandet tillskrevs inte markytan som planeras att exploateras med ny bostadsbebyggelse något kulturhistoriskt värde utifrån Charlottendals historia som villaträdgårdsstad. Utlåtandet anger att den presenterade bebyggelsen i exploateringsområdet avviker från karaktären i övriga närområdet och kommer att synas bakom och ovan byggnader och träd från olika punkter inom Charlottendal. Avvikelsen består främst i höjd, material, färgsättning och form. Där den befint-

liga bebyggelsen inom Charlottendal representerar en mer sammanhållen, repetitiv och klassisk arkitektur sticker den nya etableringen ut och tar plats med sin oregelbundenhet, utskjutande och framträdande balkonger (även mot gaturummet) vilket i framtiden kommer att upplevas tidstypiskt för det tidiga 2000-talet. Ytterligare en avvikelse som inte återfinns i kringliggande områden är byggnadens program med synliga parkeringar i sockelvåningen bakom halvtransparenta fasader.

Utlåtandet anger att den tillkommande bebyggelsen förstärker korsningen och gaturummen för både Kungsgatan och Gammelstadsvägen, samt skapar fond från båda riktningarna av Gammelstadsvägen. Den bedöms även förstärka områdets kvartersstruktur med sin placering i områdets nordvästra hörn. Den tillkommande bebyggelsen bedöms inte påverka kulturmiljövärdet i området Charlottendal nämnvärt då det ligger i hörnet av Charlottendal som redan har lite större hus i en glesare struktur med mindre träd och mer hårdgjorda ytor. Inget av de utpekade byggnaderna i kommunens bebyggelseinventering (2016) eller detaljplan PL242 ligger i direkt anslutning till planområdet utan de ligger med andra större byggnader emellan, *se bild 5, sidan 9*. Positivt för kulturmiljön bedöms vara att siktlinjerna för både Västra Pilgatan och Landsgatan får ett tydligare avslut med den tillkommande bebyggelsen. Området som sådant bedöms inte påverkas negativt av exploateringen då den etableras i ett hörn av och på gränsen till kulturmiljön och därmed förstärker avgränsningen av området och bildar barriär mot de stora trafikstråken Kungsgatan och Gammelstadsvägen.

Den tillkommande bebyggelsen bedöms påverka Innerstaden begravningsplats genom att kontakten med Kungsgatan minskas men att värdet för Innerstadens begravningsplats inte påverkas då en begravningsplats utgör en solitär som ska tåla förändringar i omgivningen. Baserat på det antikvariska utlåtandet (Tyrens, 2022) bedömer Stadsbyggnadsförvaltningen att detaljplanens genomförande inte medför en påverkan som riskerar att förvanska kulturmiljön inom Charlottendal eller Innerstadens begravningsplats.

8.3. Skuggbildning /solljusförhållanden.

En skuggstudie har tagits fram av Stadsbyggnadsförvaltningen för att redovisa den tillkommande bebyggelsens påverkan på sol- och skuggförhållanden i närområdet. *Se bilaga 1 för skuggstudiens resultat.*

Studien är genomförd för följande datum: vintersolstånd (21 december), sommarsolstånd (21 juni) samt vår - och höstdagjämning (20 mars, 23 september). Skuggstudien är genomförd med vystråk från nordväst mot planområdet och Charlottendal för samtliga datum utöver 21 december. Skuggstudien 21 december är gjord med vystråk från sydväst mot planområdet och Charlottendal för tydligare kunna redovisa solförhållanden givet de få soltimmarna det datumet.

Skuggstudien visar att den tillkommande bebyggelsen medför en ökad skuggbildning främst på fastigheter inom Charlottendal (Kvarteret Älgen och Hjorten) sen eftermiddag och kväll (vår - och höstdagjämning). Under sommaren (21 juni)

påverkas kvarteret Hjorten från kl 19:00 fram till solnedgång med en ökad skuggbildning. Vid vintersolstånd (21 december) medför den nya bebyggelsen en ökad skuggbildning på kvarteret Hajen. *Se bilaga 1 för skuggstudiens resultat.* De förändrade skuggförhållanden bedöms inte medföra en betydande olägenhet i avseende till sikt- och ljusförhållanden.

8.4. Parkmark

Detaljplanen medför att allmän plats för parkändamål planläggs som kvartermark för bostäder [B]. Planändringen medför en förlust av allmänna grönytor inom centrum där det finns en lägre andel kvantitativ grönstruktur jämfört med andra stadsdelar.

Grönytan innehåller inga särskilt skyddsvärda träd och grönytan bedöms ha låga rekreativa värden givet omgivande trafikmängder på Kungsgatan och Gammelstadsvägen. Markytan används idag som ett kommunalt snöupplag och detaljplanen medför att en alternativ plats för snöupplag måste lokaliseras.

8.5. Trafik

Planområdet kommer angöras via återvändsgatan Landsgatan som ansluter till Hermelinsgatan och Västra Malmgatan. Idag är Landsgatan lågt trafikerad då endast sex fastigheter angör via den och gatan omfattas inte av någon genomfartstrafik. Ett genomförande av detaljplanen kommer innebära en trafikökning längs Landsgatan och de anslutande gatorna men bedöms inte medföra en ökning som överskrider gatans kapacitet eller skapar behov av nya trafiklösningar. Trafikökningen bedöms innebära en begränsad negativ påverkan på trafikmiljön för gående och cyklisterna i området.

Trafikverkets trafikstringsverktyg har använts för att uppskatta den nya exploateringsens medförda trafikökning. Verktöget uppskattar antalet bilresor genererat av de nya bostäderna till att bli cirka 51 st med 38 bilar vilket motsvarar cirka 102 fordonsrörelser /dygn längs Landsgatan. Trafikstringen baseras på ort, läge i orten, byggrätt och det planerade antalet lägenheter (40 st.). Verktögets andra parametrar gällande närhet till kollektivtrafik, gång- och cykelväg samt kommunens arbete med mobility management har inte använts då det sänker resultatet för antalet fordonsrörelser.

8.6. Miljö kvalitetsnormer

8.6.1. Luftkvalitet

Ett genomförande av detaljplanen bedöms medföra en marginell ökning av trafik givet den låga exploateringen. Gaturummen vid Kungsgatan och Gammelstadsvägen kommer fortsatt att vara breda efter detaljplanens genomförande och området angränsar till öppna ytor vilket möjliggör för god ventilation. Genomförande av detaljplanen bedöms inte medföra till att miljö kvalitetsnormer för luftkvalitet överskrids.

8.6.2. Vattenkvalitet

Recipient för dagvatten är inre Lulefjärden som är kustvatten med god ekologisk status men uppnår ej god kemisk status enligt VISS. Detaljplanens genomförande bedöms inte påverka status för Inre Luleåfjärden negativt eller leda till att miljökvalitetsnormer för vattenkvalitet överskrids.

8.7. Hälsa och säkerhet

8.7.1. Åtkomst räddningsfordon

Räddningstjänsten kan angöra bebyggelse inom kvartersmark för bostäder [B] via Landsgatan, Kungsgatan och Gammelstadsvägen. Om räddningstjänsten ska utgöra alternativ utrymningsväg får underkant till de högst belägna fönster- eller balkongkanterna inte vara mer än 23 meter ovanför mark. Det horisontella avståndet mellan maskinstegbils uppställningsplats och husfasad får vara högst 9 meter och hindrande växtlighet/träd får inte finnas mellan uppställningsplats och där maskinstege ska angöra fönster eller balkong.

8.7.2. Trafikbuller

Planområdet omgärdas av Kungsgatan och Gammelstadsvägen som är högt trafikerade. En trafikbullerutredning har upprättats av Tyréns (2021) som syftar till att utreda förutsättningarna för bostadsbebyggelsen i avseende till trafikbuller.

Enligt förordningen (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader gäller följande riktvärden vid bostäder, *se tabell nedanför*.

Ljudnivå utomhus, frifältsvärde [dBA]	Ekvivalent A-vägd ljudnivå, L_{pAeq}	Maximal A-vägd ljudnivå, L_{pAFmax}
Ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad som inte bör överskridas	60 ¹⁾	-
Dock om bostaden $\leq 35 \text{ m}^2$	65 ¹⁾	-
Ljudnivå som inte bör överskridas vid en uteplats, om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden	50	70 ²⁾
Om ljuddämpad sida krävs, se ¹⁾ , gäller att ljudnivån vid fasad på den ljuddämpade sidan får vara högst	55	70 ³⁾ (kl. 22-06)
¹⁾ Kan överskridas om minst hälften av bostadsrummen är vända mot ljuddämpad sida. ²⁾ Kan överskridas med som mest 10 dBA-enheter fem gånger per timme mellan kl. 06.00 och 22.00 ³⁾ Upp till fem överskridanden per natt kan accepteras.		

