

# Planbeskrivning

## Detaljplan för Mjölkudden 3:11 och Skepparen 5 m.fl.

Luleå kommun Norrbottens län



# Innehållsförteckning

<b>Detaljplanens syfte</b>	<b>3</b>
Syfte	3
<b>Beskrivning av detaljplanen</b>	<b>3</b>
Hela detaljplanen	3
Genomförandetid	4
Allmän plats	4
Kvartersmark	5
Befintligt	9
Ärendeinformation	10
<b>Genomförandefrågor</b>	<b>12</b>
Mark och utrymmesförvärv	12
Fastighetsrättsliga frågor	12
Tekniska frågor	14
Ekonomiska frågor	15
Organisatoriska frågor	15
Prövning enligt annan lagstiftning	16
<b>Planeringsunderlag</b>	<b>17</b>
Kommunala	17
Utredningar	18
Annat	19
<b>Planeringsförutsättningar</b>	<b>20</b>
Kommunala	20
Riksintressen	23
Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken	24
Miljö kvalitetsnormer	24
Miljö	25
Hälsa och säkerhet	26
Geotekniska förhållanden	28
Hydrologiska förhållanden	29
Kulturmiljö	29
Fysisk miljö	30
Natur	30
Socialt	31
Teknik	32
Service	32
Trafik	32
Parkering	33
<b>Konsekvenser</b>	<b>36</b>
Natur	36
Miljö	37
Miljö kvalitetsnormer	38
Hälsa och säkerhet	39
Riksintresse	43
Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken	44
Trafik	44
<b>Motiv till detaljplanens regleringar</b>	<b>45</b>
<b>Medverkande i projektet</b>	<b>48</b>

# Detaljplanens syfte

## Syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra en ökad exploatering i Mjölkkuddens centrum med centrumverksamhet och bostäder. Syftet är även att stärka Mjölkkuddens centrum som målpunkt.

# Beskrivning av detaljplanen

## Hela detaljplanen

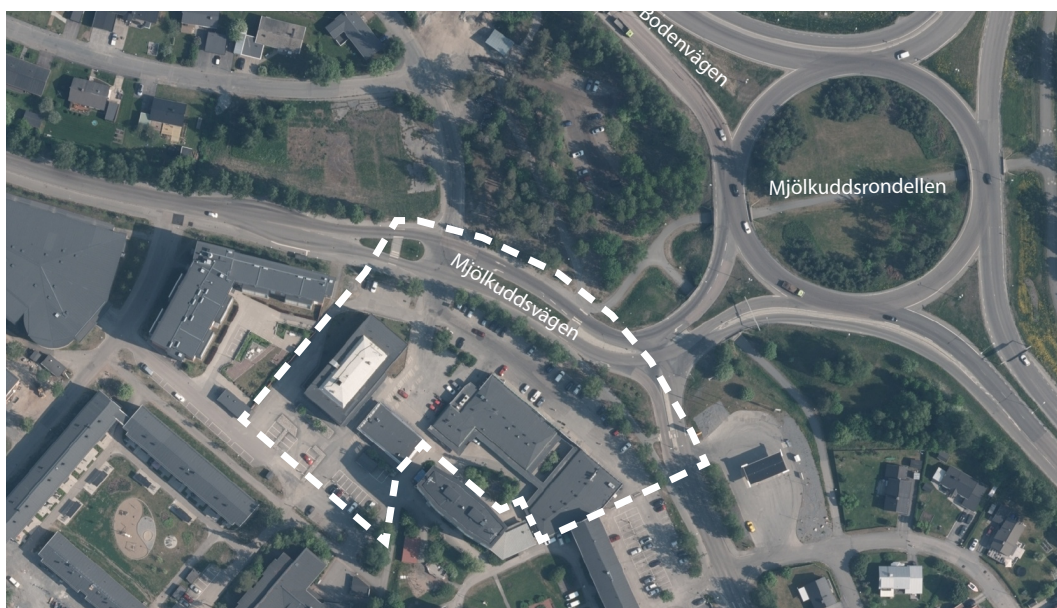
Detaljplanen omfattar Mjölkkuddens centrum som ligger knappt två kilometer norr om Luleå centrum. Planområdet är cirka en hektar stort och har ett synligt läge som entré till Luleå centrum vid Mjölkkudds rondellen längs Bodenvägen.

Planområdets nuvarande struktur är från 1960-talet och består av två fastigheter med två byggnadsvolymer i en till tre våningar samt ett mindre torg och en markparkering. Söder om planområdet finns ett karaktäristiskt åttavånings gult punkthus från 1960-talet som lokalt benämns som Snusdosan.

I samband med att Luleå växer har området pekats ut som intressant för förtätning, varför ett planärende har initierats.

Planförslaget innebär en omvandling av Mjölkkuddens centrum. Befintlig bebyggelse kommer att ersättas av ny, högre bebyggelse som ramar in ett nytt torg i mitten av planområdet. Befintliga centrumfunktioner kommer att finnas kvar och kompletteras med drygt 16 500 kvadratmeter bruttoarea bostäder. Visionen är ett levande stadsdelscentrum där nutid möter områdets historia och där nya och befintliga byggnader och grönstruktur bildar en helhet.

Området är i kommunens översiktsplan 2021 utpekat som förtättningsområde för bostäder och arbetsplatser. Planförslaget är i linje med översiktsplanen.



Figur 1. Ortofot som visar planområdets ungefärliga utbredning i Mjölkkuddens centrum.

