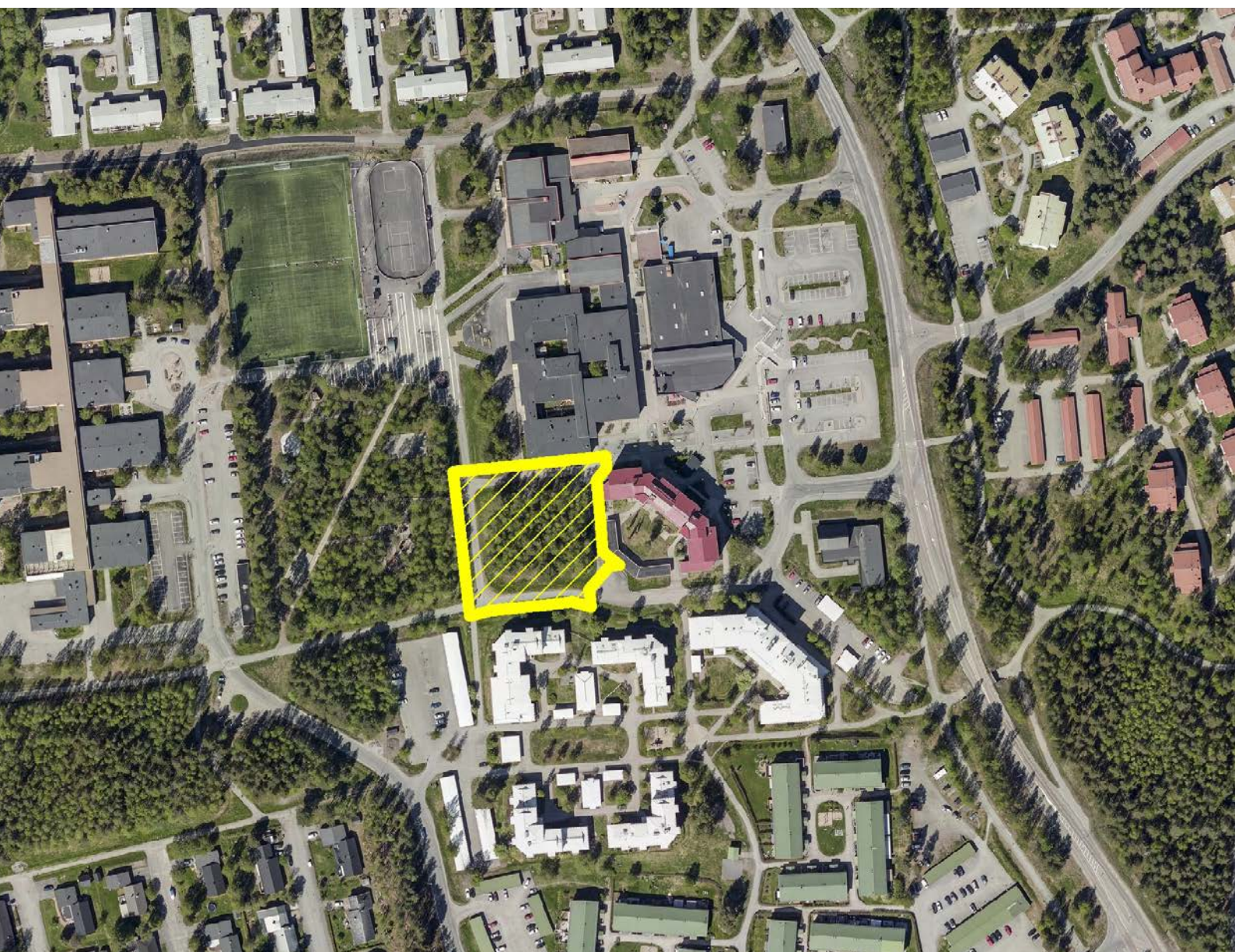


Planbeskrivning

Detaljplan för del av Björkskatan, del av Björkskatan 1:504 m.fl.

Luleå kommun Norrbottens län



Innehållsförteckning

Detaljplanens syfte	3
Beskrivning av detaljplanen	3
Hela detaljplanen	3
Genomförandetid	3
Allmän plats	4
Kvartersmark	5
Genomförandefrågor	8
Fastighetsrättsliga frågor	8
Tekniska frågor	8
Ekonomiska frågor	9
Organisatoriska frågor	9
Upplysningar	9
Planeringsunderlag	10
Kommunala	10
Utredningar	12
Annat	12
Planeringsförutsättningar	14
Kommunala	14
Riksentressen	14
Miljö kvalitetsnormer	14
Mellankommunala intressen	14
Miljö	14
Dagvatten	15
Geotekniska förhållanden	15
Fysisk miljö	16
Service	17
Trafik	17
Annat	18
Konsekvenser	19
Riksentresse	19
Natur	19
Dagvatten	19
Miljö kvalitetsnormer	20
Hälsa och säkerhet	20
Trafik	21
Sociala aspekter	22
Motiv till detaljplanens regleringar	23
Motiv till regleringar	23
Medverkande i projektet	26
Revideringar	26

Detaljplanens syfte

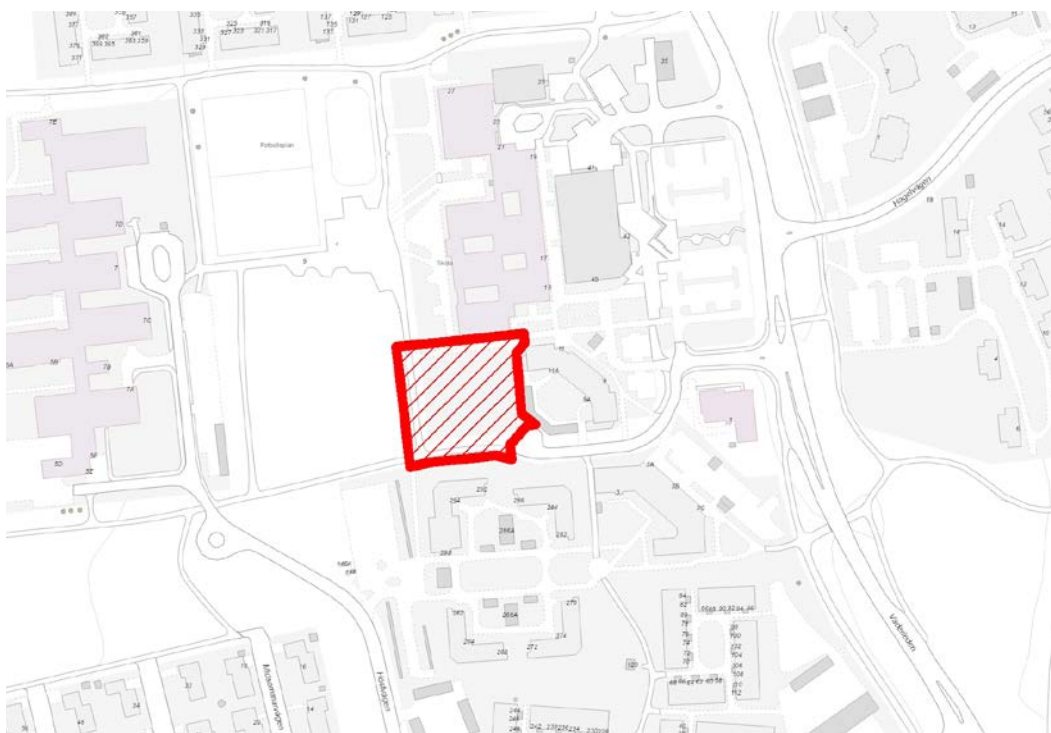
Planens huvudsakliga syfte är att möjliggöra för bostäder vars byggnadskroppar kompletterar strukturen i stadsdelen med anpassning till omgivande miljö. Syftet är även att säkerställa befintliga gång- och cykelvägar.