Trafikbullerutredningen anger att vid fasader mot Kungsgatan och Gammelstadsvägen beräknas ekvivalenta ljudnivåer upp till 62–63 dBA, det vill säga 2–3 dBA över riktvärdet enligt trafikbullerförordningen på 60 dBA. Detta medför att planlösningar och lägenhetsstorlekar behöver anpassas för att förhålla sig till gällande riktvärden. Mindre lägenheter som är högst 35 m² kan byggas i samtliga lägen mot Gammelstadsvägen och Kungsgatan då bullernivåer inte överskrider 65 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad. Ljuddämpad sida uppnås mot innergården där bullernivåer inte överskrider 55 dBA ekvivalent ljudnivå eller 70 dBA maximal ljudnivå, *se bild 18 och 20*.

För att säkerställa att riktvärdena för bostäder beaktas och innehålls regleras bostadsbebyggelsen med följande planbestämmelse:

- **Skydd mot störningar: Bostäder större än 35 kvadratmeter med fasad mot Kungsgatan eller Gammelstadsvägen ska utformas med minst hälften av bostadsrummen vända mot en ljuddämpad sida**

Byggnaderna planeras att förses av estetiska- och bostadsskäl med balkonger. För att dra nytta av balkongerna även för bullerskydd har 1,1 meter höga ljudtäta räcken modellerats in i utredningens modell. Presenterade bullerkartor i utredningen visar bullernivåer vid fasad med föreslagna tekniska lösningar. Detta regleras dock inte i plankartan utan bör ses som kompletterade åtgärder som kan vidtas för att möjliggöra en bättre ljudmiljö.

En gemensam bullerskyddad uteplats som innehåller riktvärdet 50 dBA ekvivalent och 70 dBA kan förläggas på innergården då riktvärdena klaras där, *se bild 21 och 22*. Lägenhetsnära balkonger där riktvärden överskrids kan då ses som ett komplement med sämre ljudmiljö. Utredningen visar att den planerade bebyggelsen inte ger upphov till ogynnsamma ljudreflexer till närliggande befintliga byggnader. Byggnaden har en avskärmande effekt vilket medför att trafikbullernivån minskar vid vissa befintliga byggnader eller är oförändrad, *se bild 23*.

Med lämpligt val av väggkonstruktion, fönstertyp och eventuellt uteluftdon kan BBR:s riktvärden för högsta ljudnivå inomhus innehållas.

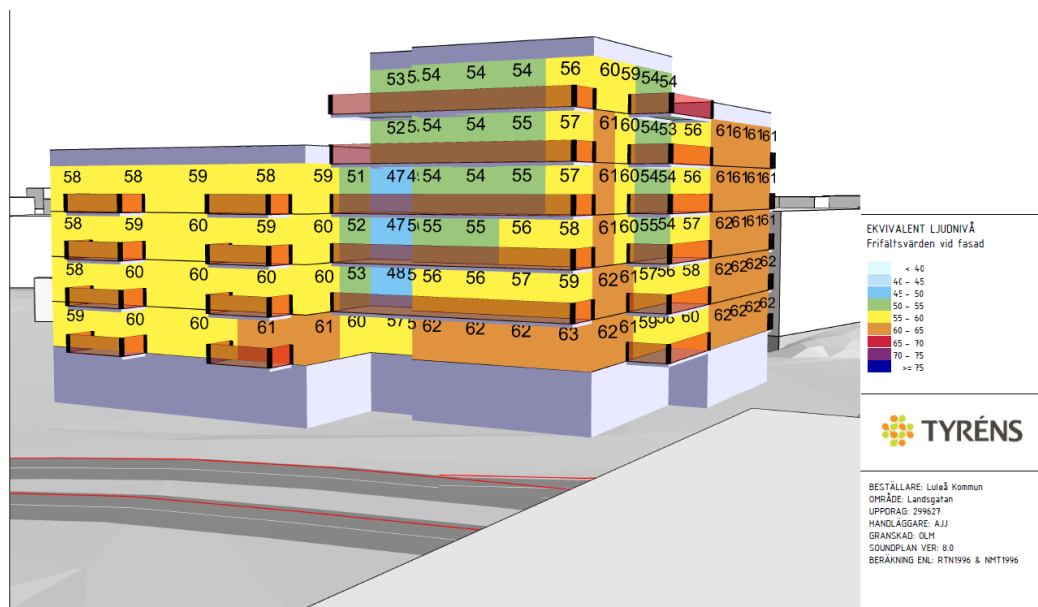


Bild 17: Ekvivalent ljudnivå (dbA) frifältsvärden vid fasad vid Kungsgatan och Gammelstadsvägen.

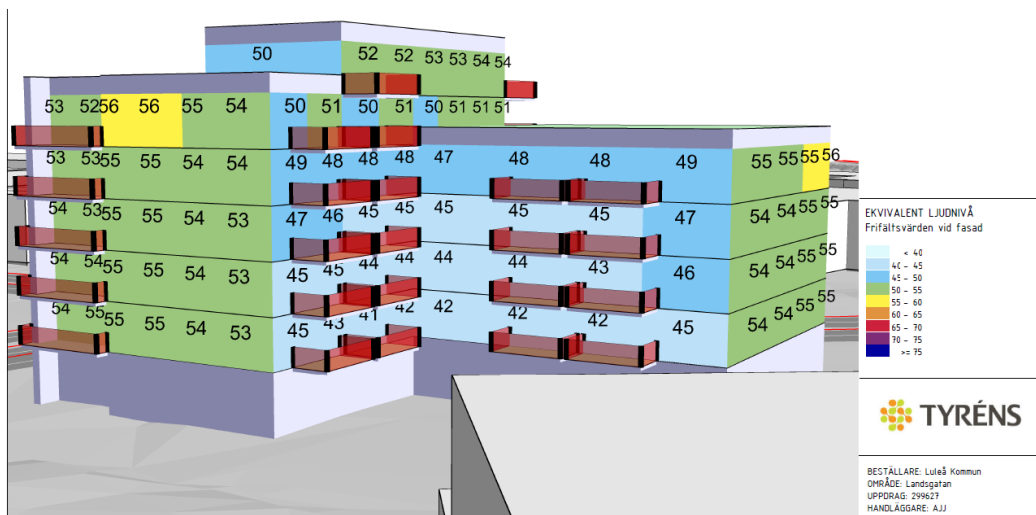


Bild 18 :Ekvivalenta ljudnivå (dbA) frifältsvärden vid fasad vid Landsgatan.

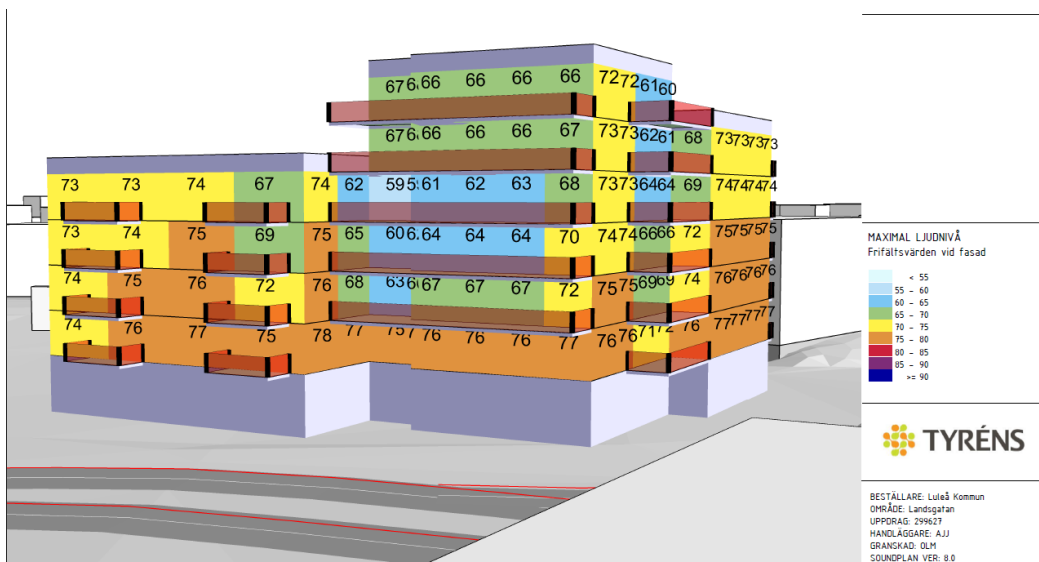


Bild 19: Maximal ljudnivå (dbA) frifältsvärden vid fasad vid Kungsgata och Gammelstadsvägen.