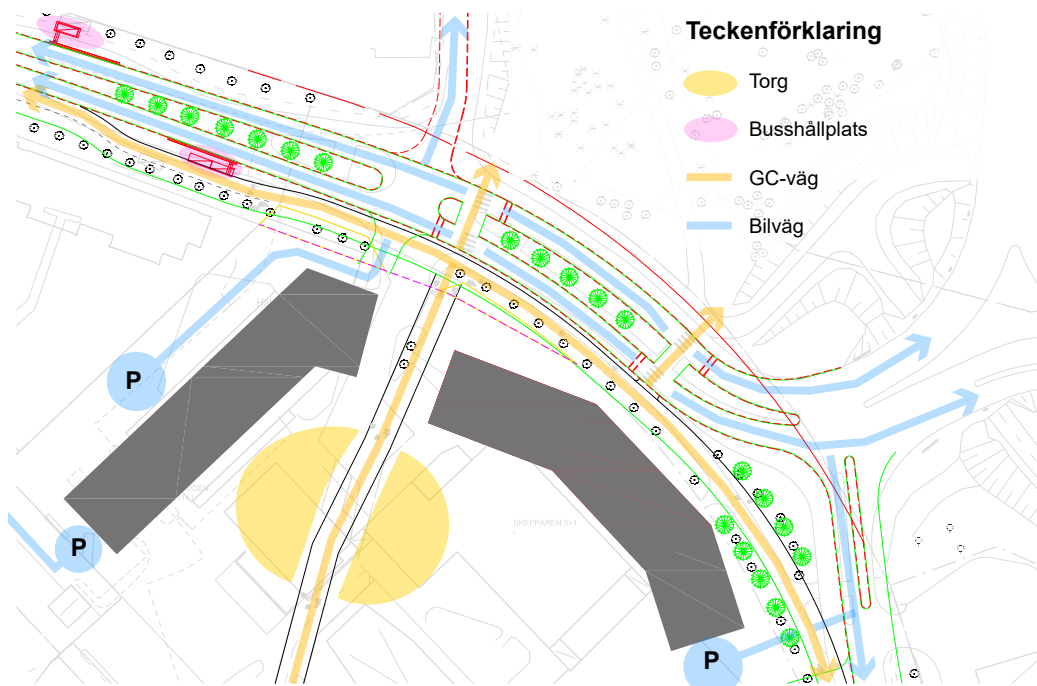
## Genomförandetid

Genomförandetiden anger den tidsrymd inom vilken en detaljplan är tänkt att genomföras. Fastighetsägarna har under planens genomförandetid en garanterad byggrätt i enlighet med planen. Efter att genomförandetiden har gått ut är byggrätten mer osäker eftersom planen då får ersättas, ändras eller upphävas utan att rättigheter som uppkommit genom planen behöver beaktas och utan särskild ekonomisk kompensation till fastighetsägarna om en byggrätt som inte är utnyttjad minskas. Om kommunen inte ändrar eller upphäver planen fortsätter den att gälla och ge byggrätt som tidigare.

Genomförandetiden är 5 år från att detaljplanen vinner laga kraft.

## Allmän plats

Planförslaget avser säkerställa att Mjölkkuddens centrum får bra kopplingar och tillgänglighet till omgivande områden samt goda kommunikationer till övriga staden.



Figur 2. Illustration som visar hur gång- och cykeltrafik respektive biltrafik kommer att fungera inom kvarteret samt ett exempel på hur Mjölkkuddsvägen kan omgestaltas. Illustration av Sweco Sverige.

En befintlig gång- och cykelväg som går genom planområdet bevaras och regleras som allmän platsmark (GC VÄG). Gång- och cykelvägen korsar det nya torget i mitten av planområdet och ansluter i norr till Sunderbystråket längs Mjölkkuddsvägen. Gång- och cykelvägen har ett historiskt värde och en viktig funktion för att knyta ihop området med omgivande bebyggelse i Mjölkkuddsområdet. Intentionen är att gång- och cykelvägens sammanlänkande funktion ska stärkas.

Längs Mjölkkuddsvägen avsätts en yta som allmän gata (GATA). Den extra gatumarken ger plats för nya placeringar och förbättringar av busshållplatserna.

Förändringen medger även mer yta för utveckling av gång- och cykelstråket längs Mjølkuddsvägen. Mjølkuddsvägens nya utformning och funktioner säkerställs även genom att in- och utfarter till kvarteret begränsas till nordvästra och nordöstra delen av kvarteret. (utfartsförbud)

Även den gröna infrastrukturen avses förstärkas på den allmänna platsmarken. Grönytefaktorn ska öka exempelvis på torget, friytorna och vid entréerna till gång- och cykelstråket.



Bild 3, Exempel på ny gatusektion för Mjølkuddsvägen.

### Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för all allmän plats inom planområdet, det vill säga ytor för GATA och för GÅNG- OCH CYKEL.

### Kvartersmark

I mitten av planområdet avsätts en yta som torg (Y). Det nya torget avses ersätta det befintliga torget i området och ska kunna användas för till exempel torghandel, serveringar, lekplats, möten och evenemang. Torgytan får inte användas för parkering (n1). Däremot är det möjligt att uppföra mindre komplementbyggnader såsom toalettbyggnad, pergola, lekutrustning, arkad, förråd och kiosk.



Figur 4. Illustration som visar ett exempel på hur torgytan kan användas. Vy från sydväst. Luleå kommun.

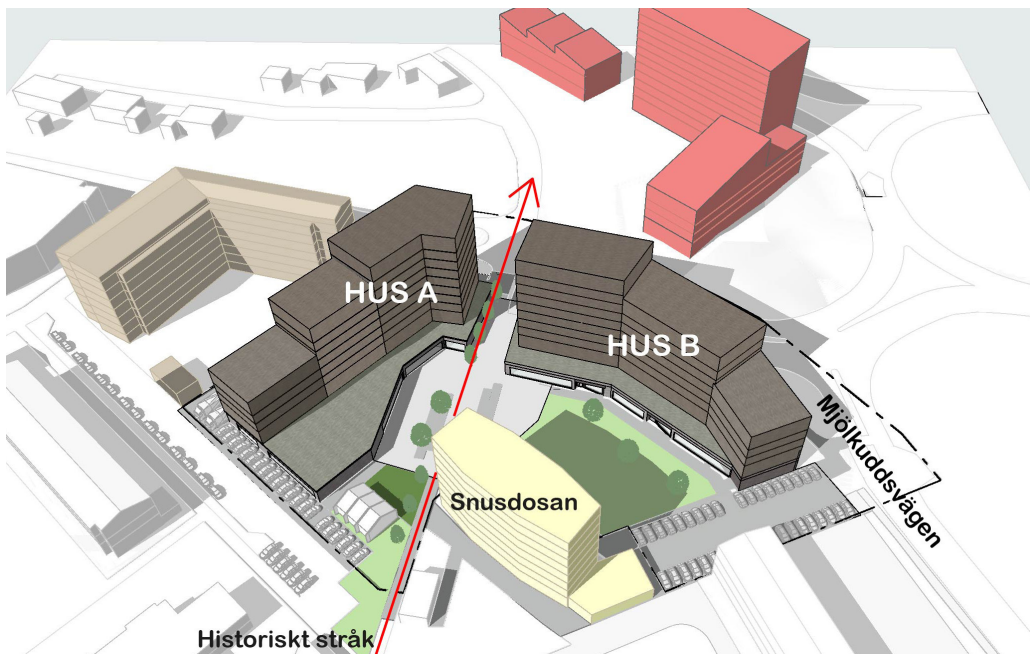
Majoriteten av marken inom planområdet avsätts för centrumverksamhet (C) och bostadsändamål (B). Användningen bostäder avser boenden med varaktig karaktär såsom exempelvis vanliga bostäder, studentbostäder och gruppboenden.