Beskrivning av detaljplanen

Hela detaljplanen

Planområdet är beläget inom Björkskatans centrum, ca 4 km nordost om Luleå centrum. Planområdet är idag obebyggt och utgörs av ett mindre grönområde/naturområde samt en grusad del. Vegetationen inom planområdet består i huvudsak av tall, med inslag av lövträd och sly.

Planområdet är ca 4 700 m².



Översiktsskarta planområdet.

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är fem år efter det datum planen vinner laga kraft. Under genomförandetiden har fastighetsägaren en garanterad rätt att efter ansökan om bygglov få bygga i enlighet med planen. Efter genomförandetidens slut fortsätter planen att gälla, men den kan då ändras eller upphävas utan att rättigheter som uppkommit genom planen behöver beaktas.

Allmän plats

Gång och cykel

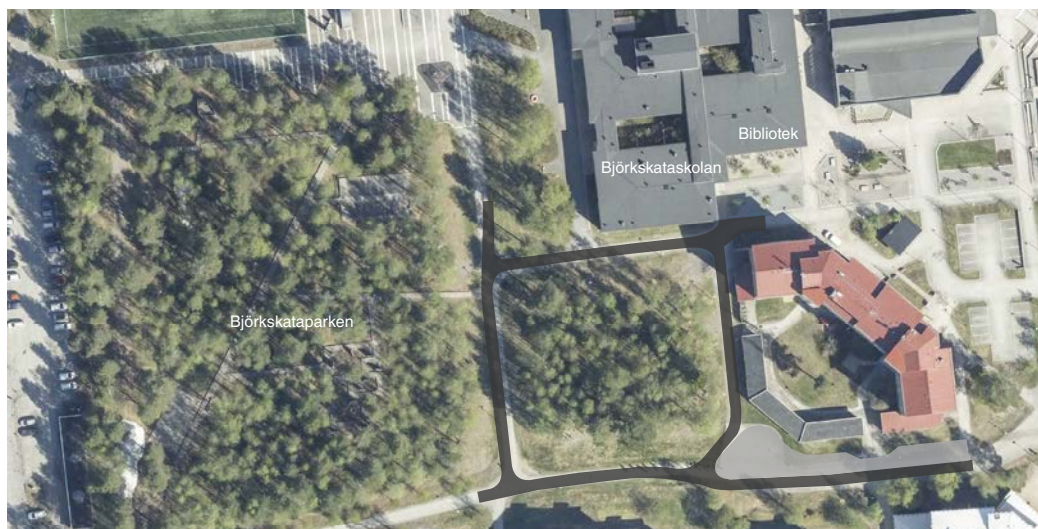
Planförslaget innebär att passagen mellan Lulebos studentbostäder och planerade bostäder inom planområdet säkerställs för att trygga bra skolväg för de elever som kommer från södra delarna av Björkskatan och Lulsundet. Den säkerställer även in- och utfart för gående och cyklister från Lulebos studentbostäder.

På grund av den föreslagna bebyggelsen, utrymme för dike och möjlighet att snöröja behöver del av befintlig gång- och cykelväg (väster om kvartersmarken) förflyttas västerut. Planförslaget säkerställer yta för den nya sträckningen.

Befintlig vändplan och lokalgata har studerats för att inrymma en ny gång- och cykelväg som både angör till passagen som beskrivs ovan och som möjliggör anslutning till befintlig gång- och cykelväg. Planförslaget innebär att befintlig vändplan justeras. Vändplanens utformning möjliggör för att personbilar och minibussar vänder utan backning och att tunga lastbilar eller bussar vänder med backning. Vändplanen inryms fortfarande inom gällande detaljplan (PL391). Inom användningen lokalgata i gällande detaljplan inryms även cykelvägar, trottoarer, planteringar, gräsytor osv.

Huvudmannaskap

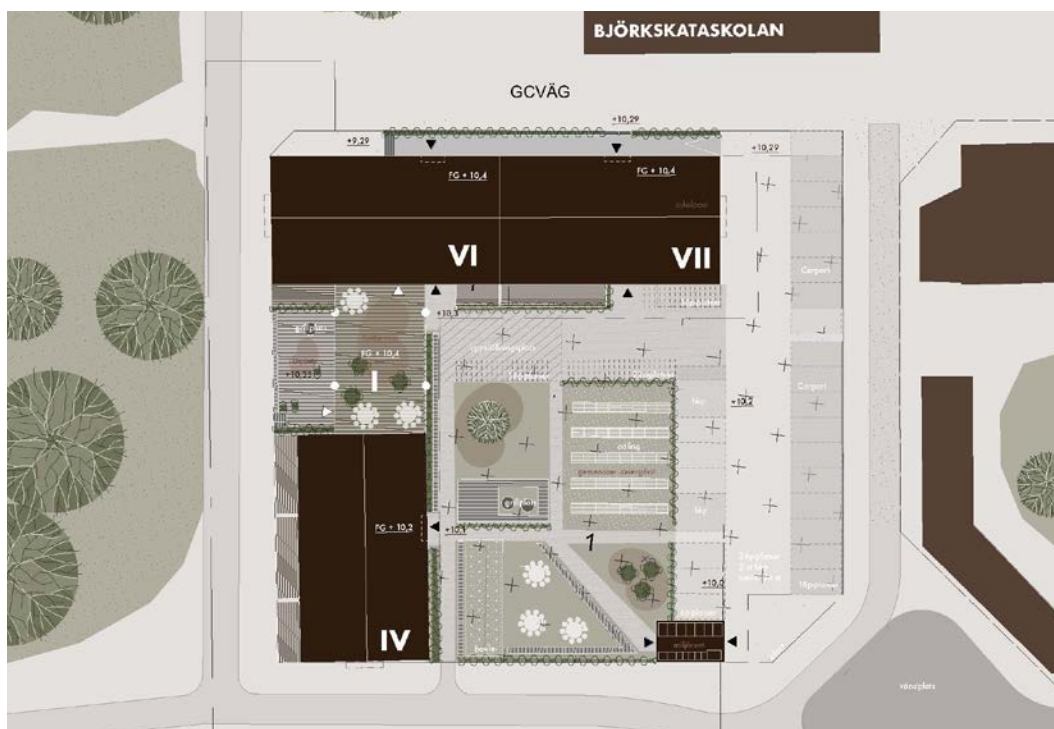
Kommunen är huvudman för allmän platsmark.



Förslag på förändrad dragning av gång- och cykelväg samt utformning av vändplan.

Kvartersmark

Planförslaget innebär att flerbostadshus med olika höjder får uppföras i området markerat med **[B]** på detaljplanen. Den nya bebyggelsen kompletterar den befintliga strukturen. Huskropparnas placering regleras med korsmark och prickmark. För att värna om dagsljus och minska skuggningen på innergården placeras byggnaderna i norr och väster och skapar därmed en innergård med öppning mot sydöst.