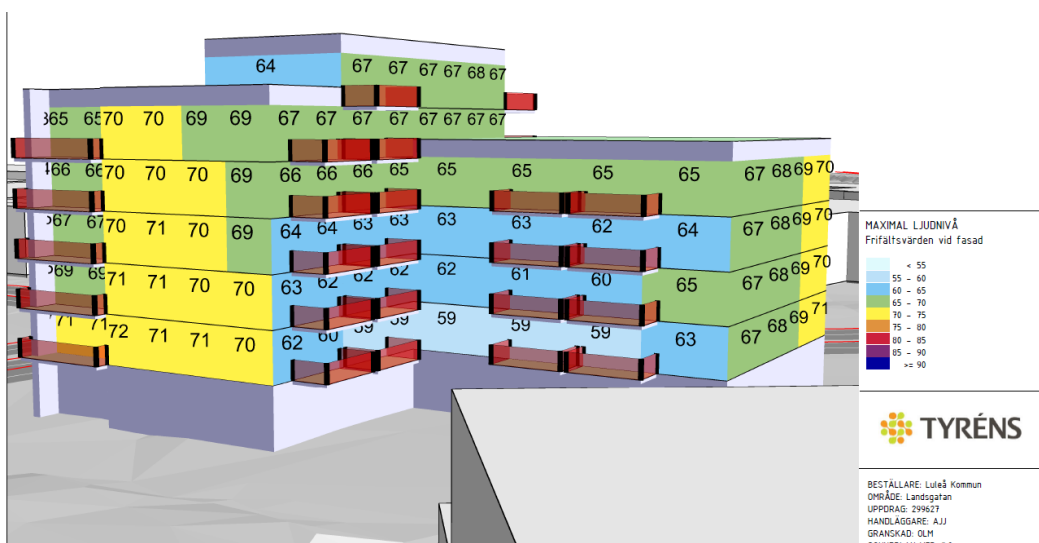


Bild 20: Maximal ljudnivå (dbA) frifältsvärden vid fasad vid Landsgatan.

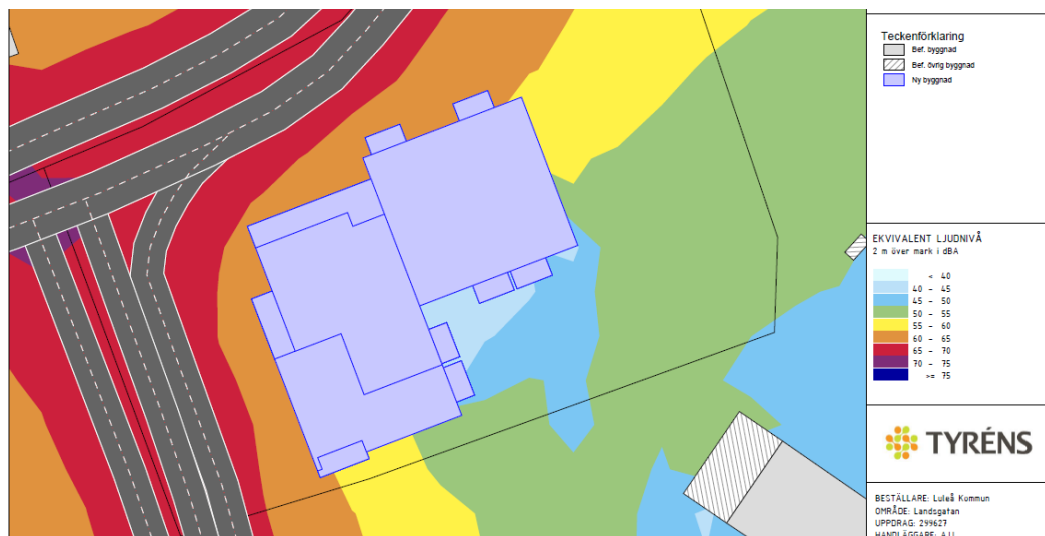


Bild 21: Ekivalenta ljudnivå 2 meter över mark i dBA.

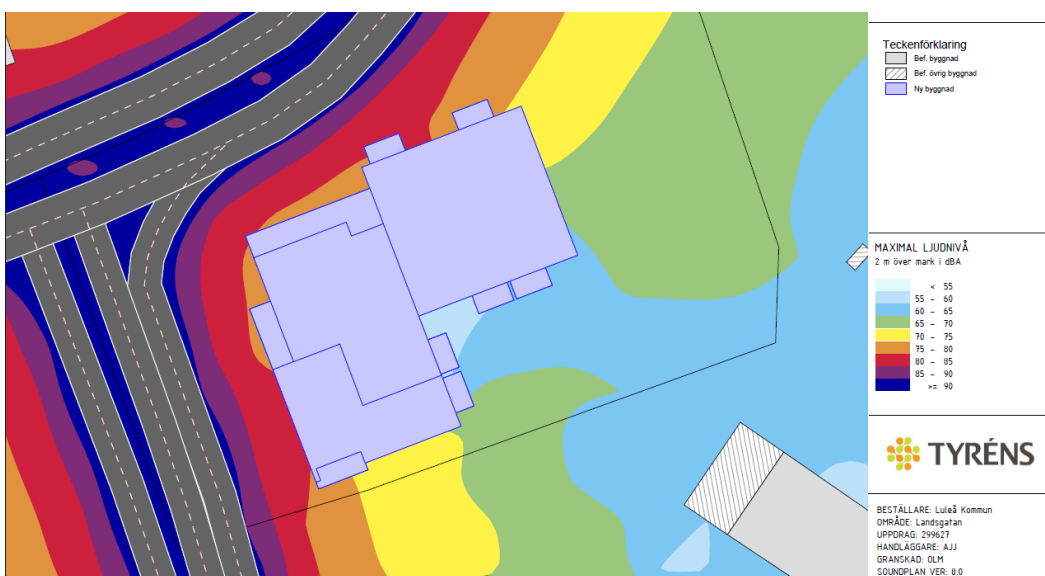


Bild 22: Maximal ljudnivå 2 meter över mark i dBA.



Bild 23 Beräknade reflektioner av tillkommande bebyggelse mot befintliga närliggande byggnader. Den nya bebyggelsen medför inga negativa ljudreflektioner.

8.7.3. Skyfall

Idag finns det en översvämningssproblematik nedströms från planområdet enligt en översiktlig skyfallskartering över Luleå kommun (DHI, 2017). Givet förutsättningarna har Luleå kommun gett Norconsult AB i uppdrag att utreda hur föreslagna bebyggelse och dess omgivning påverkas vid ett skyfall motsvarande ett 100-årsregn med klimatfaktor 1,25. Länsstyrelsen rekommenderar att ny bebyggelse planeras så att den inte tar skada eller orsakar skada vid en översvämning från minst ett 100-årsregn (Länsstyrelsen, fakta 2018:5).