Användningen centrumverksamhet avser verksamheter såsom handel, service, tillfällig vistelse, samlingslokaler, kontor, restauranger, gym, biograf, bibliotek, teatrar, museum, banker, apotek, smådjursklinik, hantverk, fritidsgård och annan service.

Planförslaget möjliggör byggnader med nockhöjder upp mot 32, 26, 17 och 5 meter (h1, h2, h3, h4). Avsikten är att möjliggöra bostadsbebyggelse i fyra till nio våningar ovanpå centrumverksamheter placerade i bottenplan. Komplementbyggnader ska vara tydligt lägre än huvudbyggnaderna.



Figur 5. Illustration av planförslaget. Illustration av Tengbom Arkitektkontor



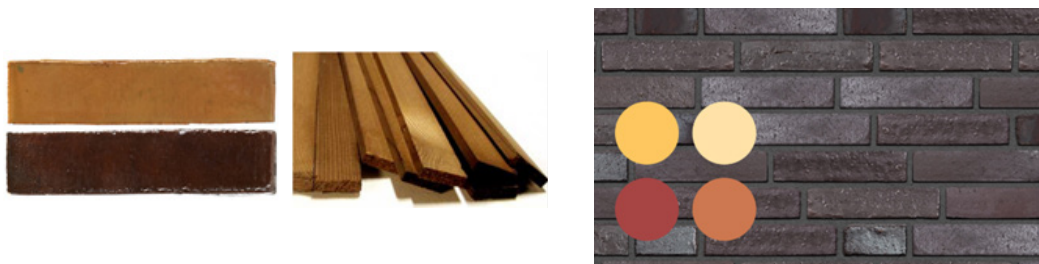
Figur 6. Illustration av planförslaget, vy från söder. Illustration av Tengbom Arkitektkontor

Totalt möjliggörs maximalt 20 000 kvadratmeter bruttoarea som fördelas till 10 000 kvadratmeter bruttoarea per fastighet/användningsområde (e1). Variationen i byggnadskropparnas tillåtna nockhöjder, högsta exploateringsstäl och byggnadernas placeringar ska säkerställa ett lättare intryck av bebyggelsen samt att dagsljus når torg och friytor. Regleringarna avser även säkerställa att den nya bebyggelsen inte upplevs som för dominerande från torget, att Snusdosan får tillräckligt med utrymme att komma fram i sammanhanget samt att mötet mellan det nya området och den omgivande bebyggelsen mjukas upp. Genom att bebyggelsen i hög grad placeras i kanterna av planområdet, mot fastighetsgränserna, skapas ett tydligt öppet torg samt en bullerskyddad gårdsyta i mitten av kvarteret. Byggrätternas placeringar innebär även att siktlinjen mellan Snusdosan och de befintliga lamellhusen i öster kvarstår.

Ett byggnadsfritt område avsätts mot Mjölkuddsvägen för att säkerställa plats inom kvartersmarken för verksamheternas privata behov, såsom angöring till entréer.

Den nya bebyggelsen avses visuellt upplevas som en sammanhållen helhet och fungera som fond till Snusdosan, så att Snusdosan karaktär som solitär kvarstår inom området. Balkonger ska vara indragna för att säkerställa ett mer solitt uttryck av de nya volymerna som även samspelar med gestaltningen av Snusdosan. (f2)

För att kontrastera mot Snusdosan ska bebyggelsen ges kulörer i mörka jordfärger som ansluter till omgivningarna. De högre volymernas fasader avses primärt utföras i tegel men inslag av puts och trä kan förekomma. Skivmaterial och kassetter ska undvikas om de inte återbrukas från platsen.



Figur 7. Exempel på glaserat klinker och trä till sockelvåningen och tegel i mörka varma toner till fasad för att framhäva Snusdosan och andra kringliggande byggnader.

Bottenvåningarna ska utformas så öppna och aktiva som möjligt för att skapa trygga och attraktiva stadsrum. Det innebär att trapphus bör ha entré mot gata och på fasader som vetter mot allmän plats ska sockelvåningen vara uppglasad till minst 50 % (f1).

Inåt kvarteret och den nya torgytan löper en byggrätt om en våning med syfte att fungera som sockelvåning för lokaler. Sockelvolymen verkar för en nedtrappad skala mot vistelsemiljön i markplan samt avleder vind som förs ned längs de högre fasaderna.

Med anledning av områdets bullerutsatta läge regleras även att för lägenheter som är mer än 35 kvadratmeter, med fasad mot Mjölkuddsvägen, ska minst hälften av bostadsrummen orienteras mot en ljuddämpad sida (s1).

Delar av kvartersmarken längs gång- och cykelvägen avsätts som u-område för allmänna underjordiska ledningar. Inom detta område får byggnader inte uppföras. (prickmark)

### **Friytor**

Friytor för bostäder bör utgöra en sjättedel av bostädernas totalbruttoarea. Plats för friytor möjliggörs delvis på takterasser. Staket på takterasser får överskrida den reglerade nockhöjden.

Friytor möjliggörs även i markplan i östra delen av området. Delar av denna yta utgörs av det befintliga torget.

Kvaliteten på friytor är viktig för en god boendemiljö. Friytor på tak har generellt en sämre kvalitet än friytor i markplan, varför utformningen av friyta på tak kan behöva extra genomarbetning för att uppfylla de boendes behov. Det bör finnas privata friytor som har tydlig gräns från de offentliga platserna och innehålla grönska, umgängesytor och ytor för aktiviteter.



Figur 8. Bilden visar möjliga placeringar av friyta. Vy från sydost. Illustration av Tengbom Arkitektkontor

### **Parkeringsytor**

Infarten som idag leder in biltrafiken i norra delen av området kommer att ersättas av en lokalgata i ungefär samma läge som leder till en ny parkering för fastigheten Mjölkudden 3:11 i västra delen av planområdet.

En ny infart med parkeringar möjliggörs även i östra delen av planområdet för fastigheten Skepparen 5.

I sydvästra delen av planområdet finns också möjlighet att anordna parkeringar.



Dessa nås via Lulebos kvartersmark.

Parkeringsytor ska inhysa handikapplatser för besökande och boende samt vanliga parkeringsplatser för besökande och delvis boende. Övrig boendeparkering anordnas i ett intilliggande parkeringshus.