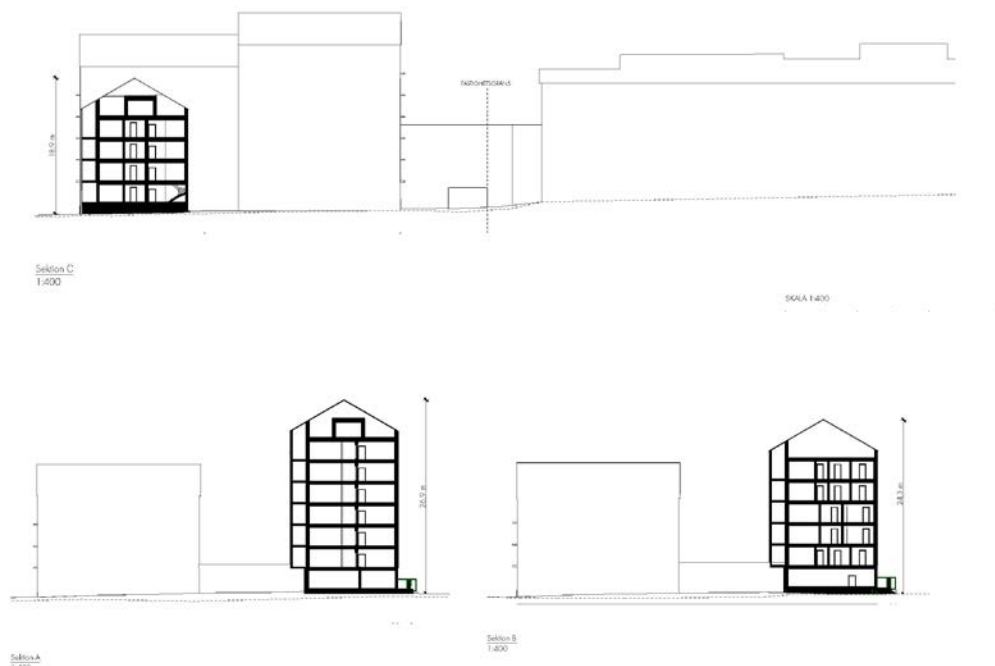


Sitationsplan som visar hur planområdet kan komma att bebyggas (Nordmark & Nordmark). Observera att detta är ett möjligt utformningsförslag.

För att skapa en trygghetskänslan för de som rör sig i området regleras att entréerna ska vara genomgående för byggnaderna som uppförs med långsidan mot Björksataskolan **[b₁]**. För att säkerställa mark och anordningar (exempelvis trappa, ramp osv) vid entréerna till bostadshusen i norr och säkerställa infarten vid vändplanen, regleras att marken inte får förses med byggnad **[prickmark]**.

Planförslaget reglerar olika högsta nockhöjder på huskropparna för att anpassa den nya bebyggelsen till omgivningen, som varierar mellan två och sju våningar. I sydvästra delen regleras nockhöjden till 19 m **[h₁]**. Det motsvarar fyra våningar och regleringen syftar till att möta upp befintligt flerfamiljshus på Höstvägen som är i samma antal våningar. Huskroppen i norr ges en högsta nockhöjd om 25 respektive 27 meter för att möjliggöra sex till sju våningar, **[h₂]** och **[h₃]**. Olika nockhöjder regleras för att skapa en variation och en upptrappning mot befintligt studentbostadshus öster om planområdet. I väster finns en gång- och cykelväg och för att ta ner skalan och skapa en inblick in mot gården regleras en del av ytan för bostadsbebyggelse till 5 meters nockhöjd, vilket motsvarar en våning **[h₄]**.

Nockhöjderna är tilltagna för att möjliggöra byggnation med träkonstruktion samt för att inrymma fläktrum, hissanordning med mera i vindsutrymmet och därmed undvika utanpåliggande konstruktioner. Detta för att värna om stadsbilden och främja ett hållbart byggande.



Flerbostadshuset i sektioner väst-östlig och nord-sydlig riktning.

Totalt bruttoarea inom användningsområdet för bostäder, regleras till 5800 m². Utöver angiven bruttoarea får utrymmen för teknisk utrustning som hisschakt och ventilation anordnas. Även komplementbyggnader är undantagna. Syftet är att följa planförslagets intentioner om huvudbyggnader i fyra till sju våningar samt säkerställa att parkeringar går att anordna med föreslagna reduceringar enligt gröna parkeringsköp, se vidare avsnitt *Konsekvenser - Trafik*.

För att värna om stadsbilden och möjligheten att underhålla allmän plats införs en bestämmelse om utkragande byggnadsdelar. Byggnadsdelar får inte kraga ut mer än 0,6 m från fasadliv och ska ha en fri höjd från marknivå på minst 3,5 m.

Gården får endast förses med komplementbyggnader [**korsmark**], så som carports, miljöhus, cykelförråd osv. Egenskapsområdet för korsmarken är ca 1400 m². Höjden på komplementbyggnaderna regleras till 4 m [**h_s**] för att motsvara en våning.

För att säkerställa friyta för utevistelse regleras att största byggnadsarea är 300 m² inom egenskapsområdet för korsmark [**e₁**]. Regleringen innebär att endast en fjärdedel av marken för komplementbyggnader får bebyggas, vilket säkerställer möjligheten att anordna en god utemiljö. Den obebyggda ytan behöver få en medveten gestaltning för att tillskapa kvalitéer för de boende. Krav och riktlinjer

för hur friktor för lek och utevistelse i bostadsbebyggelse ska anordnas regleras i Boverkets byggregler (BBR).

I syfte att säkerställa att dagvatten kan fördröjas inom kvartersmarken kompletteras bestämmelsen om största byggnadsarea inom korsmarkerat området med en bestämmelse om markens genomsläpplighet inom samma egenskapsområde. Minst 30 % av marken ska vara genomsläpplig [**b**₂].

Genomförandefrågor

Fastighetsrättsliga frågor

Planområdet består till största delen av fastigheten Björkskatan 1:504 men även del av fastigheten Björkskatan 1:3. Marken inom planområdet ägs av Luleå kommun.

Förändrad fastighetsindelning

Genom avstyckning från Björkskatan 1:504 bildas en ny fastighet som utgörs av kvartersmarken för bostäder. Luleå kommun ansvarar för att ansöka och bekosta fastighetsbildningen hos Lantmäteriet.

Rättigheter

Ledningsrätten (akt 2580-08/109.1) avser fjärrvärmeldningar till förmån för Luleå Energi. Ledningarna är delvis byggda i ett annat läge än vad ledningsrätten säkrar. Ledningar kommer att påverkas vid genomförandet av planförslaget. Ledningshavare bekostar flytt av ledning som inte är säkrad med ledningsrätt och Luleå kommun bekostar flytt inom den del där ledningsrätt och ledning sammanfaller. Ledningshavaren ansvarar för att ansöka om ändring av ledningsrätten på den del som belastas av ledningsrätt.

Ledningsrätten (akt 2580-2017/84.1) avser elektronisk kommunikation till förmån för Lunet AB. Planförslaget innebär att ledningsrätten kommer att ligga inom allmän plats för gång- och cykelväg. Ledningsrätten bedöms inte påverkas av planens genomförande.

Tekniska frågor

Ombyggnation av allmän plats

Kommunen bekostar ombyggnation och framtida drift av allmän plats. Ombyggnationen kommer ske i samband med byggnationen av de nya flerfamiljshusen. Planförslaget innebär att del av befintlig gång- och cykelväg (väster om kvartersmarken) förskjuts västerut och att vändplats för biltrafik byggs om för att anpassas till de nya förhållandena, se figur på s. 4.

Vatten, avlopp och dagvatten

Planområdet ligger inom kommunalt verksamhetsområde för dricksvatten, spillvatten och dagvatten. Den planerade bebyggelsen kan anslutas till det kommunala dricksvatten- och spillvattennät. Förbindelsepunkt kan anvisas vid blivande fastighetsgräns. Det finns även en förbindelsepunkt för dagvatten i nära anslutning. Brandposter finns i direkt anslutning till den nya kvartersmarken i nordväst och en vid lokalgatan i höjd med Lulebos studentbostadshus.

Avfall, el, värme och fiber

Anslutningspunkt till det kommunala fjärrvärmenätet finns i närheten till planområdet. Det bedöms möjligt att ansluta området till befintlig infrastruktur för el, värme och fiber. Avfallshanteringen ska ske i enlighet med Luleå kommuns renhållningsföreskrifter.

Ekonomiska frågor

Planavgift tas ut vid bygglovsansökan enligt gällande taxor.

De intäkter som förväntas vid ett genomförande av planen avser försäljning av kvartersmark samt anslutningsavgifter för vatten och avlopp.