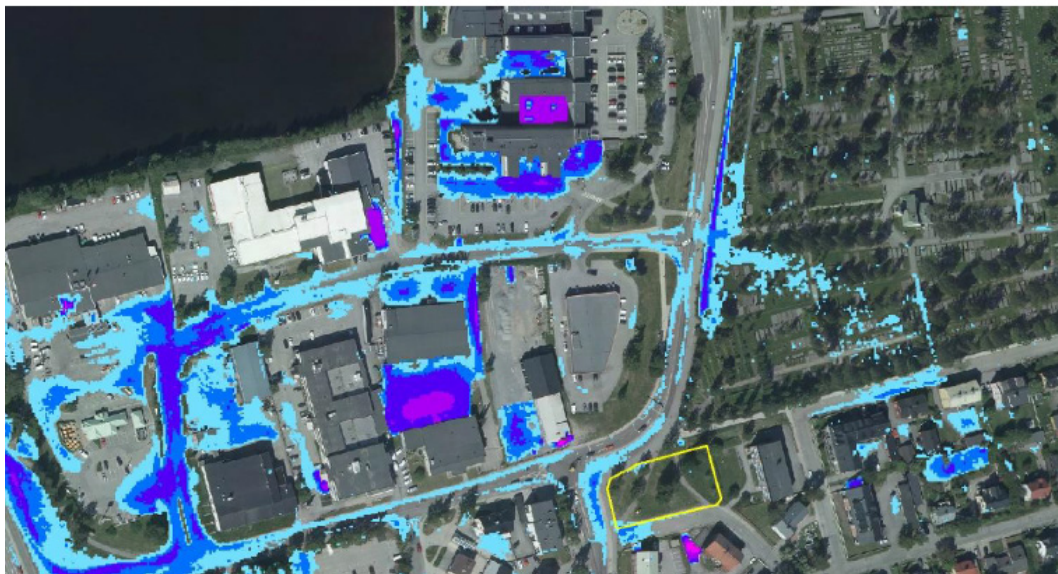


Bild 24: Bilden visar dagens översvämningssituation vid ett 100-års regn med klimatfaktor 1,25. Idag uppstår mindre översvämningar vid Landsgatan och Kungsgatan vid kraftigare regn. Bilderna illustrerar inte varaktigheten på översvämningar.

Den framtagna skyfallskarteringen visar att planerad exploatering utan åtgärder medför en ökad översvämning på Landsgatan med en påverkan på fastighet Hjorten 15, söder om planområdet, samt att en mindre översvämning uppstår på innergården på kvartersmarken mot det nya bostadshuset, *se bild 25, 26*.

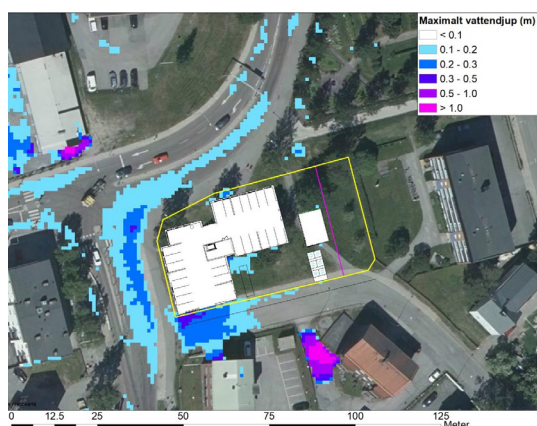


Bild 25: Bilden visar översvämningssnivåer med den nya bebyggelsen. Bilderna illustrerar inte varaktigheten på översvämningar.



Bild 26: Bilden visar förändringar i översvämningssnivåer med den tillkommande bebyggelsen gentemot dagsläget.

I syfte att minska översvämningen på Landsgatan föreslår utredningen att allmän plats [PARK] inom planområdet ska fungera som en avledningsyta för dagvatten från Landsgatan som kan översvämmas vid skyfall. Översvämningsytan föreslås utgöras av ett ytligt magasin i form av ett svackdike. Utredningen rekommenderar att svackdiket utformas med ett djup på som mest 0,5 m längst nedströms, bottenbredd på maximalt 1 m, samt en släntlutning av 1:5 vilket medför en toppbredd av svackdiket på 5 m. Diket i modellen är ca 27 meter långt och motsvarar en volym av cirka 35 m³. Avledning till parkmarken kan uppnås med att trottoarkanten öppnas upp för att leda vatten direkt från Landsgatan.

Med svackdiket inom parkmarken blir översvämningen på Landsgatan mindre än tidigare samt ingen försämring gentemot dagens situation. De översvämningar som uppstår på Landsgatan och Kungsgatan har en kort varaktighet och vattnet rinner snabbt vidare nedströms mot närliggande industriområde i samtliga studerade scenarier. I samtliga scenarier är översvämningarna på gatorna omkring planområdet små med vattendjup på cirka 0,2 - 0,3 m.

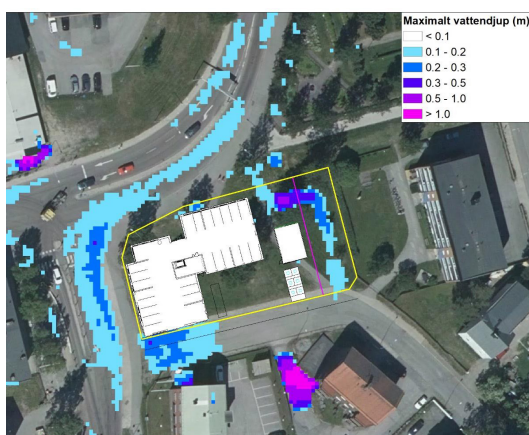


Bild 27: Bilden visar översvämningsnivåer med den nya bebyggelsen och skyfallsåtgärder. Bilden illustrerar inte varaktigheten på översvämningar.

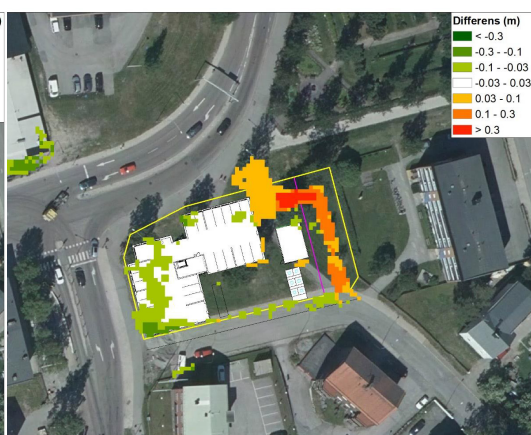


Bild 28: Bilden visar förändringar i översvämningsnivåer med den tillkommande bebyggelsen och skyfallsåtgärder gentemot dagsläget. Med de föreslagna skyfallsåtgärderna inom planområdet blir det ingen försämring för vattennivåer på Landsgatan och nedströms från planområdet.

I avseende till ovanstående resonemang reglerar detaljplanen att parkmarken ska fungera som översvämningsyta med planbestämmelse: **Skydd₁ - Översvämningsyta ska finnas där minst 35 kubikmeter vatten kan fördröjas.** Svackdiket ska utföras med dikesavslut norr om kvartersmarken i syfte att vatten inte ska bredda över på kvartersmarken vid full kapacitet likt utredningens flödeskartering visar. Parkmarken har därför utökats norrut gentemot utredningens illustrationer.

Inom kvartersmark för bostäder [B] anger utredningen att marken generellt bör höjsättas till en nivå högre än anslutande gatumark för att en tillfredsställande avledning av yt- och dränvatten ska kunna erhållas, samt att marknivåer bör höjsättas så att golvnivåer är högre belägna än trottoarkanten på Landsgatan.

Maximala översvämningar inom Landsgatan intill den tillkommande byggnaden motsvarar 31 cm (+ 7,17 meter RH 2000) och inom kvartersmark 21 cm (+ 7,16 meter RH2000) vid ett framtida 100 årsregn utan skyfallsåtgärder inom parkmarken. Med hänsyn till detta regleras lägsta nivå på färdigt golv till +7,3 meter inom huvudbyggnader med planbestämmelse [b₁] för att säkerställa att vatten inte tränger in i byggnaden vid kraftiga regn samt att det finns marginaler att luta marken bort från byggnaderna vilket förhindrar att vatten blir stående mot huskropparna. Källare med vattentät konstruktion medges under denna nivå och kan till exempel byggas med vattentät betong och utan fönster.

För att undvika stående vatten inom kvartersmarken bör marken höjdsättas så att vatten vid kraftiga regn kan ytledas bort från byggnaderna i nordöstlig riktning mot Gammelstadvägen och parkmarken. Givet dagens lutning i området bedöms att en tillfredsställande avledning från kvartersmark ska kunna erhållas.

Situationen på kvarteret Hajen och Stadsviken, norr om planområdet, som idag riskerar att drabbas av översvämningar förvärras inte av exploateringen med eller utan skyfallsåtgärder då mer vatten blir kvar inom planområdet i båda scenarier. Fastigheterna söder om planområdet på kvarteret Hjorten har idag nedgrävda garagenedfarter som utgör lokala lågpunkter och kommer således alltid ligga i riskzonen för att översvämmas vid extrema regntillfällen. I samband med detaljplanens genomförande ska kommunen bygga om Landsgatan. Gatan kommer höjdsättas så att gatan lutar bort från fastigheterna på Kvarteret Hjorten för att inte leda in vatten på fastigheterna.