## Befintligt

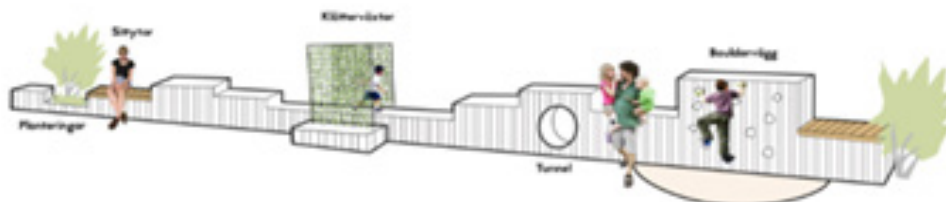
Planförslaget innebär att ingen befintlig bebyggelse kommer att bibehållas, detta för att möjliggöra för en högre exploateringsgrad, bättre anpassning till platsen och effektivare nyttjande av marken. Befintlig bebyggelse och struktur erhåller ingen kulturmiljö- eller byggnadsminnesklassning, men områdets kulturhistoria avses ändå vara viktig att kunna förnimma efter planförslagets genomförande. Exempelvis avses delar av den brungula glaserade fasadklinkern på bland annat det gamla konditoriet återbrukas inom området om det går.

Det går en gång- och cykelväg genom planområdet som markerar ett historiskt stråk. Denna bevaras och förstärks med planförslaget.



Figur . Till vänster flygfoto från cirka 1950-tal. I mitten: flygfoto från cirka 1960. Till höger: planförslaget. Streckad linje visar den gamla gränsen som syns i området än idag som förstärks i planförslaget.

Idag finns det ett mindre torg från 1960-talet i sydöstra delen av planområdet. Torgytan regleras som kvartersmark för att merparten av ytan kunna ingå i de nya bostädernas gård. I samband med att byggnaden norr om torget rivs ska nordöstra och nordvästra sockeln på byggnaden behållas eller rekonstrueras som rumsbildande element och markör för torgets tidigare utbredning (k1)



Figur 10. Exempel på riven byggnads sockel som är sittbar, lekbar och planteringsbar.

Ytan mellan det befintliga torget och Snusdosan omvandlas från torg till gränd.

Gränden ska medge passage för fordon, tillfällig av- och pålastning samt sittplatser. Gränden får inte användas för parkeringsplatser (n1).

Längs Mjölkuddsvägen finns en björkallé som ramar in och stärker stråkets karaktär. Delar av allén kommer att behöva tas ner för att göra plats för en ny gång- och cykelväg. Träd som tas ner bör återplanteras inom planområdet, exempelvis Mjölkuddsvägens norra sida och/eller i den refug som byggs på Mjölkuddsvägen.



Figur 11. Bild av det befintliga torget vars nordöstra och nordvästra gräns ska vara tydligt avläsbara även efter nyexploateringen.



Figur 12. Byggnaden "Snusdosan".

## Ärendeinformation

Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutade 30 januari 2023 §2 att ge stadsbyggnadsnämnden i uppdrag att upprätta förslag till detaljplan för fastigheterna Mjölkudden 3:11 och Skepparen 5.

### Handlingar

Till ärendet hör följande handlingar:

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning (denna handling)
- Undersökning om betydande miljöpåverkan
- Fastighetsförteckning
- Grundkarta

Tillhörande utredningar beskrivs under avsnitt *Planeringsförutsktningar*.

### Planförfarande

Detaljplanen handläggs enligt utökat förfarande i enlighet med 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 betydande allmänt intresse på grund av platsens funktion som stadsdelscentrum och eftersom föreslagen höjd på bebyggelsen avviker från riktlinjerna i planprogrammet.

Samråd och granskning omfattar sakägare, boende, myndigheter och övriga som bedöms ha väsentligt intresse av planen. Plankartan är juridiskt bindande medan planbeskrivningen (denna handling) ska öka förståelsen av plankartan.

#### 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)

# Genomförandefrågor

## Mark och utrymmesförvärv

Skyldighet inlösen, huvudman

Kommunen är skyldig att på fastighetsägarens begäran lösa in mark eller annat utrymme som enligt detaljplanen ska användas för allmän plats som kommunen ska vara huvudman för. (14 kap. 14 § PBL)

Rätt till inlösen, huvudman

Kommunen får lösa in mark eller annat utrymme som enligt detaljplanen ska användas för allmän plats som kommunen ska vara huvudman för. (6 kap. 13 § PBL)

## Fastighetsrättsliga frågor

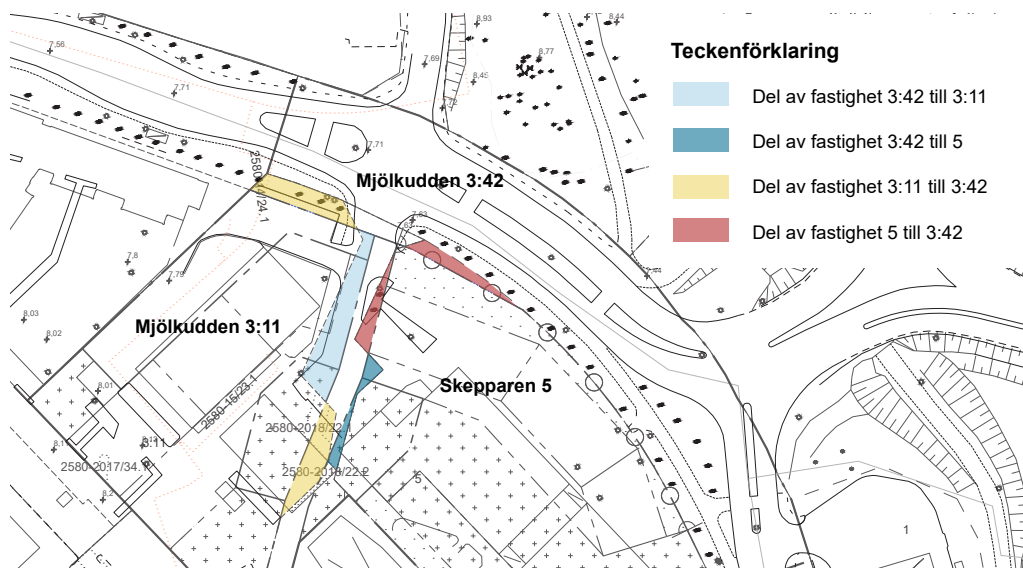
Planområdet består till största del av fastigheterna Mjölkudden 3:11 och Skepparen 5 men även del av Mjölkudden 3:42. Marken inom planområdet ägs av Hemsö, Stålstaden och Luleå kommun.



Figur 13. Bilden visar befintliga fastigheter. Fastigheterna avgränsas med gul linje.

## Förändrad fastighetsindelning

Planförslaget innebär att befintliga fastighetsgränser behöver ses över. Delar av de privata fastigheterna Mjölkudden 3:11 och Skepparen 5 föreslås övergå till kommunens fastighet, Mjölkudden 3:11 för att ingå i allmän platsmark (gång- och cykelväg samt gata). Delar av kommunens fastighet Mjölkudden 3:42 föreslås i sin tur att övergå till de privata fastigheterna Mjölkudden 3:11 och Skepparen 5, för genomförandet av kvartersmark för bostäder, centrumverksamhet och torgyta. Exploatörerna bekostar fastighetsregleringen.