Följande kostnader uppstår för kommunen vid genomförande av planen:

- Ombyggnation av gång- och cykelväg
- Ombyggnation av vändplats för biltrafik
- Flytt av fjärrvärmeledningar
- Fastighetsbildning

Ett köpeavtal avseende marken för bostäder upprättas när detaljplanen vunnit laga kraft, bygglov beviljats och när byggherren presenterat en tidplan och i övrigt visat på hur projektet kommer att genomföras i enlighet med förslaget.

Byggaktören svarar för kostnader för bygglov, el, vatten och avlopp, lagfart m.m. enligt gällande taxor. Byggaktören behöver inte utföra några fysiska anläggningar utanför kvartersmarken. Kommunen bekostar åtgärder inom allmän plats.

Organisatoriska frågor

Markanvisning

Kommunen har tecknat avtal med Riksbyggen om uppförande av ca 49 bostäder. I markanvisningsavtalet regleras ansvar- och kostnadsfördelning och hur området är tänkt att bebyggas. Byggaktören ansvarar för all utbyggnad inom kvartersmarken. Inga gatukostnader påförs byggaktören särskilt, utan dessa ingår i markförvärvet. Se även avsnittet ekonomiska frågor ovan. Enligt markanvisningsavtalet ska området anslutas till kommunalt vatten och avlopp. Det regleras även att dagvattnet i första hand ska omhändertas inom den egna fastigheten. Byggaktören åtar sig enligt markanvisningsavtalet att påbörja byggnationen i väsentlig omfattning senast två år efter det att detaljplanen har vunnit laga kraft, annars förfaller markanvisningen.

Upplysningar

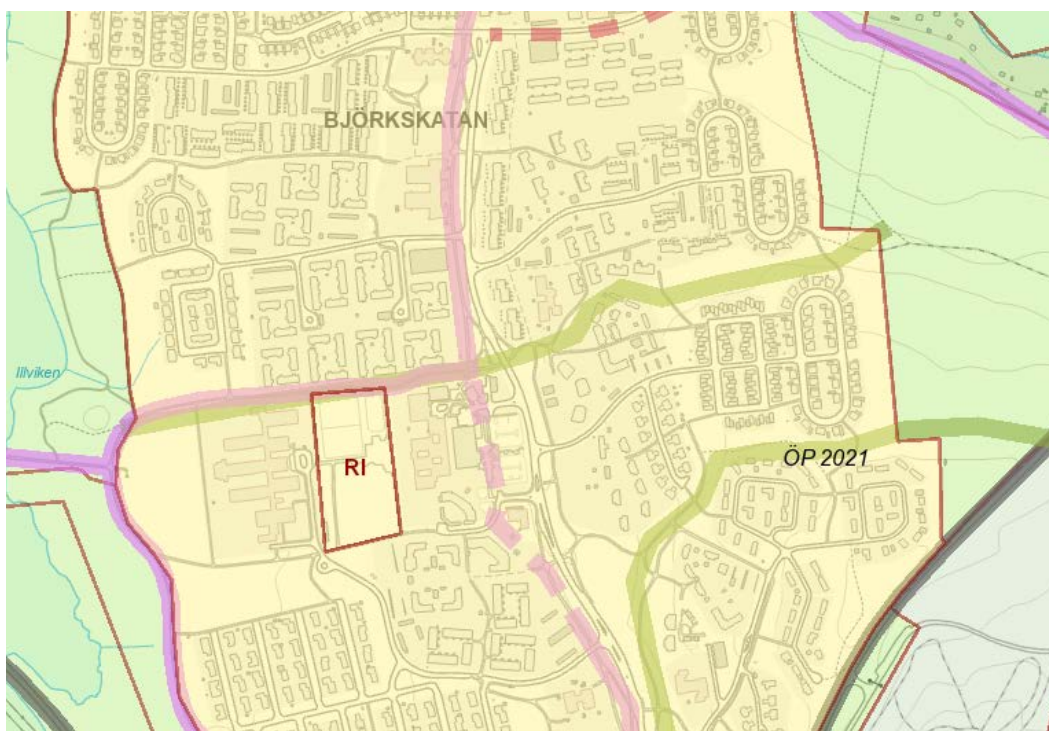
Avverkning bör ske utanför fåglarnas mest intensiva häckningsperiod 1 maj till 31 juli.

Planeringsunderlag

Kommunala

Översiktsplan

I översiktsplanen 2021 ingår planområdet i stadsbygden och användningen tät struktur. Bebyggelsen i stadsbygden ska utvecklas genom förtätning men även genom att ett mindre antal nya områden tas i anspråk. Stadsbygden ska inte ta en större markyta i anspråk, vilket innebär en intensivare användning av ytorna. Förtätning innebär att vi planerar nya bostäder och arbetsplatsområden i redan befintliga strukturer vilket skapar närhet, förutsättningar för ett minskat behov av bil och ett ökat stadsliv. Vid ny exploatering ska närhet och tillgänglighet till huvudnätet för gång och cykel samt kollektivtrafikstråk säkerställas. I tät struktur ingår bostäder, kontor, handel, annan verksamhet, gator, parker och fritidsanläggningar. Detaljplanen bedöms vara förenligt med översiktsplanen.



Utdrag översiktsplanen. Planområdet markerat ungefärligt med röd cirkel.

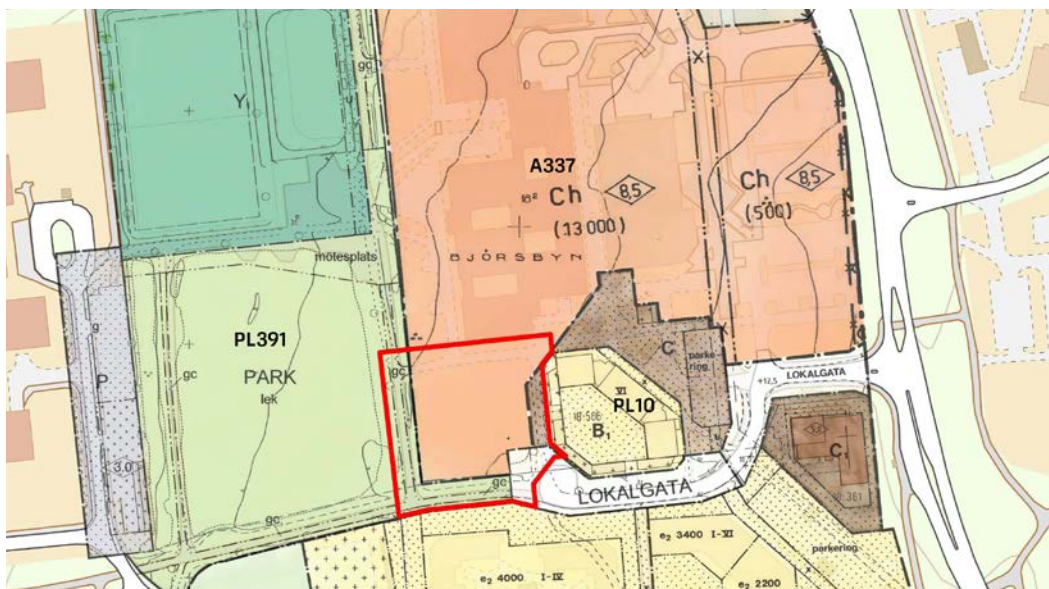
Detaljplan

Gällande stadsplan är från 1975 (A337, 25-P75/53). Planen var en del av utbyggnaden av stadsdelen Björkskatan och planens huvudsakliga syfte var att möjliggöra bygget av högstadieskolan. I gällande stadsplan är marken inom planområdet avsatt för centrumbebyggelse med en outnyttjad byggrätt.

Inom planområdet gäller även en stadsplan från 1989 (PL010, 25-P89/25). Planen möjliggjorde nya bostäder i Björkskatan centrum och på Höstvägen. Marken inom aktuellt planområde är avsatt för användningen Centrum och marken får inte bebyggas.