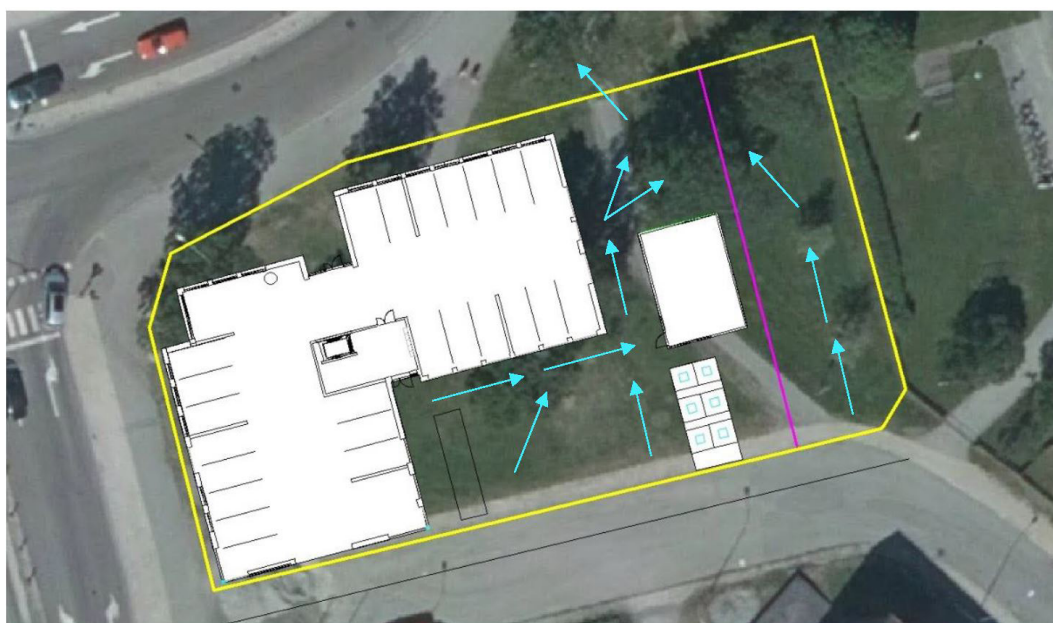


Bild 29: Översiktliga avrinningsvägar inom planområdet med den höjdsättning som använts inom skyfallskarteringen. Inom kvartersmarken har marken höjdsatt för att leda vatten mot Gammelstadvägen och allmän plats [PARK].

9. Genomförande

9.1. Teknisk försörjning.

Infrastruktur för kommunalt vatten- och avlopp samt el- och fjärrvärme, it- och telekommunikation finns utbyggt i området. Avfallshanteringen ska ske enligt kommunens renhållningsföreskrifter.

9.2. Tidplan för genomförandet

Skanova AB, Luleå Energi AB och kommunen har idag genomgående underjordiska ledningar inom planområdet med den framtida kvartersmarken. Arbetet med förflyttning av kommunala VA-ledningar samt Luleå Energi ledningar kan påbörjas efter det att detaljplanen vinner laga kraft. De kommunala VA ledningarna ska förläggas delvis inom allmän plats **[PARK]** inom planområdet. Luleå energis ledningar kan antingen förläggas inom allmän plats **[PARK]** alternativt västerut inom kommunens gatuområde.

Skanovas ledningar inom området avser teleledningar och är tryggade genom ledningsrätt 25-F1977-23.2. Förändring av ledningarnas läge kräver ändring i ledningsrättsbeslutet och bekostas av den som påkallar förändringen. Idag ligger ledningarna med en äldre teknik som inom några år avses bytas ut till modern fiberteknik. Förändringar i ledningsrättens sträckning kommer därmed att göras i samband med Skanovas avveckling av de tidigare kopparledningarna. Detta planeras att utföras under år 2027. Kvartersmark för bostäder **[B]** för ny bebyggelse kan därmed tas i anspråk först när detta är utfört. Om Skanova skulle tvingas vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering tidigare ska den part som initierar åtgärden även bekosta den.

9.3. Fastighetsrättsliga frågor

9.3.1. Fastighetsbildning

Vid genomförandet av detaljplanen ska del av den kommunala fastigheten Innerstaden 2:1 avstyckas och en ny fastighet ska bildas i enlighet med detaljplanens gränsdragningar för kvartersmark för bostäder **[B]**. Kommunen ansöker om och bekostar lantmäteriförrättningen.

9.3.2. Rättigheter

Ledningsrätten med beteckning 25-F1977-23.2 avseende teleledningar till förmån för Skanova AB belastar fastighet Innerstaden 2:1 inom planområdet. Ledningsrätten ska omprövas i läge genom en lantmäteriförrättning och förläggas till antingen allmän plats **[PARK]** alternativt förläggas västerut inom Kungsgatans gatuområde. En överenskommelse mellan kommunen och Skanova ska tecknas gällande omprövning av ledningsbeslutet. Ledningsägaren ansöker om och bekostar lantmäteriförrättningen.

Kommunen ska ersätta Skanova för de kostnader som uppstår i förrättningen vilket får avtalas mellan parterna.

9.4. Ekonomiska frågor

9.4.1. Planekonomi

Exploatören erläggs avgifter för lagfart, bygglov, el- och fjärrvärmeanslutning, VA- anläggningsavgift med mera enligt gällande taxor. Planavgift ska tas ut i samband med bygglov. Kvartersmarken inom planområdet överläts genom försäljning från kommunen till exploatör.

Detaljplanens genomförande är förenat med kommunala kostnader. Kommunen ska bekosta flytten av de kommunala VA-ledningarna som idag är anlagda över tillkommande kvartersmark. Kommunen bekostar även de åtgärder som är förenade med omförläggningen av Skanovas teleledningar. Detta avser både lantmäterikostnader för omprövning av ledningsrättsbeslutet samt eventuella merkostnader som uppstår med anledning av den nya sträckningen. Detaljplanens genomförande medför kommunala kostnader i form av anläggning och skötsel av allmän plats **[PARK]** samt investeringar för lokalgatan Landsgatan med anläggning av ny trottoar för separerat gångstråk. Detaljplanens genomförande med tillhörande markförsäljning bedöms som helhet medföra en kommunal intäkt.

Luleå Energi AB ska bekosta förflyttningen av befintliga ledningar tillhörande företaget inom kvartersmark för bostäder **[B]** till kommunal mark i syfte att möjliggöra ny bebyggelse.

9.4.2. Markanvisning

Kommunstyrelsens beslutade att anvisa mark till H o J Arkitekter och Ingenjörer AB på del av fastighet Innerstaden 2:1 (2013-11-11 §244). En markanvisning ger en exploatör ensamrätt att under en begränsad tid och under givna villkor förhandla med kommunen om överlåtelse av kommunal mark. Den anvisade marken ska avstyckas i enlighet med detaljplanens gränsdragningar för kvartersmark för bostäder **[B]**. Kommunen ska ansöka om och bekosta lantmäteriförättningen.

Markpriset ska beräknas enligt den vid försäljningstidpunkten gällande kommunala taxan för tomtmark. Markområdet överläses i befintligt skick. Exploatören svarar för allt arbete och alla åtgärder inom det anvisade området. Exploatören erläggs avgifter för lagfart, bygglov, planavgift, el- och fjärrvärmeanslutning, VA- anläggningsavgift med mera enligt gällande taxor. Kommunen är huvudman och bekostar anläggning och drift av allmän platsmark.

10. Planbestämmelser

Nedanför redovisas plankartans regleringar med tillhörande motiv.

10.1. Allmän plats

- **Gata [GATA]**

Användningen gata ska tillämpas för områden avsedda främst för trafik inom en ort eller för trafik som har sitt mål vid gatan. I användningen ingår även komplement som behövs för gatans funktion. I planområdet inkluderas delar av Landsgatan i syfte att den ska fungera som en anslutningsväg till kvartermarken. Delar av Kungsgatans och Gammelstadsvägens gatuområde ingår i planområdet med syftet att möjliggöra ett utfartsförbud från kvartersmarken av trafiksäkerhetsskäl.

- **Park [PARK]**

Användningen park ska tillämpas för områden för grönområden som kräver skötsel och som helt eller till viss del är anlagda. I användningen ingår även komplement till parkens användning. I planområdet inkluderas delar av befintlig parkmark i syfte att möjliggöra en allmän anlagd grönyta med möjlighet till ny gång- och cykelbana, dagvattenhantering samt möjliggöra dragnings av allmännyttiga underjordiska ledningar.

