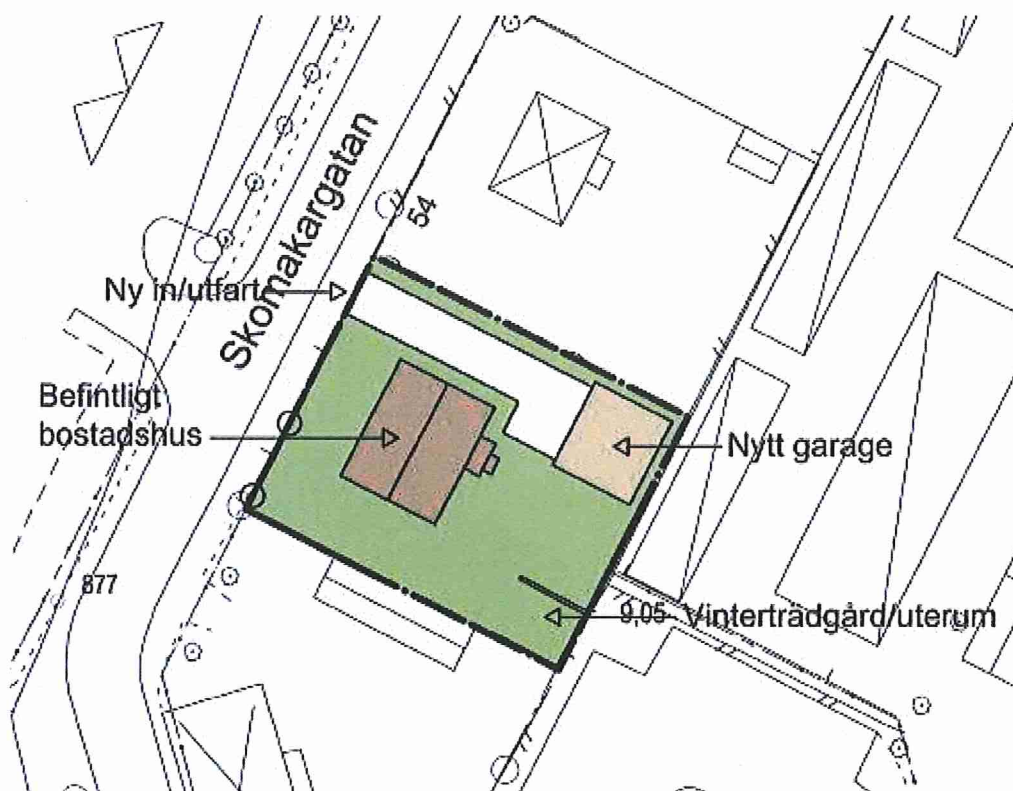




LULEÅ KOMMUN
Stadsbyggnadskontoret

SBF 2015/40
SBK 2013/140



Planbeskrivning

Detaljplan för del av Centrum

Rådjuret 5

Luleå kommun

Norrbottens län

LAGA KRAFT 2015-02-28

PL 423

Innehåll	
Handlingar	3
Planens syfte och huvuddrag	3
Behovsbedömning	3
Plandata	4
Lägesbestämning	4
Areal	4
Markägförhållanden	4
Tidigare ställningstaganden	5
Planer	5
Kommunala beslut i övrigt	6
Riksentressen	6
Förutsättningar och förändringar	6
Bebyggelseområden	6
Gator och trafik	7
Teknisk försörjning	7
Administrativa frågor	7
Genomförandetid	7
Huvudmannaskap	7
Konsekvenser och genomförande	7
Skuggbildning	7
Fastighetsrätt	9
Ekonomi	9
Tidplan	9
Medverkande	9

Handlingar

I planen ingår följande handlingar:

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

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

Planens syfte och huvuddrag

Planens huvudsakliga syfte är att pröva förutsättningarna att omdisponera infart och byggrätter på fastigheten Rådjuret 5. Planen medger att infarten och garage kan flyttas till norra delen av tomtplatsen. Det blir då en tryggare in/utfart eftersom befintlig utfart mot Skomakargatan idag ligger mycket nära en kurva med dålig sikt. Planen medger möjlighet att bygga gårdsbyggnader på den inre delen av fastigheten.