År 2012 togs det fram en detaljplan (PL391, 2580-P12/23) för att möjliggöra en upprustning av idrotts-och parkområdet i Björkskatans centrum. I den detaljplanen togs bussgatan bort och gatan smalnades av till gång- och cykelväg. En vändplats anordnades i anslutning till aktuellt planområde.

En ny detaljplan krävs för att möjliggöra bostäder inom planområdet.



Gällande detaljplaner och planförslagets planområde markerat med rött.

Planen berör gällande planer enligt nedan:

Plannr	Aktbeteckning	Namn	Laga kraft
A337	25-P75/53	Björkskataområdet etapp 3	1975-10-14
PL10	25-P89/25	Björkskatan, delen Centrum-Höstvågen	1988-09-29
PL391	25-P12/23	Björkskata centrum, idrotts och parkområde	2012-10-27

Undersökning om betydande miljöpåverkan

När ett förslag till ny detaljplan tas fram så ingår att bedöma om planens genomförande kan antas medföra risk för betydande miljöpåverkan. En undersökning om risk för betydande miljöpåverkan har därför tagits fram som stöd för bedömningen.

Stadsbyggnadsförvaltningen har tagit ställning till att planen inte innebär risk för betydande miljöpåverkan och att miljöbedömningsprocessen därför kan avslutas.

Länsstyrelsen har i ett yttrande daterad 2022-11-16 delat kommunens bedömning, att planens genomförande inte kan innebära risk för betydande miljöpåverkan.

En strategisk miljöbedömning har därför inte upprättats.

Övriga kommunala underlag

Parkeringsnorm

Kommunen har antagit parkeringsnorm för cykel och bil (år 2016). Den anvisar en parkeringsnorm (bostad) för bil: 9 platser per 1000 bruttoarea (BTA), och för cykel: 25 platser per 1000 BTA. Möjlighet till avsteg från meddelade tal kan göras om givna förutsättningar kan uppfyllas, så kallat grönt parkeringsköp

Grönplan

Kommunstyrelsen antog Grönplanen i februari 2020. Grönplanens syfte är att bevara, stärka och utveckla attraktiva offentliga miljöer och tillgång till natur, parker och mötesplatser för en hållbar, trygg och klimatanpassad stadsbygd. Vidare ska grönplanen säkerställa förutsättningar för biologisk mångfald och bidra till att uppfylla nationella miljö- och folkhälsomål. I grönplanen framgår att området är en del av en spridningslänk.

Dagvattenplan

Kommunstyrelsen antog Dagvattenplanen i februari 2020. Dagvattenplanen är ett vägledande underlag med övergripande mål och riktlinjer för planering, byggande och förvaltning. Enligt underlaget ska dagvatten fördröjas lokalt och renas centralt. I första hand ska dagvattnet hanteras med öppna lösningar, i andra hand öppna lösningar i kombination med ledningar och i tredje hand med ledningar som ger direktutsläpp.

Utredningar

- Skuggstudie, Luleå kommun, mars 2023
- PM Parkering, Riksbyggen, maj 2023
- Dagvattentutredning, Sweco, novmeber 2023

Annat

Planförfarande

Detaljplanen handläggs enligt standardförfarande i enlighet med plan- och bygglagen (2010:900). Ett standardförfarande används då detaljplanen bedöms vara förenlig med kommunens översiktsplan, inte antas vara av betydande intresse för allmänheten samt bedöms inte medföra en betydande miljöpåverkan.

Standardförfarande



Allmänna råd och föreskrifter

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).

Övriga underlag (valfritt)

- Undersökning om risk för betydande miljöpåverkan (2022-10-26)
- Grundkarta
- Fastighetsförteckning

Tidplan

Detaljplanen bedöms kunna antas politiskt under första kvartalet år 2024.

Planeringsförutsättningar

Kommunala

Planuppdrag

Kommunstyrelsens arbetsutskott (KSAU) beslutade 2022-05-23, § 103, att ge Stadsbyggnadsnämnden i uppdrag att upprätta förslag till detaljplan för bostäder inom del av Björkskatan 1:504. Enligt planuppdraget ska exploateringsgrad, bebyggelsens gestaltning, volym och disposition ta hänsyn till omgivning och närmiljö. Även behovet av ytor för parkering och friyta bör särskilt beaktas. Barn och barns rättigheter behöver beaktas då planområdet angränsar till Björkskataskolan.

Riksintressen

Planområdet berörs av följande riksintressen:

- Riksintresse för totalförsvaret (3 kap 9 § MB)
- Riksintresse för norrbottens kust och skärgård områden som har särskilt stora värden för turism och rörligt friluftsliv (4 kap 1, 2 §§ MB)

Miljökvalitetsnormer

Vid planläggning ska hänsyn tas till miljöbalkens regler om miljökvalitetsnormer. Det innebär att uppmärksamma de föroreningsnivåer eller störningsnivåer som är satta för att inte människor eller miljön ska utsättas för fara eller olägenheter av betydelse. Det finns miljökvalitetsnormer för omgivningsbuller, luftkvalitet och vattenkvalitet. Luleå kommun omfattas inte av den framtagna miljökvalitetsnormen avseende omgivningsbuller.

Planförslagets påverkan på luft- och vattenkvaliteten behöver därför uppmärksammas och bedömas i planarbetet. Läs om påverkan på miljökvalitetsnormerna i avsnittet *Konsekvenser*.

Mellankommunala intressen

Planen berör inga mellankommunala förhållanden.

Miljö

Strandskydd

Generellt strandskydd gäller 100 meter från strandlinjen enligt miljöbalken 7 kap. 14 §. Planområdet ligger mer än 100 meter från strandlinjen och berörs därför inte av strandskyddsbestämmelserna.

Dagvatten

Generellt är dagvattensystemet underdimensionerat i Luleå kommun. Dels på grund av förtätningar och utökad bebyggelse vilket leder till en ökad belastning på befintligt ledningssystem men även på grund av att systemet är utbyggt under olika tidsperioder och idag används dimensioneringskriterier med högre säkerhetskrav jämfört med tidigare kriterier. Med anledning av den ökade belastningen och nya dimensioneringskriterier anger Luleå kommuns dagvattenplan att dagvattnet bör fördröjas så nära källan som möjligt. Det vill säga att dagvattnet bör fördröjas inom kvartersmarken så att det inte överskrider dagens flöden. I dagvattenutredningen bedöms att grundvattenytan ligger nära markytan och därför rekommenderas inte infiltrationslösningar (*Dagvattenutredning för del av Björkskatan 1:504, Sweco nov 2023*).

Geotekniska förhållanden

Enligt jordartskartan (SGU) består jordartens grundlager av morän med ytlager av sand - grus. Enligt kommunens Markradonutredning Luleå kommun (genomförd år 1987) ligger planområdet inom område med lokala förekomster av högradomark. Nya byggnader skall uppföras radonsäkert vilket säkerställs i efterföljande bygglovsprövning. Inga identifierade potentiella förorenade områden finns inom länsstyrelsens databas för inventerade förorenade områden för planområdet.

Fysisk miljö

Natur

Området domineras av tall, sly och inslag av lövträd. Området har en viss funktion i grönstrukturen, framför allt som del i en spridningslänk för skogslevande arter. Den angränsande Björkskataparken är en strategisk viktig livsmiljö, vilket betyder att den är viktig i ett större sammanhang.

Angränsande bebyggelse

Planområdet angränsar till Björkskataskolan, Lulebos studentbostäder och flerfamiljshusen på Höstvägen. Väster om planområdet finns Björkskataparken med spegelparken insprängd i skogsområdet.