Egenskapsbestämmelser inom användningen Park [PARK].

- **[Skydd₁] - Översvämningsyta ska finnas där minst 35 kubikmeter vatten kan fördröjas.**

Markytan regleras med bestämmelse [Skydd₁] i syfte att den ska fungera som en översvämningsyta vid kraftiga regn där vatten från Landsgatan kan avledas och fördröjas inom parkmarken.

10.2. Kvartersmark

Bostäder [B]

Användningen bostäder ska tillämpas för områden för olika former av boende av varaktig karaktär. Även bostadskomplement ingår i användningen. Marken planläggs som kvartersmark för bostäder [B] i syfte att möjliggöra ny bostadsbyggelse.

Egenskapsbestämmelser inom användningen Bostäder [B].

- **Marken får inte försees med byggnad med undantag för utkragande balkonger med en lägsta fri höjd om 3 meter från marknivå [Prickmark].**

Den nya bostadsbebyggelsen placering regleras delvis med bestämmelse om prickmark. Bestämmelsen syftar till att precisera

huvudbyggnadernas placering mot korsningen av Gammelstadsvägen och Kungsgatan med hänsyn till centrums generella rutnätsstruktur. Bestämmelsen medger att balkonger kan uppföras över prickmarken med en lägsta fri höjd om 3 meter och syftar till att marken under balkongerna ska kunna nyttjas som del av gårdsmiljön.

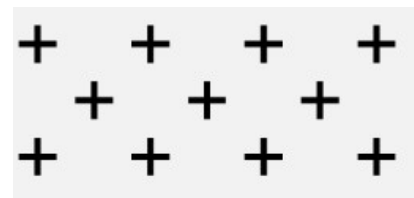


Bildtext: Symbol i plankartan för prickmark.

- **Marken får endast försees med komplementbyggnader med undantag för utkragande balkonger med en lägsta fri höjd om 3 meter från marknivå [Korsmark].**

Den nya bostadsbebyggelsen placering regleras delvis med bestämmelse om korsmark. Bestämmelsen syftar till att precisera

huvudbyggnadernas placering mot korsningen av Gammelstadsvägen och Kungsgatan med hänsyn till centrums generella rutnätsstruktur. Bestämmelsen syftar även till att begränsa området för komplementbyggnader för att möjliggöra friytor inom kvartersmarken tillsammans med planbestämmelse [e₁]. Bestämmelsen medger att balkonger kan uppföras över korsmarken med en lägsta fri höjd om 3 meter och syftar till att marken under balkongerna ska kunna nyttjas som del av gårdsmiljön.



Bildtext: Symbol i plankartan för korsmark.

- **[h₁] - Högsta nockhöjd är 24 meter:**
Nockhöjden regleras för att möjliggöra den föreslagna bebyggelsen och samtidigt säkerställa en högsta höjd som samspelar med den omgivande bebyggelsen med hänsyn till stadsbilden och intresset av en god helhetsverkan.
- **[h₂] Högsta nockhöjd är 21 meter**
Nockhöjden regleras för att möjliggöra den föreslagna bebyggelsen och samtidigt säkerställa en högsta höjd som samspelar med den omgivande bebyggelsen med hänsyn till stadsbilden och intresset av en god helhetsverkan.
- **[h₃] -Högsta nockhöjd är 18 meter**
Nockhöjden regleras för att möjliggöra den föreslagna bebyggelsen och samtidigt säkerställa en högsta höjd som samspelar med den omgivande bebyggelsen med hänsyn till stadsbilden och intresset av en god helhetsverkan.

- **[h₄]- Högsta nockhöjd är 4 meter.**
Nockhöjden regleras för att möjliggöra den föreslagna bebyggelsen och samtidigt säkerställa en högsta höjd som samspelar med den omgivande bebyggelsen med hänsyn till stadsbilden och intresset av en god helhetsverkan.
- **Skydd mot störningar: Bostäder större än 35 kvadratmeter med fasad mot Kungsgatan eller Gammelstadsvägen ska utformas med minst hälften av bostadsrummen vända mot en ljuddämpad sida.**
Bestämmelsen reglerar i vilka lägen bostädernas utformning måste anpassas för att vara lämpliga med hänsyn till människors hälsa och säkerhet. Bestämmelsen är generell och gäller inom hela kvartersmarken.
- **Utfart får inte finnas**
Ett utfartsförbud regleras mot korsningen av Kungsgatan och Gammelstadsvägen då en utfart inte bedöms vara lämplig av trafiksäkerhetsskäl.
 

Symbol i plankartan för utfartsförbud.
- **[f₁] - Entré ska anordnas mot Gammelstadsvägen.**
Utformningsbestämmelse [f₁] säkerställer att en entré ska anordnas mot Gammelstadsvägen. Detta syftar till att stärka kopplingen mellan gång- och cykelstråket vid Gammelstadsvägen och den nya bebyggelsen och görs med hänsyn till stadsbilden.
- **Balkonger får inte kraga ut över allmän plats**
I syfte att utkragande balkonger inte ska inkräkta på angränsande gaturum regleras att balkonger inte får kraga ut över allmän plats. Bestämmelsen är generell och gäller inom hela kvartersmarken.
- **[b₁] - Lägsta nivå på färdigt golv är +7,3 meter. Källare med vattentät konstruktion tillåts under denna nivå.**
Planbestämmelsen syftar till att reglera en säker nivå på färdigt golv samt utförande av källare i avseende till de vattennivåer som kan uppstå lokalt vid kraftiga regn.
- **[e₁] -Största byggnadsarea är 140 m²**
Planbestämmelsen syftar till att möjliggöra nödvändiga komplement till bostäderna och fastighetens funktion samt begränsa komplementbyggnadernas utbredning för att möjliggöra friytor på gården.
- **Största bruttoarea för huvudbyggnader ovan mark är 4600 kvadratmeter**
Regleringen syftar till att säkerställa en begränsning i byggnadsvolymerornas storlek givet detaljplanens reglerade byggnadsarea (BYA), samt reglerade nockhöjd som möjliggör tak med lutning. Bestämmelsen används med hänsyn till stadsbilden och reglerar därför inte förhållanden under mark.

11. Medverkande i projektet

Detaljplanen har tagits fram av Stadsbyggnadsförvaltningen i samarbete med andra kommunala förvaltningar och konsulter från Tyréns och Norconsult.

Kommunstyrelseförvaltningen

Kontor detaljplan, 2023-05-02

Frida Lindberg

Planchef

Magnus Johansson

Planarkitekt

Antagen av Kommunfullmäktige 2023-09-25 § 178

Beslutet har genom Mark och miljööverdomstolen (MÖD) vunnit laga kraft 2024-09-12

Bilaga 1

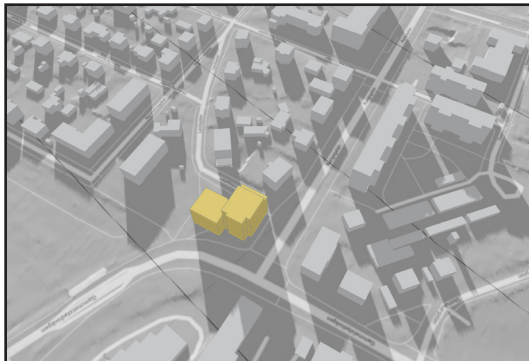


LULEÅ KOMMUN

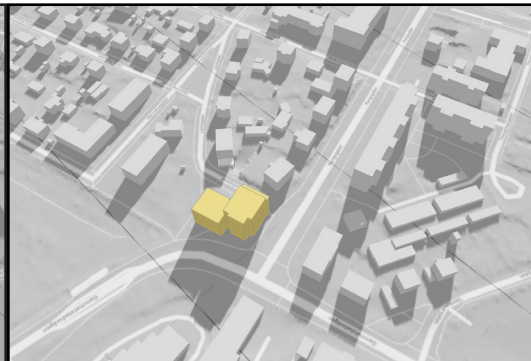
Skuggstudie

Detaljplan för del av Centrum, del av Innerstaden 2:1,
Landsgatan

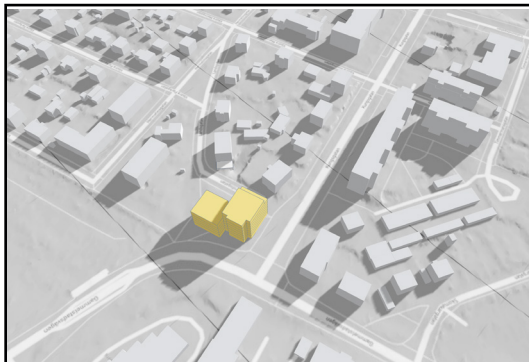
Vårdagjämning, 20 mars (Vy från nordväst).