Behovsbedömning

Stadsbyggnadskontorets bedömning är att exploateringen av området inte innebär någon betydande miljöpåverkan och att ingen miljöbedömning erfordras. Planförslaget bedöms kunna genomföras med enkelt planförfarande.

Vid enkelt planförfarande kan planbeskrivningen utgöra underlag till behovsbedömningen, vid samråd med länsstyrelsen. Planer som handläggs med enkelt planförfarande, får inte när de genomförs, medföra betydande miljöpåverkan.

Plandata

Lägesbestämning

Planområdet omfattar fastigheten Rådjuret 5 som är belägen i centrala delen av Luleå, omedelbart öster om badhuset Pontusbadet (se bild 1).

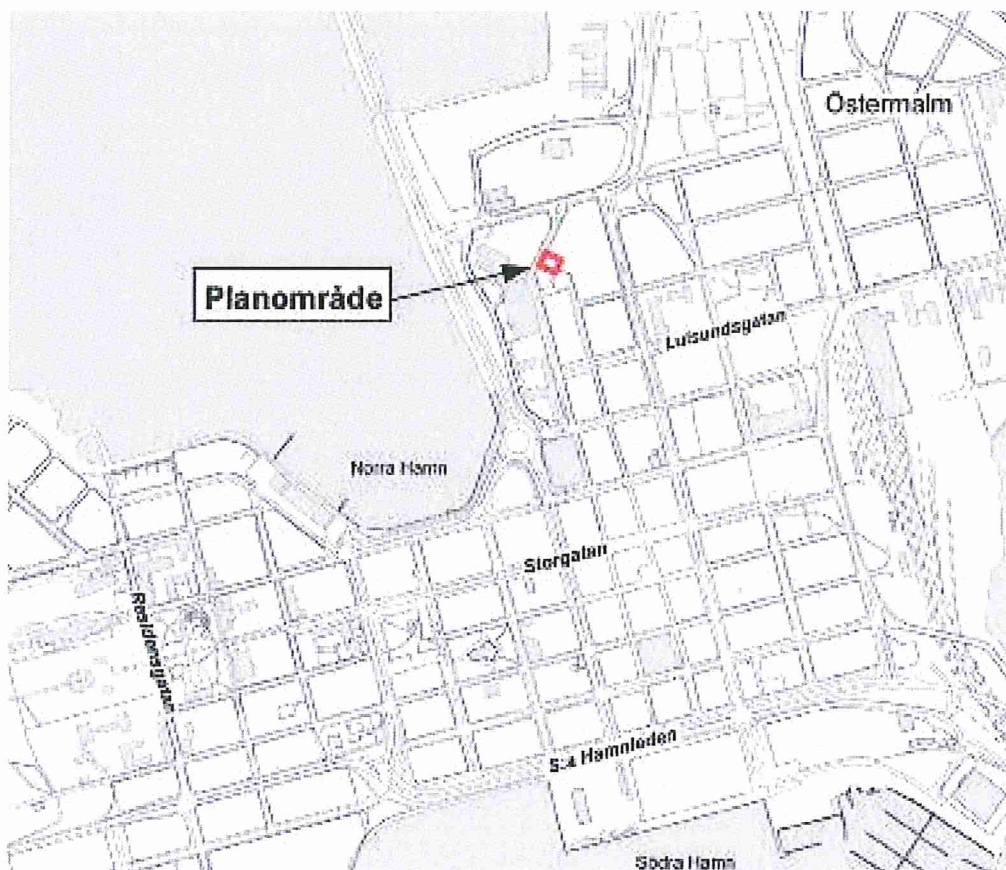


Bild 1. Översiktsskarta över planområdets lokalisering. Planområdet är inringat med rött.

Areal

Planområdets areal uppgår till 740 kvadratmeter.

Markägoförhållanden

Marken är privatägd.

Tidigare ställningstaganden

Planer

Översiktliga planer

Planområdet ingår i ett område som avses att förtätas fram till 2020.

Detaljplaner

Planen berör gällande planer enligt nedan:

Nr	Namn	Fastställd
PIA-123	Förslag till ändring i stadsplan för Luleå stad beträffande kvarteret Rådjuret	1954-09-23

Gällande detaljplan medger markanvändningen bostadsändamål. Bostadshus ska uppföras fristående i högst två våningar eller till högst 7,6 meters höjd. Vind får inredas utöver angivet våningstal (se bild 2).