Björkskataskolan är två våningar och Lulebos hyreshus för studentbostäder är sju våningar. Övriga bebyggelsen i Björkskatan centrum är två våningar och flerfamiljshusen på Höstvägen varierar mellan två till sex våningar.



Snedbild där planområdet ungefärligt markerat med röstreckad linje.

Lek och rekreation

Området ligger invid Björkskataparken där både lekplats och bollplaner finns. Vintertid finns även isplan.

Service

I Björkskatans stadsdelscentrum finns skola (högstadium), livsmedelsbutik, bibliotek, gym, kyrka, restauranger och annan service. I närheten av planområdet finns även Björkskatans hälsocentral och apotek.

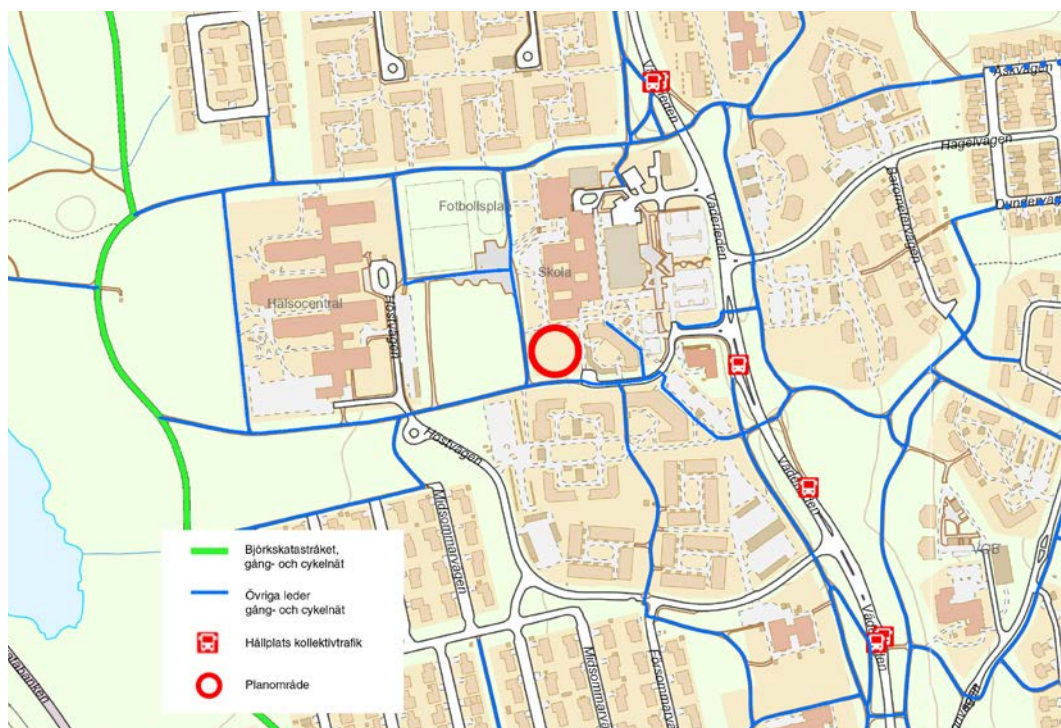
Trafik

Gång- och cykeltrafik

Björkskatan är en stadsdel som är trafikseparerad, vilket innebär att befintliga kvarter för flerbostadshus i området är utformade i syfte att möjliggöra för oskyddade trafikanter att röra sig avskilt från motortrafik. Kommunala gång- och cykelvägar (mot bland annat Björkskatans centrum och busshållplatserna längs med Väderleden) angränsar till planområdet i väster.

Kollektivtrafik

Den närmaste busshållplatsen ligger efter Väderleden, ca 200 m från planområdet. Hållplatserna trafikeras av Luleå lokaltrafik med hög turtäthet.



Gång- och cykelvägar och hållplatser för kollektivtrafik.

Biltrafik

Björkskatan är en stadsdel som är trafikseparerad, vilket innebär att befintliga kvarter för flerbostadshus i området är utformade med syftet att möjliggöra för oskyddade trafikanter att röra sig avskilt från motortrafik. Kommunala gång- och cykelvägar (mot bland annat Björkskatans centrum och busshållplatserna längs med Väderleden) angränsar till planområdet i väster.

Bilparkering och angöring

I Björkskatan centrum finns det en större mängd markparkeringar som möjliggör för kundparkering till livsmedelsbutik, bibliotek och övrig service, personalparkering för exempelvis skolans personal samt boendeparkering för boende i Lulebos hyreshus. Parkeringarna ägs av Luleå kommun och Lulebo.

I planområdets sydöstra hörn finns en befintlig vändplan som möjliggör för angöring till planområdet.

Annat

Historik

Björkskatan började byggas ut under 1970-talet, med anledning av den tänkta anläggningen av Stålverk 80. Strukturen bär på tydliga spår av den tidens ideal, där man tänkte sig att människor skulle bo på en plats, jobbat på en annan och handla på en tredje. Det var ett samhälle som i hög grad var anpassat efter bilen och hög framkomlighet. Lågkonjunkturen och de skrinlagda planerna på Stålverk 80 gjorde att hela utbyggnaden av stadsdelen skedde över längre tid än planerat.

Konsekvenser

Riksintresse

Planförslaget berör riksintresse för totalförsvaret (3 kap 9 § MB) och riksintresse för rörligt friluftsliv (4 kap 1, 2 §§ MB).

Riksintresset för totalförsvaret innebär att planområdet berörs av stoppområde för höga objekt. Planområdet ligger inom sammanhållna bebyggelse, vilket innebär att höga objekt räknas som objekt högre än 45 m. Detaljplanens genomförande bedöms inte påverka riksintresset negativt då planförslaget ej medger bebyggelse över 45 meter.

Planområdet berörs av riksintresset för turism och friluftsliv (4 kap. 2 § MB). Kustområdet är i sin helhet dessutom av riksintresse (4 kap 1 § MB). Bestämmelserna om riksintressen i 4 kap miljöbalken utgör dock inget hinder för utvecklingen av befintliga tätorter eller av det lokala näringslivet. Genomförandet av detaljplanen bedöms inte påverka riksintressets syfte negativt eftersom planområdet ligger inom befintlig bebyggelsestruktur.

Natur

Detaljplanens genomförande innebär att befintlig vegetationen inom kvarter-smarken för bostäder kommer att försvinna. Gång- och cykelvägen i väster kommer att förskjutas ca 2 meter västerut. Det innebär att en mindre del av parkens ytterkant kommer att tas i anspråk. Vid projektering av nya gång- och cykelvägen inom lokalgatan är det viktigt att spara så många träd som möjligt för att bevara spridningssambandet för skogslevande arter.

Dagvatten

I syfte att undersöka fördröjningsbehovet, föreslå fördröjningsåtgärder samt studera området utifrån skyfall har en dagvattenutredning tagits fram (*Dagvattenutredning för del av Björkskatan 1:504, Sweco nov 2023*).

Andelen hårdgjord yta kommer att öka, vilket medför ökade dagvattenflöden. Beräkningarna visar på ett fördröjningsbehov på ca 64 m³. Dagvattenutredningen presenterar exempel på möjliga fördröjningsåtgärder. En möjlig lösning kan vara en nedsänkt gräsyta i kombinationen med ett svackdike. För att uppnå erforderlig fördröjningsvolym upptar den nedsänkta gräsytan ca 120 m² och svackdiket ca 150 m². Med planbestämmelser regleras att endast 300 m² av ytan för komplementbyggnader (innergården) får bebyggas. Vilket ger en obebyggd yta på ca 1100 m². De förslagna fördröjningsåtgärderna upptar ca 25 % av den obebyggda ytan. Planbestämmelsen om 30 % genomsläpplighet säkerställer därmed yta för fördröjningsanläggningar som möjliggör att dagvattnet kan fördröjas inom kvarter-smarken så att det inte överskrider dagens flöden från området.