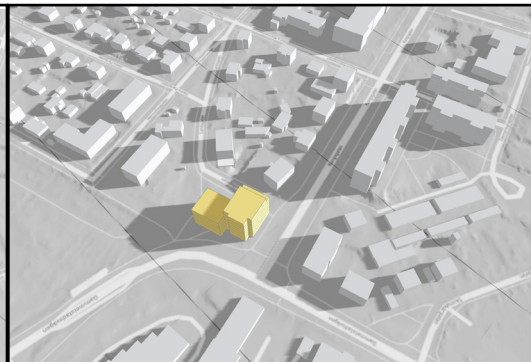
20 mars kl 8:00



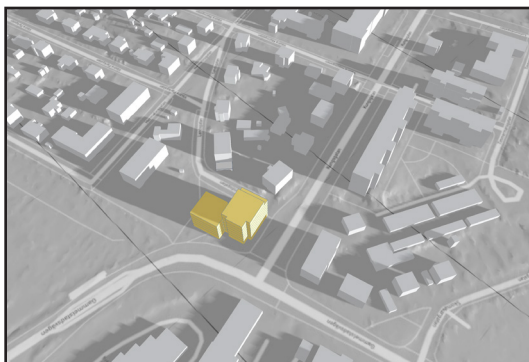
20 mars: kl 10:00



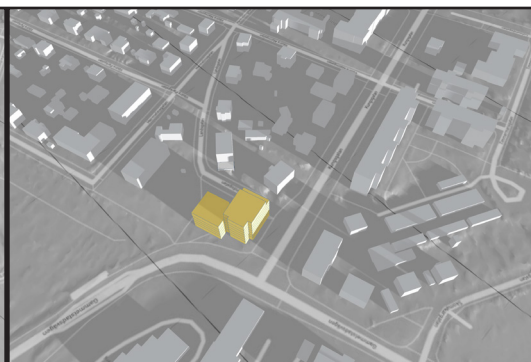
20 mars: kl 12:00



20 mars: kl 14:00



20 mars: kl 16:00

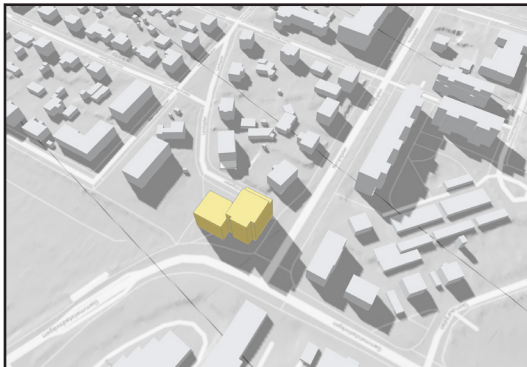


20 mars: kl 17:00

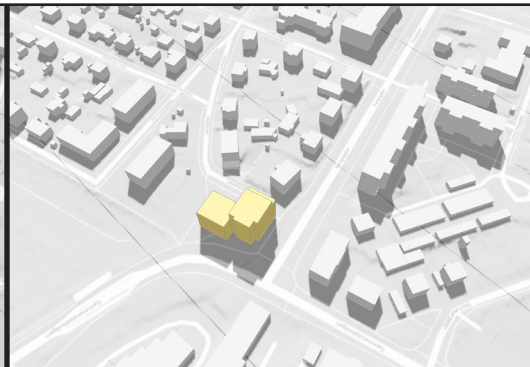


20 mars: kl 18:00

Sommarsolstånd, 21 juni. (Vy från nordväst).



21 juni: kl 08:00



21 juni: kl 10:00



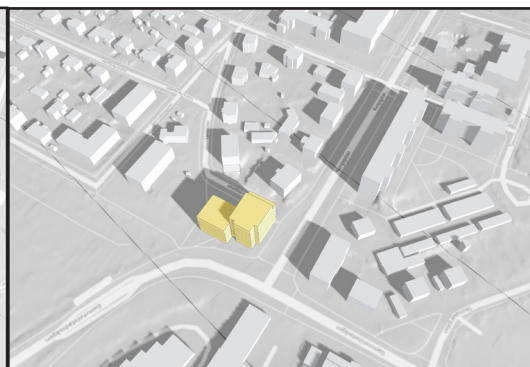
21 juni: kl 12:00



21 juni: kl 14:00



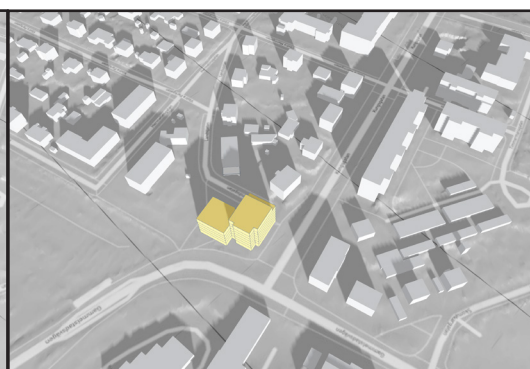
21 juni: kl 16:00



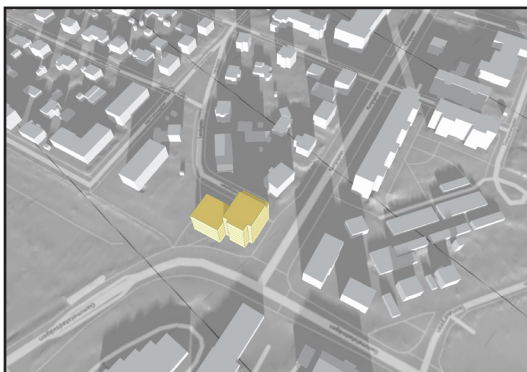
21 juni: kl 18:00



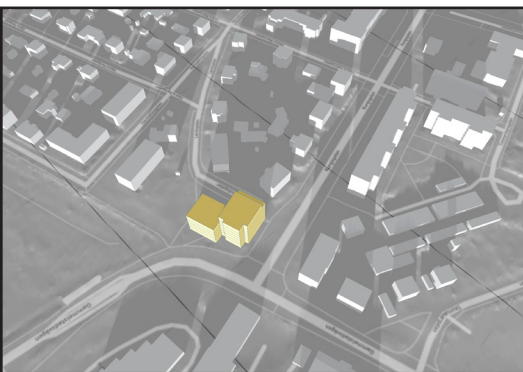
21 juni: kl 19:00



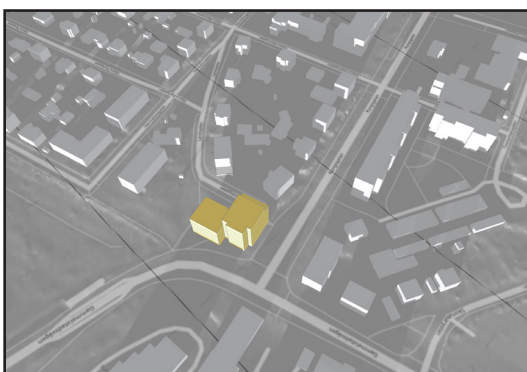
21 juni: kl 20:00



21 juni: kl 21:00

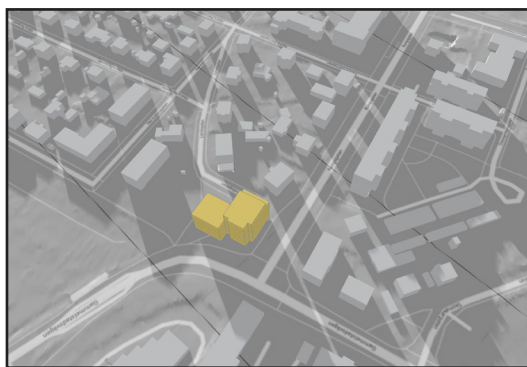


21 juni: kl 22:00

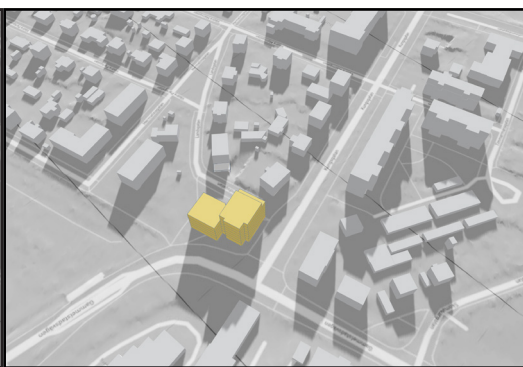


21 juni: kl 23:00

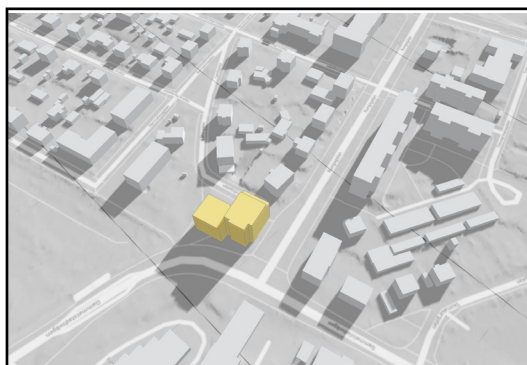
Höstdagjämning, 23 september (Vy från nordväst).