Figur 14. Bilden visar föreslagna justeringar i fastighetsförhållanden till följd av planförslaget. Illustration av Sweco Sverige

## Rättigheter

Inom området finns en ledningsrätt för basradiostation inom gamla vårdcentralen på Mjölkudden 3:11 som ska flyttas i samband med genomförandet. Även ledningar för fjärrvärme behöver flyttas till följd av planförslaget. Exploatören bekostar alla flytter av ledningar och förrätningskostnader kopplade till detta.

En befintlig 3G-mast på ett av byggnadernas tak flyttas i samband med ombyggnationen. Masten kommer att flyttas till ny byggnad på samma plats. Flytten och kostnader kopplat till detta bekostas av exploatören. Om flytten kräver en förrättning hos lantmäteriet på grund av ändrat läge för ledningsrätten bekostar exploatören även för detta.

Ny in- och utfart och parkering i öster kan samordnas med bostadsrättsföreningen inom fastigheten Skepparen 3. Gemensamhetsanläggning bör i så fall bildas vid samordning av in- och utfart och parkeringsytor. På så vis möjliggör man för rättigheter och skyldigheter kopplat till nyttjande och kostnader som uppkommer, exempelvis snöröjningen.

I dagsläget finns ingen rättighet kopplad till Snusdosan (som ligger direkt intill planområdet) att nyttja väg över Skepparen 5 för lastning/lossning av gods. Planen möjliggör däremot fortsatt nyttjande av vägen och exploatören svarar för att upprätta ett servitutsavtal gällande rätt att ta väg över Skepparen 5s fastighet eller att lösa situationen genom gemensamhetsanläggning över både parkeringen och körvägen inne på Skepparen 5.

## Parkeringar

Planen möjliggör för minst 74 parkeringar ovan jord. Planen möjliggör även för att bilda parkeringar under jord. Löses parkeringar utom detaljplaneområdet, såsom exploatören i dagsläget avser, svarar exploatören för att upprätta nödvändiga avtal gällande detta.

## Tekniska frågor

### Tekniska åtgärder

För framtida dagvattenhantering gäller en generell princip för hela området att bebyggelsens utformning, markens lutning samt öppna ytor ska säkerställa avrinningsområden. Instängda gårdar eller lågpunkter ska undvikas. Dagvatten ska fördröjas inom egen fastighet enligt kommunala riktlinjer. Grön struktur på takterrasser och tak kan fördröja regnvatten. Vattnet leds nedåt via planteringsytorna till planteringar i markplan.

Dagvattenhantering på enskild fastighet och i det enskilda projektet ska utredas inför granskning men föreslås i nuläget att omhändertas på följande sätt:

- I första hand ska dagvattnet omhändertas lokalt inom fastighetsmark.
- I andra hand ska dagvattnet fördröjas inom fastigheten motsvarande minst det dimensionerande regnets varaktighet, innan det får avrinna till dagvattenbrunnar i gatumarksområdet/ allmän platsmark.
- I tredje hand avleds dagvattnet till det kommunala ledningsnätet under förutsättning att det kommunala ledningsnätet har kapacitet för detta.

Då vi kan förvänta oss mer intensiv nederbörd så väl som mer utdragna perioder av torka i framtiden, är det viktigt att välja växter som tål både våta och torra förhållanden.

### Utbyggnad vatten och avlopp

Planområdet ligger inom kommunalt verksamhetsområde för dricksvatten, spillvatten och dagvatten. Den planerade bebyggelsen kan anslutas till det kommunala dricksvatten- och spillvattennät.

### Brandposter

Inom planområdet finns tre brandposter. Placeringarna behöver ses över i samband med genomförandet.

### Värmeförsörjning

Området är anslutet till fjärrvärme och det finns även en allmän ledning som går genom planområdet. Planförslaget innebär att befintliga ledningar behöver flyttas, vilket bekostas av exploitören.

### El-, tele- och IT-försörjning

Det bedöms möjligt att ansluta området till befintlig infrastruktur för el, värme och fiber i området.

### Avfallshantering

Avfallshanteringen ska ske i enlighet med Luleå kommuns renhållningsföreskrifter.

## **Ekonomiska frågor**

### Planekonomisk bedömning

Genom planläggningen skapas förutsättningar för anläggandet av 20 000 kvadratmeter bruttoarea bostäder och centrumverksamhet i ett gynnsamt läge i Luleå stadsbygd. Kostnader som planen medför för exploatörerna är exempelvis kostnader för lantmåteriförrättningar, flytt av ledningar och mast. Kostnader som detaljplanen medför för kommunen är exempelvis kostnader för utbyggnad av allmän platsmark och drift av allmän platsmark.

### Planavgift

Ett planavtal har upprättats mellan exploatörerna och Luleå kommun, varför planavgift inte ska tas ut i samband med bygglov.

### Inlösen

Kommunen köper mark som behövs för genomförandet av de nya allmänna ytorna för gata och gång- och cykel.

### Gemensamhetsanläggningar

Exploatörerna bekostar samtliga lantmåteriförrättningar och utförande av de gemensamma anläggningarna. Vid bildande av gemensamhetsanläggningar enligt anläggningslagen regleras ansvar och kostnader för utförande och underhåll.

### Drift allmän plats

Kommunen bekostar framtida drift av allmän plats.

### Drift vatten och avlopp

Det kommunala bolaget Luleå Miljöresurs AB ansvarar för driften av allmänna ledningar för vatten och avlopp. Avgift tas ut av fastighetsägarna. Fastighetsägarna ansvarar för ledningar inom egen mark samt anslutning till det kommunala nätet.

### Gatukostnader

Kostnaden för utförande av allmän platsmark samt drift av allmän platsmark bekostas av kommunen.

## **Organisatoriska frågor**

### Exploateringsavtal

Ett exploateringsavtal ska upprättas och ingås mellan Luleå kommun och exploatörerna (Hemsö och Stålstaden) innan detaljplanen antas. Syftet med avtalet är att underlätta ett effektivt och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen.

Avtalet innehåller redogörelse om åtaganden och ansvarsfördelning gällande:

- Genomförande av detaljplan enligt huvuddrag i kvalitetsprogrammet

- Marköverlåtelse mellan kommunen och exploatörerna (se figur 11)
- Utförande och bekostande av allmänna anläggningar
- Utförande och bekostande av övriga anläggningar
- Villkor under byggtiden
- Säkerhet
- Övrigt (tillstånd, lov, information under byggtiden m.m.)
- Parkering och eventuella åtaganden gällande hållbart resande

#### Tidplan

Tidplanen är preliminär och kan komma att förskjutas. Under planarbetets gång kan ny och oförutsedd information tillkomma som förskjuter tidplanen.