I planskedet är det inte möjligt att fastslå vilken lösning som kommer att användas, men dagvattenutredningen visar på att fördröjning av dagvattnet går att lösa inom kvarter-smarken. I kommande projektering och bygglov får typer av anlägg-

ningar och lösningar studeras mer ingående. Planbestämmelsen om genomsläpplighet skapar goda förutsättningar för olika typer av fördröjningsanläggningar för dagvatten inom kvartersmarken.

I dagvattenutredningen studeras även översvämningar till följd av kraftigt regn (med en klimatfaktor på 1,25 och återkomsttid på 100 år). Slutsatsen är att planområdet inte befinner sig i riskzonen för översvämningar och att planområdet inte påverkar nedströms liggande områden.

Miljökvalitetsnormer

Planområdet ligger inom ett befintligt bebyggelseområde. Dagvattnet från området leds via det kommunala dagvattensystemet ut till Björnsbyfjärden. Björnsbyfjärdens avrinningsområde inrymmer bland annat del av Björnskatans bostadsområde, campus på Porsön, Yttervikens industriområde och del av Porsödalens industriområde. I Dagvattenplanen har Björnsbyfjärden prioriterats för vidare utredning och byggnation av reningsanläggning. En första bedömning är att utökad reningen i några få utsläppspunkter kommer att ge goda effekter. Tre utsläppspunkter, där man befarat största utsläppen har studerats. Resultatet visar att störst belastning är vid utsläppspunkten för Yttervikens industriområdet. Vidare utredning om placering av reningsanläggning kommer ske.

Planområdet ligger inom Björnskatans bostadsbebyggelse och avståndet till Björnsbyfjärden är ca 600 m. I och med att planförslaget reglerar hur stor del av marken för komplementbyggnader som får bebyggas och hur stor andel som ska vara genomsläpplig, säkerställs yta för omhändertagande av dagvattnet inom kvartersmarken. I och med områdets ringa storlek och användningen bostäder bedöms den potentiella ökningen som ett genomförande av planen skulle kunna medföra som liten i förhållande till recipienten i sin helhet och eventuella utsläpp anses därför försumbara. Ett genomförande av planförslaget bedöms inte påverka möjligheterna att uppnå miljökvalitetsnormerna.

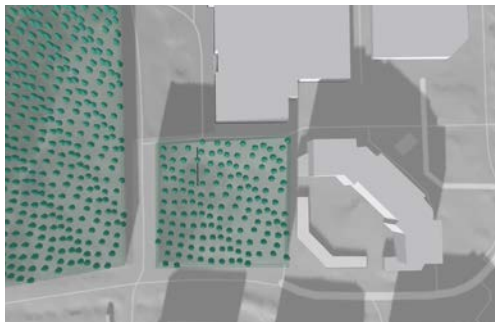
Hälsa och säkerhet

Ljusförhållanden, skuggbildning

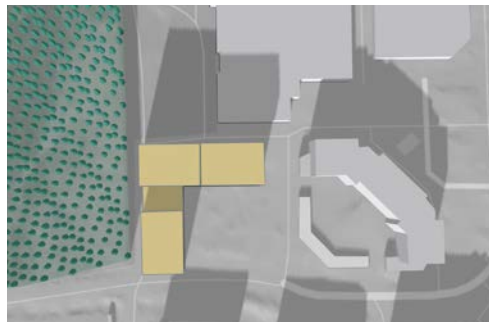
Eftersom detaljplanen möjliggör för flerbostadshus i flera våningar har en skuggstudie tagits fram. Skuggstudien visar ett förslag på bebyggelse och vilken skuggbildning byggnadsvolymer ger. Skuggstudien redovisar skuggförhållanden för representativa klockslag under vårdagsjämning (20 mars) och sommarsolståndet (21 juni), se *Skuggstudie, Luleå kommun, mars 2023*. Störst förändring gällande skuggning kommer att ske under vårdagsjämningen då solen står lägre än under sommaren och därmed förlänger skuggbilden från den nya bebyggelsen.

Ökad skuggning är en konsekvens av princip all förtätning som sker inom befintliga bebyggelseområden. Området består idag av skog som ger skuggning i omgivningen. Skuggstudien visar att den nya bebyggelsen inte kommer att skugga Lulebos studentbostadshus i öster men att skuggningen ökar något vid Björnskataskolan. Vilket kan leda till att ytterligare någon lektionssal hamnar i

skugga del av dagen under perioden för vårdag- och höstdagjämning. Den skuggpåverkan som föreslagen bebyggelse kan medföra bedöms inte innebära en olägenhet för människors hälsa.



Nuläge 20 mars kl 12:00



Inklusive ny bebyggelse 20 mars kl 12:00

Trafik

Planförslaget bedöms leda till fler trafikrörelser längs lokalgatan. Ett tillskott på 50 lägenheter bedöms medföra ca 200 trafikrörelser. Den ringa trafikmängden bedöms inte ge upphov till trafikbuller över gällande riktvärden. Idag trafikeras inte området eftersom sträckan är skyltad för gång- och cykeltrafik. Ett genomförande av planförslaget innebär att vägen öppnas upp för biltrafik, vilket finns stöd för i gällande detaljplan som reglerar sträckan som lokalgata. Luleå kommun arbetar med att främja hållbart resande med alternativa transportmedel så som kollektivtrafik och gång och cykel. Det finns bra möjligheter att resa kollektivt från platsen och turtätheten är god. Därför kan det verkliga tillskottet bli färre snarare än fler.

Parkering

Huvudprincipen i parkeringsnormen är att all parkering för boende ska ske inom den egna fastigheten. I vissa fall finns förutsättningar att kunna tillämpa ett lägre eller väsentligt lägre parkeringstal än vad normen föreskriver.

Luleå kommuns parkeringsnorm anger 9 bilplatser och 25 cykelparkeringar per 1000 m² bruttoarea för flerfamiljshus inom Björkskatan (zon 2). Planförslaget reglerar största bruttoarea för bostäderna till 5800 m². Det ger ett utfall om 52 parkeringsplatser för bil och 143 för cykel.

I Luleå kommuns anvisningarna för gröna parkeringsköp anges två kriterier för platsens förutsättningar och ett antal möjliga åtgärder som exploatören kan genomföra. Planområdet ligger centralt beläget i Björkskatans stadsdelscentrum och därför anses lokaliseringen vara särskilt gynnsam för att gå eller cykla till jobb och service samt möjligheterna att nyttja kollektivtrafiken anses vara särskilt goda. Då planområdet ligger inom ett stadsdelscentrum med närhet till målpunkter och kollektivtrafik bedömer kommunen att det är lämpligt att göra avsteg från parkeringsnormen för bil i utbytet mot att exploatören åtar sig att

uppföra eller tillhandahålla möjliga åtgärder, exempelvis bilpool, cykelpool, klimatskyddade och uppvärmda cykelförråd och så vidare. Det innebär att kommunen kan tillåta exploatören att anlägga färre parkeringsplatser än vad normen anger. I *PM Parkerings, Riksbyggen, maj 2023* visar exploatören möjliga åtgärder som kan bli aktuella för att uppnå en reducering. Avtal kommer att upprättas. Parkeringsfrågan prövas slutligen i bygglovsskedet då de mer precisa byggnadsåtgärderna finns redovisade.

Sociala aspekter

Lämpliga lösningar för att trygga gång- och cykelstråk har studerats eftersom de är en viktig del i skolvägsstrukturen. Platsbesök visade att den grusade gången mellan skogsdungen och Lulebos studentbostäder används som skolväg. För att säkra att det fortsatt ska upplevas tryggt att passera har den reglerats som gång- och cykelväg och kommunen ska fortsatt vara huvudman.