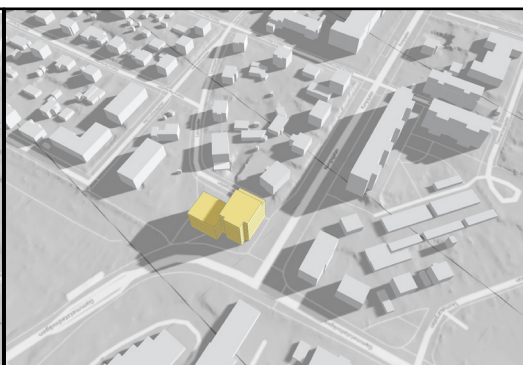
23 september: 8:00



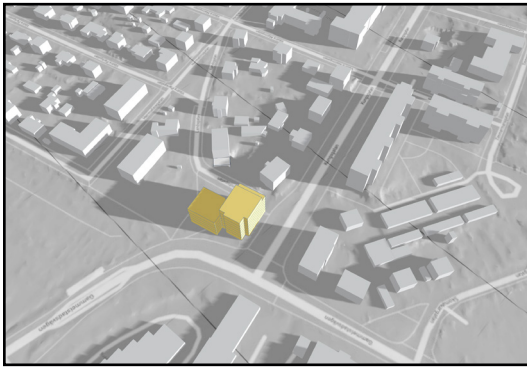
23 september: kl 10:00



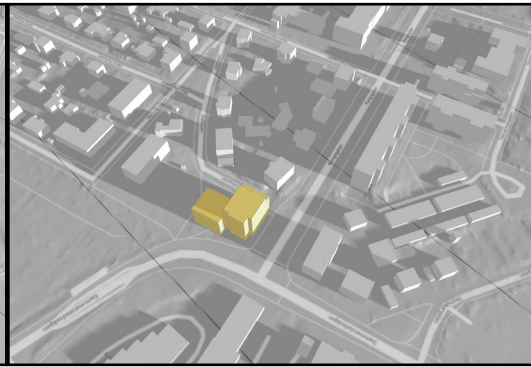
23 september: kl 12:00



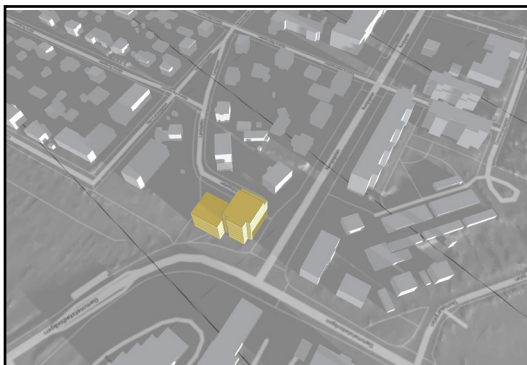
23 september: kl 14:00



23 september: kl 16:00



23 september: kl 17:00

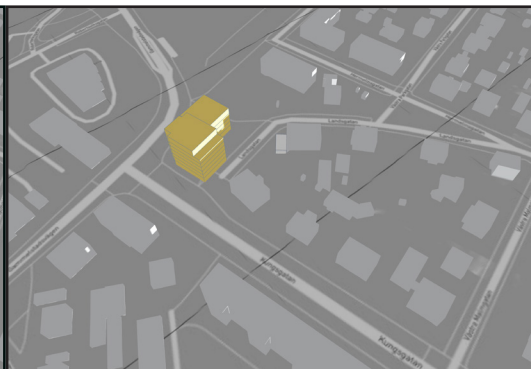


23 september: kl 18:00

Vintersolstånd, 21 december. (Vy från Sydväst)



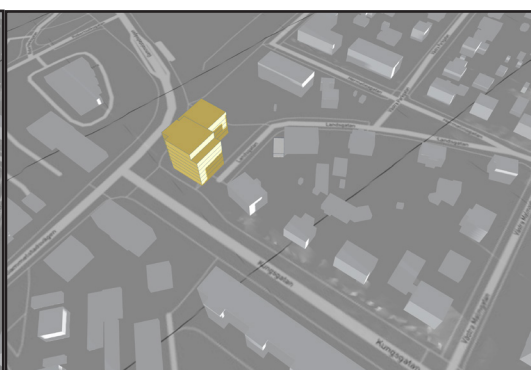
Befintlig bebyggelse 21 december: kl 10:00



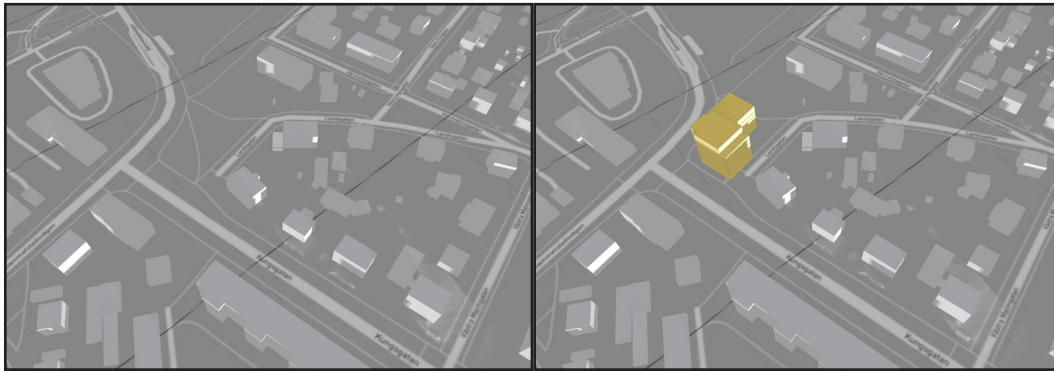
Med tillkommande bebyggelse 21 december: kl 10:00



Befintlig bebyggelse 21 december kl 11:00

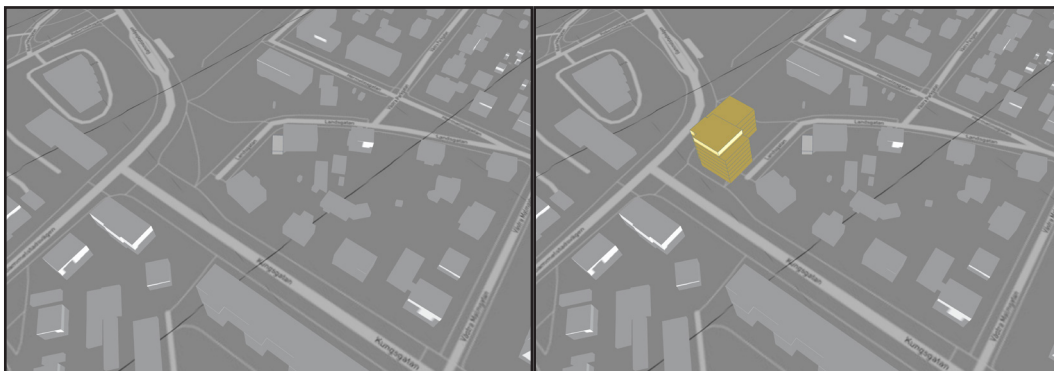


Med tillkommande bebyggelse 21december: kl 11:00



Befintlig bebyggelse 21 december: kl 12:00

Med tillkommande bebyggelse 21 december: kl 12:00



Befintlig bebyggelse 21 december: kl 13:00

Med tillkommande bebyggelse 21 december: kl 13:00