Gårdsbyggnader får uppföras till en största sammanlagd area på 80 m². Minst 3/4 av tomten ska dock lämnas obebyggd.

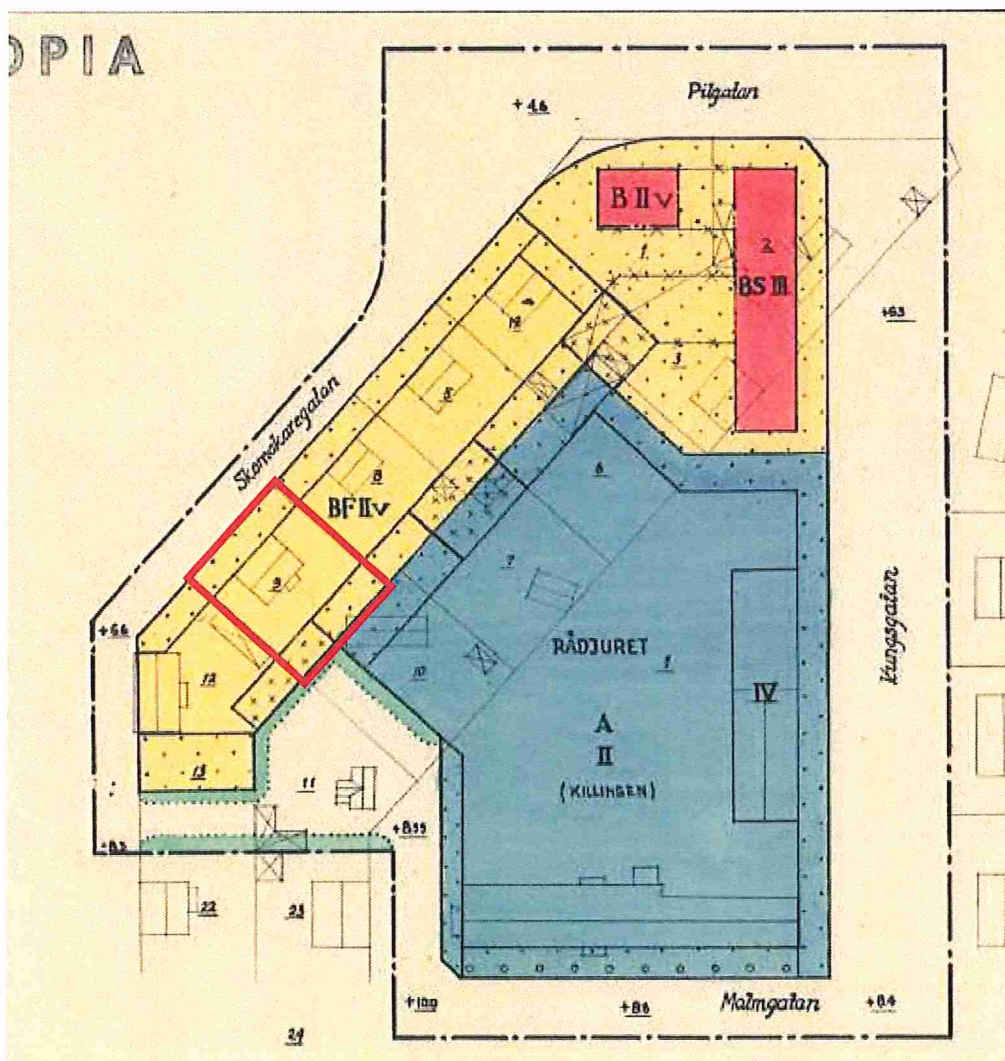


Bild 2. Gällande detaljplan fastställd 1954-09-23. Föreliggande planförslag omfattar med rött inramat område.

Kommunala beslut i övrigt

Byggnadsnämnden beslutade 2013-05-07 att ge stadsbyggnadskontoret i uppdrag upprätta ny detaljplan för del av Centrum, Rådjuret 5 som medger att uthus/garage får uppföras på den inre delen av tomten.