Samråd: Kvartal 4 2024

Granskning: Kvartal 1 2025

Antagande: Kvartal 2 2025

### **Prövning enligt annan lagstiftning**

#### Dispens från biotopskydd

Längs Mjölkuddsvägen finns en trädrad med björk. Trädraden är biotopskyddad. Delar av trädraden förväntas påverkas av omvandlingen av gatuområdet, varför dispens från biotopskydd ska sökas hos Länsstyrelsen. Som kompensation för nedtagna träd föreslås nya planteras inom planområdet.

### **Annat**

#### Skyddsrum

Inom planområdet finns ett skyddsrum, vars funktion fortsatt ska finnas inom planområdet efter genomförandet av detaljplanen. Skyddsrummet behöver däremot inte vara operativt under uppförandet av byggnaderna.



# Planeringsunderlag

## Kommunala

### Detaljplan

Detta planförslag berör gällande planer enligt nedan:

Plannr	Aktbeteckning	Namn	Laga kraft
A273		Förslag till ändring i stadsplan för Luleå stad beträffande kvarteret Skepparen m.fl.	23 juli 1968
PL165		Detaljplan för del av Mjölkudden Kv. Skepparen - Kronometern	30 november 1995

Följande är närliggande detaljplaner som påverkar/sätter planförslaget i större kontext:

Plannr	Aktbeteckning	Namn	Laga kraft
PL424		Detaljplan för del av Mjölkudden, Mjölkudden 3:10 m.fl	13 mars 2015
PL503		Detaljplan för del av Mjölkudden centrum, del av Mjölkudden 3:42 & Pontonen 2	8 mars 2024

[www.lulea.se](http://www.lulea.se)

### Planprogram

*Detaljplaneprogram Mjölkuddens centrum*, godkänd av Kommunfullmäktige 2021-01-25 § 42.

[www.lulea.se](http://www.lulea.se)

### Grundkarta

Grundkarta *SBF2023-192 Mjölkudden 3:11 Skepparen 5*, upprättad 2024-09-11

[www.lulea.se](http://www.lulea.se)

### Fastighetsförteckning

Fastighetsförteckning till detaljplan för Mjölkudden 3:11 och Skepparen 5 mfl, upprättad 2024-09-09

Kommunstyrelseförvaltningen, Luleå kommun

### Översiktsplan

*Översiktsplan 2021*, antagen av Kommunfullmäktige 2021-09-27.

[www.lulea.se](http://www.lulea.se)

## Undersökning av risk för betydande miljöpåverkan

Undersökning om risk för betydande miljöpåverkan, upprättad 2023-11-20.

[www.lulea.se](http://www.lulea.se)

## Övriga kommunala underlag

*Parkeringsnorm för cykel och bil*, antagen av kommunfullmäktige 2016-04-04.

[www.lulea.se](http://www.lulea.se)

*Grönplan Luleå*, antagen av kommunstyrelsen KS 2020-02-10 § 48.

[www.lulea.se](http://www.lulea.se)

*Dagvattenplan*, antagen av kommunstyrelsen 2020-02-10.

[www.lulea.se](http://www.lulea.se)

## Utredningar

### Bullerutredning

*Mjölkkuddens centrum trafikbuller*, Tyréns, 2024-04-22

[www.lulea.se](http://www.lulea.se)

### Kvalitetsprogram

*Kvalitetsprogram Mjölkkuddens centrum*, Luleå kommun, 2024-09-27

[www.lulea.se](http://www.lulea.se)

### Barnkonsekvensanalys

(Ingår i kvalitetsprogrammet)

### Kulturmiljöutredning

(Ingår i kvalitetsprogrammet)

### Sammanställning av idé- och konceptprocess

*Sammanställning av skisser och underlag till Detaljplan för Mjölkkudden 3:11 och Skepparen 5*, Sweco, 2024-09-16

[www.lulea.se](http://www.lulea.se)

## **Annat**

Övriga handlingar som tagits fram i samband med planarbetet för den intilliggande detaljplanen för del av Mjölkudden Centrum, del av Mjölkudden 3:42 och Pontonen 2