Stadsdelscentrumet används flitigt under dagen, men under kvällstid, när skolan är stängd är det relativt lite rörelse i området vid den nya bebyggelsen. Tillskottet av bostäder kommer att öka rörelsen i området, vilket kommer att bidra till en ökad trygghet genom närvaro av människor. För att öka tryggheten regleras även att entréerna i norr ska vara genomgående.

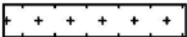
Motiv till detaljplanens regleringar

Motiv till regleringar

Allmän plats

Gång- och cykelväg GCVÄG	Användningen gång- och cykelväg ska tillämpas för områden avsedda för gång-, cykel- och mopedtrafik. I användningen ingår även komplement som behövs för vägens funktion. För att säkerställa bra skolväg för elever, genhet för medborgarna till stadsdelscentrum samt in- och utfart för gående och cyklister från de nya bostäderna samt angränsande studentbostäder, regleras mark för gång- och cykelvägar. (2 kap 7 § PBL)
---	--

Kvartersmark

Användning	
Bostäder B	Bostäder avses boende med varaktig karaktär. I användningen ingår vanliga bostäder, fritidshus och olika typer av kategori-bostäder som till exempel studentbostäder och seniorbostäder. Även gruppboendestäder, träningsbostäder och liknande typer av boenden som innefattar viss omsorg kan ingå, om inte vårdinslaget är för stort. Bostäder möjliggör planens syfte. (2 kap 3§ PBL)
Egenskapsbestämmelser	
Marken får inte förses med byggnad [prickmark] 	För att säkerställa mark och anordningar (exempelvis trappa, ramp osv) vid entréerna till bostadshusen i norr, säkerställa infarten vid vändplanen samt möjliggöra angöring för avfallshandling regleras att marken inte får förses med byggnad. (2 kap 6 § PBL)
Marken får endast förses med komplementbyggnad [korsmark] 	För att säkerställa god utemiljö med tillräcklig friyta samt möjlighet till dagvattenhantering regleras att den tilltänka gården endast får förses med komplementbyggnader. Se även planbestämmelsen som reglerar största byggnadsarea inom samma egenskapsområde. (2 kap 6 § 4 p PBL)
h, Högsta nockhöjd är 19 m	Planförslaget reglerar olika högsta nockhöjder på huskropparna för att anpassa den nya bebyggelsen till omgivningen och stads- och landskapsbilden, som varierar mellan två och sju våningar. I sydvästra delen regleras nockhöjden till 19 m. Det motsvarar fyra våningar och regleringen syftar till att möta upp befintligt flerfamiljshus på Höstvägen som är i samma antal våningar. Nockhöjden är tilltagen för att möjliggöra byggnation med träkonstruktion samt för att inrymma fläkttrum, hissanordning med mera i vindsutrymmet och därmed undvika utanpåliggande konstruktioner. Detta för att värna om stadsbilden och ett hållbart byggande. (2 kap 3 § 1 p PBL och 2 kap 6 § 1 p PBL)

h_2 Högsta nockhöjd är 25 m	Planförslaget reglerar olika högsta nockhöjder på huskropparna för att anpassa den nya bebyggelsen till omgivningen och stads- och landskapsbilden, som varierar mellan två och sju våningar. Huskroppen i nordväst ges en högsta nockhöjd om 25 för att möjliggöra sex våningar. Nockhöjder regleras för att skapa en variation inom kvartersmarken samt för att anpassa till befintliga flerfamiljshus på Höstvägen och studentbostadshus öster om planområdet. Nockhöjden är tilltagen för att möjliggöra byggnation med träkonstruktion samt för att inrymma fläkttrum, hissanordning med mera i vindsutrymmet och därmed undvika utanpåliggande konstruktioner. Detta för att värna om stadsbilden och ett hållbart byggande. (2 kap 3 § 1 p PBL och 2 kap 6 § 1 p PBL)
h_3 Högsta nockhöjd är 27 m	Planförslaget reglerar olika högsta nockhöjder på huskropparna för att anpassa den nya bebyggelsen till omgivningen och stads- och landskapsbilden, som varierar mellan två och sju våningar. Huskroppen i norr ges en högsta nockhöjd om 27 meter för att möjliggöra sju våningar. Nockhöjder regleras för att anpassas till befintligt studentbostadshus öster om planområdet. Nockhöjden är tilltagen för att möjliggöra byggnation med träkonstruktion samt för att inrymma fläkttrum, hissanordning med mera i vindsutrymmet och därmed undvika utanpåliggande konstruktioner. Detta för att värna om stadsbilden och ett hållbart byggande. (2 kap 3 § 1 p PBL och 2 kap 6 § 1 p PBL)
h_4 Högsta nockhöjd är 5 m	I väster finns en gång- och cykelväg och för att ta ner skalan och skapa en inblick in mot gården regleras en del av ytan för bostadsbebyggelse till 5 meters nockhöjd, vilket innebär en våning. Nockhöjden är tilltagen för att möjliggöra byggnation med träkonstruktion för att värna om ett hållbart byggande. (2 kap 3 § 1 p PBL och 2 kap 6 § 1 p PBL)
h_5 Högsta totalhöjd är 4 m för komplementbyggnader	Komplementbyggnaderna kan placeras i användningsgräns (blivande fastighetsgräns), invid gång- och cykelvägarna. För att säkerställa trafiksäkerhet och trygghet på de omkringliggande gång- och cykelvägarna regleras att totalhöjden för komplementbyggnaderna motsvarar en våning. (2 kap 3 § 1 p PBL, 2 kap 6 § 6 p PBL)

b ₁ Entré ska vara genomgående	För att skapa trygghet för de som rör sig i området regleras att entréerna ska vara genomgående för byggnaderna som uppförs med långsidan mot Björkskataskolan. (2 kap 3 § 2 p PBL)
b ₂ Minst 30 % av marken ska vara genomsläpplig	I syfte att säkerställa att dagvatten kan fördröjas inom kvarter-smarken kompletteras bestämmelsen om största byggnads-area inom korsmarkerat området med en bestämmelse om markens genomsläpplighet inom samma egenskapsområde. 30 % av marken bedöms vara tillräckligt stor yta för att inrymma fördröjningsanläggningar som kan omhändertaga dagvatten så att erforderlig fördröjningsvolym uppnås. (2 kap 6 § 4 p PBL)
Största bruttoarea är 5800 m ² inom användningsområdet. Utöver angiven bruttoarea får utrymmen för teknisk utrustning som hisschakt och ventilation anordnas. Komplementbyggnader är undantagna.	Syftet är att följa planförslagets intentioner om huvudbyggnader i fyra till sju våningar samt säkerställa att parkeringar går att anordna med föreslagna reduceringar enligt gröna parkeringsköp. (2 kap 6§ 1, 6 pp PBL)
e ₂ Största byggnadsarea är 300 m ²	Regleringen innebär att endast en fjärdedel av marken för komplementbyggnader får bebyggas. Syftet är att säkerställa möjligheten att anordna en god utemiljö och att omhändertaga dagvatten. (2 kap 6§ 1,4 pp PBL)
Byggnadsdelar får inte kraga ut mer än 0,6 m från fasadliv och ska ha en fri höjd från marknivå på minst 3,5 m.	För att värna om stadsbilden och möjligheten att underhålla allmän plats införs en bestämmelse om utkragande byggnadsdelar. (2 kap 6 § 1 p PBL och 2 kap 7 § 1 p PBL)

Medverkande i projektet

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

Kommunstyrelseförvaltningen

Sektor Samhällsbyggnad och demokrati 2024-02

Frida Lindberg

Planchef

Johanna Lundmark

Planarkitekt

Revideringar

Efter granskning har följande revideringar utförts i enlighet med upprättat granskningsutlåtande:

- Egenskapsbestämmelsen h1 flyttas på plankartan för att öka läsbarheten.

Antagen av kommunstyrelsen 2024-04-08 § 99

Vunnit laga kraft 2024-05-03



**LULEÅ
KOMMUN**