Riksintressen

Planområdet berör riksintresse friluftsliv. Planens genomförande påverkar inte riksintresset.

Förutsättningar och förändringar

Natur

Landskap och vegetation

Kvarteret Rådjuret är ursprungligen ett äldre villaområde i den centrala delen av Luleå. På tomten växer fyra äldre rönnar längs den norra gränsen. Rönnarna är mycket murkna och måste tas bort.

Bebyggelseområden

Bostäder

Planområdet är bebyggt med ett bostadshus med en bostadsenhet, en komplementbyggnad i det nordöstra hörnet av tomten samt ett tidigare garage i sydöstra hörnet som idag är utan tak. Planen medger att infarten kan flyttas till norra delen av tomtplatsen, samt byggrätt att uppföra garage i tomtens nordöstra hörn.

Befintligt bostadshus har en byggnadsarea om ca 102 m². Gällande detaljplan medger en byggrätt på 25% av fastigheten, vilket motsvarar ca 185 m². Komplementbyggnadernas totala area får inte överstiga 80 m². Dessa bestämmelser kvarstår i den nya detaljplanen med bestämmelserna e₁25 (högsta exploateringsgrad i % av fastighetsarea) samt e₂80 (största byggnadsarea i m² för komplementbyggnader). Även bestämmelserna II (högsta antal våningar), fril (endast friliggande hus) och v₁ (vind får inredas utöver angivet våningstal) kvarstår i föreliggande detaljplan.

Nya planbestämmelser som endast omfattar planerat garage anger att byggnadens totalhöjd (nockhöjden) är 7 meter. Taklutningen får variera mellan 37-45 grader.

Generellt gäller att endast sadeltak får byggas inom fastigheten.

Den största förändringen i den nya detaljplanen i förhållande till gällande detaljplan, är att den punktprickade marken i planområdets nordöstra hörn utgår. En meters byggnadsfri zon reserveras mot den norra gränsen och del av den östra gränsen. Det byggnadsfria zonen mot Skomakargatan kvarstår. I gällande plan tillåts att gårdsbyggnader får uppföras i sydöstra hörnet av fastigheten. Byggrät-

ten för gårdsbyggnader behålls i planförslaget. Här har tidigare legat ett garage, i vilken garageväggarna längs gränsen mot Båthusgränd och Rådjuret 4 fungerar som stödmurar. Platsen kan senare eventuellt användas till ett uterum med vinterträdgård.

Bebyggelsen på grannfastigheten i öster, med carportar 1,2 meter från villafastigheternas gränser, gör att utsiktsmöjligheter åt detta håll idag är begränsade. Det bedöms därför vara lämpligt att placera gårdsbyggnader på den inre delen av kvarteret där sådana byggnader idag är samlade.

Gator och trafik

Parkering och utfarter

Parkering sker på kvartersmark. Fastigheten Rådjuret 5 har utfart mot Skomakargatan. Gatan är livligt trafikerad särskilt vid evenemang i Luleå Energi Arena.

Befintlig in/utfart mot Skomakargatan har mycket dåliga siktförhållanden. En ny infart placerad vid tomtens norra gräns förbättrar sikten vid utfart från fastigheten och därmed minskar risken avsevärt för olyckor.

Den nya utfartens läge är reglerad i detaljplanen.

Teknisk försörjning

Fastigheten är ansluten till kommunens fjärrvärmenät, VA-, el- och telenät.

Administrativa frågor

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft.

Huvudmannaskap

Detaljplanen omfattar endast kvartersmark.