### **Risikanaly**

*Risikanaly Mjölkudden Pontonen, Norconsult, 2022-02-24*

Kommunstyrelseförvaltningen, Luleå kommun

### **Dagvattenutredning**

*Dagvattenutredning Mjölkudden, Sweco, 2022-09-07.*

Kommunstyrelseförvaltningen, Luleå kommun

### **Geoteknik**

*PM Geoteknik/miljöteknik, Dp Mjölkudden 3:42, Potonen 2, Wsp, 2022-06-17.*

Kommunstyrelseförvaltningen, Luleå kommun

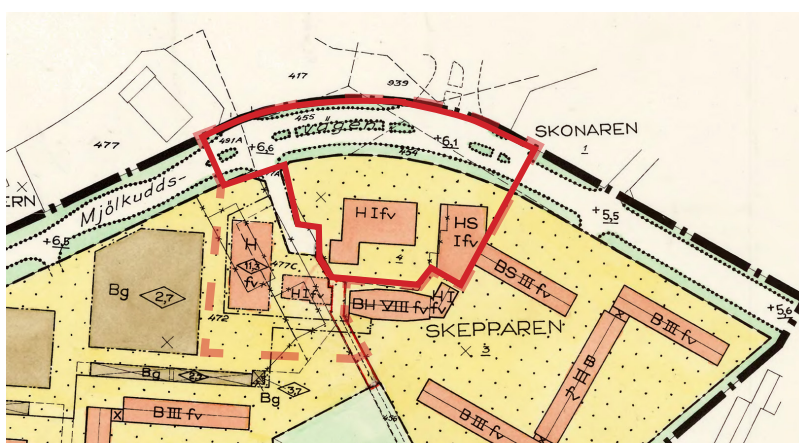
# Planeringsförutsättningar

## Kommunala

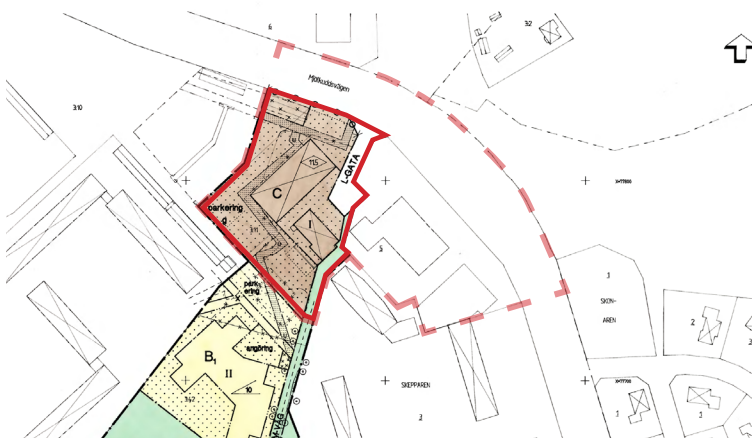
### Detaljplan

Östra delen av planområdet omfattas av gällande stadsplan *Förslag till ändring i stadsplan för Luleå stad beträffande kvarteret Skepparen m.fl. (A273)* lagakraftvunnen 23 juli 1968 och innefattar bostäder och handel. I västra delen av av planområdet gäller *Detaljplan för del av Mjølkudden, Kva Skepparen – Kronometern (PL165)* lagakraftvunnen 30 november 1995. Planen medger centrumbebyggelse, parkering, lokalgata samt gång- och cykelväg.

Delar av gällande planer kommer att upphävas och ersättas med denna detaljplan vid vunnet laga kraft datum.



Figur 15. Utsnitt ur gällande plankarta, A273. Den del av gällande detaljplan som ersätts med den nya detaljplanen redovisas som heldragen röd linje. Streckad linje redovisar den nya detaljplanens övriga planområde.



Figur 16. Utsnitt ur gällande plankarta, PL165. Den del av gällande detaljplan som ersätts med den nya detaljplanen redovisas som heldragen röd linje. Streckad linje redovisar den nya detaljplanens övriga planområde.

Planområdet gränas i norr till *Detaljplan för del av Mjølkudden centrum, del av Mjølkudden 3:42 och Pontonen 2 (PL503)* lagakraftvunnen 2024-03-08. Detaljplanen medger för bostäder, centrumverksamheter i markplan, kontor och hotell. Högsta

tillåtna totalhöjd är 45 meter för en del av bebyggelsen.

Direkt väster om aktuellt planområde gäller *Detaljplan för del av Mjölkudden, Mjölkudden 3:10 m.l (PL424)* lagakraftvunnen 2015-03-14. Detaljplanen medger bostäder. Högsta tillåtna totalhöjd över nollplanet är för del av planområdet 31,5 meter.

### Planbesked

Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutade den 30 januari 2023 att ge Stadsbyggnadsnämnden i uppdrag att upprätta ett förslag till detaljplan för del av fastigheten Mjölkudden 3:11 och Skepparen 5.

### Planprogram

I *Detaljplanprogram Mjölkuddens centrum* redogör Luleå kommun för vilka frågor som är av betydelse för området. Där redovisas inom vilka ramar och vilken potential som finns för att tillgodose en långsiktig utveckling av Mjölkuddens centrum. Detaljplaneprogrammet visar även exempel på utvecklingsmöjligheter genom riktlinjer och rekommendationer som ska underlätta fortsatt planering.

I detaljplaneprogrammet har det identifierats finnas ett behov i Mjölkuddens centrum av att minska barriärer, förbättra bullersituationen och tillgängligheten och de allmänna gröna ytorna. Det saknas tydliga stråk och riktningar genom centrum och det befintliga torget lider av att en stor del av dagen vara skuggat av Snusdosan. Generellt saknas soliga sociala ytor i området närmast centrum som istället främst upptas av markparkering.

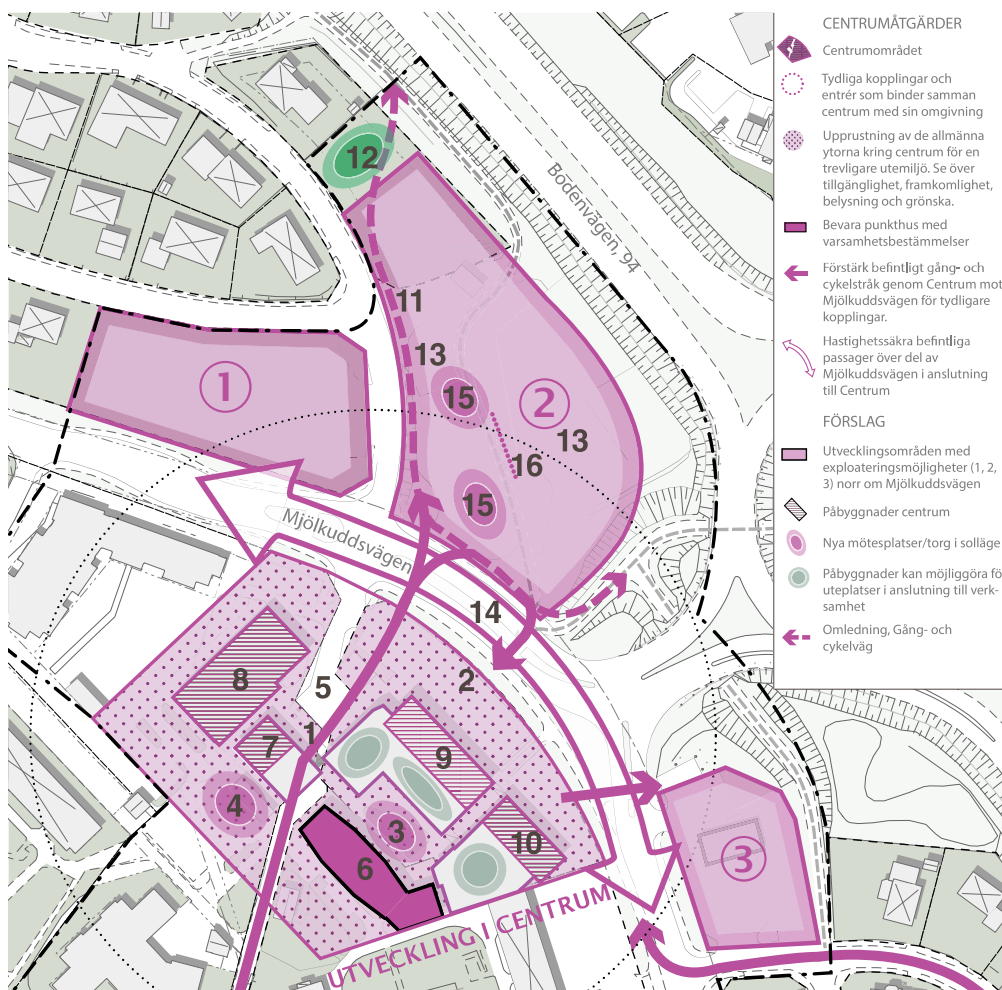
Detaljplaneprogrammet lyfter även upp områdets kulturhistoriska sammanhang som viktig att ta hänsyn till vid en framtida utveckling av området. Inga särskilt utpekade kulturmiljöer finns inom området idag som är skyddad enligt kulturmiljölagen. Däremot bedöms flera byggnader och miljöer vara intressanta ur ett kulturhistoriskt perspektiv. Exempelvis lyfts det gula punkthuset Snusdosan som identitetsskapande för området, varför framtida detaljplanarbeten bör ta hänsyn till detta.