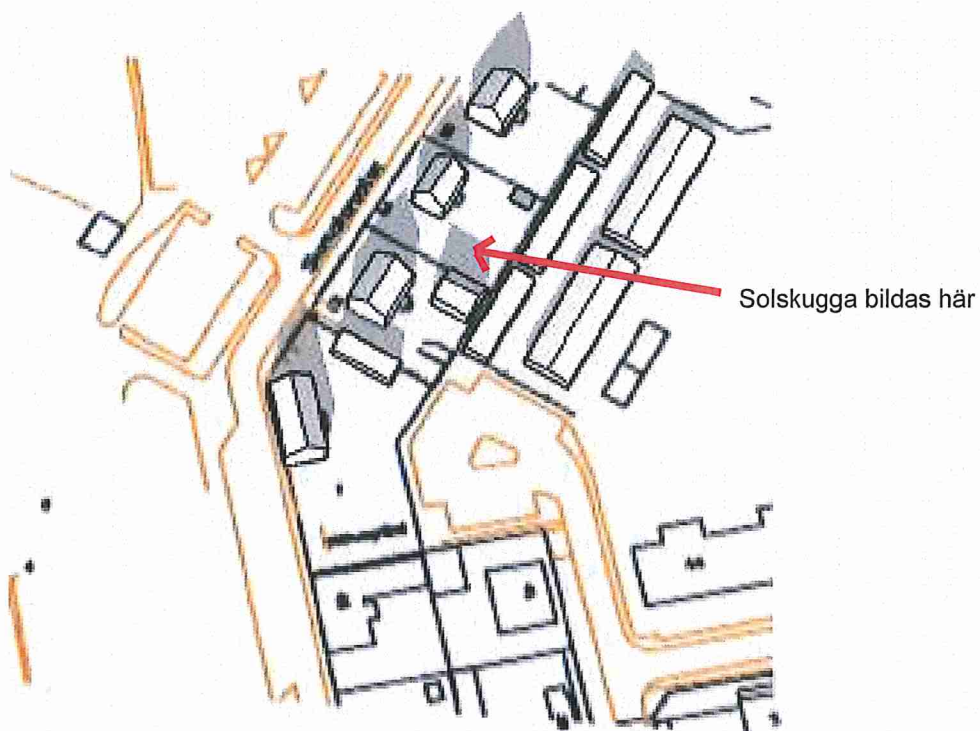
Konsekvenser och genomförande

Skuggbildning

En utredning om skuggstudier har genomförts i programmet SketchUp. Utredningen visar att planerad ny garagebyggnad påverkar grannfastigheten i norr i liten utsträckning.

Mest skuggbildning mot grannfastigheten sker vid lunchtid när solen står i söder. Planerad garagebyggnad skuggar då den norra grannfastighetens sydöstra del.

Två illustrationer visar hur skuggbildningen påverkar grannfastigheten i norr vid två tidpunkter, klockan 12, vår- och höstdagjämningen 20 mars/23 september och klockan 12 vid sommarsolståndet, midsommar.



Skuggbildning klockan 12 vår- och höstdagjämning. Solen står ganska lågt vid den tidpunkten på året. Skuggor kommer att bildas från planerad garagebyggnad som påverkar grannfastigheten i norr. Beräknad nockhöjd på planerat garage är 7 meter.



Skuggbildning klockan 12 vid sommarsolståndet midsommar 20 juni. Solen står högt vid den tidpunkten på året. Skuggbildningen från planerad garagebyggnad påverkar grannfastigheten i norr i liten utsträckning. Beräknad nockhöjd på planerat garage är 7 meter.

Fastighetsrätt

Fastighetsbildning

Detaljplanen föranleder ingen ny fastighetsbildning. För att förhindra att fastigheten Rådjuret 5 avstyckas har en bestämmelse införts som anger att minsta tomtstorlek är 700 kvm.

Ekonomi

Detaljplanens upprättande bekostas av exploatören. Kommunen tar inte ut planavgift när exploatören bekostar upprättande av detaljplan.

Tidplan

Detaljplanen bedrivs med s.k. enkelt planförfarande enligt PBL 5 kap. 7 och 15 §§.

Preliminär tidplan: Samråd maj 2014
Antagande december 2014
Laga kraft januari 2015

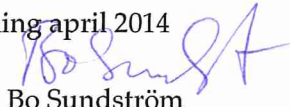
Om planen överklagas förskjuts tidplanen.

Medverkande

Detaljplanen har upprättats av MAF Arkitektkontor AB, under ledning av Stadsbyggnadskontoret, Luleå kommun.

Stadsbyggnadskontorets planavdelning april 2014


AnneLie Granljung
Planchef


Bo Sundström
Planarkitekt

Mats Sandqvist
Plankonsult, MAF Arkitektkontor AB

Antagen av stadsbyggnadsnämnden 2015-01-29

Vunnit laga kraft 2015-02-28