I detaljplaneprogrammet bedöms det finnas goda möjligheter till förtätning i området. En utveckling av området kan även verka för en god hållbar utveckling för både människa och miljö då marken redan är ianspråktagen.

Detaljplanprogrammet föreslår att Mjölkuddens centrums befintliga struktur i stort bevaras och att befintliga byggnader byggs på med en våning. I det fortsatta detaljplanarbetet bör bestämmelser införas som hindrar att eventuell förtätning görs som förändrar centrumets sammanhang och utbredning.

Planförslaget är delvis i linje med detaljplanprogrammet då det avser säkerställa en struktur i området som medger förbättrad bullersituation, allmänna stråk och soliga sociala platser. Planförslaget innebär däremot en högre bebyggelse än planprogrammet förespråkar samt att den befintliga strukturen inom planområdet förändras. Dessa förändringar har i detaljplanarbetet bedömts kunna göras utan

att förändra centrumets sammanhang och utbredning samt med rimlig hänsyn till befintliga kulturvärden.



Figur 17. Bild från detaljplaneprogrammet: Förslag för fortsatt utveckling

## Översiktsplan

Planområdet omfattas av Luleå kommuns översiktsplan *Vision Luleå 2040*. Översiktsplanen beskriver bland annat vilken utvecklingsriktning kommunen har samt hur mark- och vattenområden ska användas. Översiktsplanen agerar som ett vägledande program för olika beslut. Aktuellt planområde Mjölkkudden 3:11 och Skepparen 5 är utpekade som *Tät struktur* d.v.s. områden med stads- eller tätortsmässig karaktär. I dessa områden förekommer exempelvis bostäder, kontor, handel och parker samt fritidsanläggningar. Översiktsplanen pekar ut Mjölkkuddens centrum som ett viktigt strategiskt område med närhet till både centrum och universitetet samt som infart till Luleå. Mjölkkuddens centrum är utpekade som ett förtätningsområde för bostäder och arbetsplatser. Genom följande detaljplan möjliggörs det för en tätare bebyggelse och möjlighet för verksamheter i området. Samtidigt som de befintliga grönstrukturerna förstärks. Samtliga förändringar verkar för ett område med mer stadsmässig karaktär. Planförslaget bedöms således vara förenlig med översiktsplanen.

## Parkeringsnorm

Kommunens parkeringsnorm behandlar parkeringstal för cykel och bil samt riktlinjer för parkeringsfrågor på tomtmark. Parkeringsnormen ska ses över varje mandatperiod i samband med översyn av översiktsplanen.

Planområdet ligger inom zon 2 enligt den gällande parkeringsnormen. Med hänsyn till det gynnsamma läget för kollektivtrafik med fyra lokalbusslinjer bedöms parkeringsbehov för aktuellt område kunna beräknas enligt zon 1. Vad gäller bostäder ska parkeringsnormen för zon 2 kunna uppnås vid behov.

## Grönplan

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 redovisas planområdet som en del i en svagare spridningslänk för gamla tallskogsarter och pekas ut som en bra spridningslänk för pollinerande insekter. Den senare bedöms kunna förstärkas genom åtgärder vid exploatering av området.

## Dagvattenplan

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.

## Riksintressen

### Trafikkommunikation

Planområdet omfattas av Försvarmaktens riksintresse avseende Luleå/Kallax flottflygplats. Flygplatsen tillhör det nationella basutbudet av flygplatser och det bedrivs både militär och civil flygtrafik. Översiktsplanen (*Vision Luleå 2040*) pekar ut planområdet som riksintresse för kommunikationer enligt 3 kap. 8 § MB. Själva riksintresset utgörs av rullbana och flygplatsen men höga byggnadsverk som kan påtagligt försvåra utnyttjandet av flygplatsen berörs även.

### Totalförsvaret

Enligt 3 kap. 9 § miljöbalken ska mark- och vattenområden som har betydelse för totalförsvaret så långt möjligt skyddas mot åtgärder som kan påtagligt motverka totalförsvarets intressen. Områden som är av riksintresse på grund av att de behövs för totalförsvarets anläggningar skall skyddas mot åtgärder som kan påtagligt försvåra tillkomsten eller utnyttjandet av anläggningarna.

### *Påverkansområde luftrum*

Planområdet omfattas av påverkansområde för luftrum vilket är ett område kring

en militär flygplats där höga objekt kan påverka flygplatsens MSA (minimum Safe Altitude). MSA anger den minimihöjd kring en militär flygplats inom vilken det är säkert att genomföra in- och utflygningar. MSA syftar till att säkerställa möjligheten att genomföra visuell inflygning till en flygplats.

Inom MSA-område ska alla höga objekt remitteras Försvarmakten för bedömning av påtaglig skada på riksintresse för totalförsvarets militära del. Höga objekt klassas som "högre än 20 meter utanför sammanhållen bebyggelse och högre än 45 meter inom sammanhållen bebyggelse". Exempel på detta kan vara vindkraft, telekommunikationsmaster och skorstenar.

#### *Stoppområde höga objekt*

Planområdet omfattas av stoppområde för höga objekt vilket är ett definierat avgränsat område där Försvarmakten inte tillstyrker uppförande av vindkraftverk och har en mycket restriktiv hållning till andra höga objekt. Med höga objekt avses "högre än 20 meter utanför sammanhållen bebyggelse och högre än 45 meter inom sammanhållen bebyggelse".

#### *Väderradar*

Ett *påverkansområde väderradar* är ett påverkansområde kring en väderradar som utgör riksintresse för totalförsvarets militära del. Inom detta påverkansområde riskerar vindkraft och andra höga objekt skada väderradarstationen varför särskilda analyser behöver genomföras av Försvarmakten innan sådana uppförs.

#### **Rörligt friluftsliv**

Natur- och kulturvärden som i sin helhet är av riksintresse och av betydelse för turism och friluftsliv. I kustområdet och skärgården i Norrbotten från Bondön i Piteå kommun till riksgården mot Finland ska enligt riksdagsbeslut turismen och friluftslivets, främst det rörliga friluftslivets, intressen särskilt beaktas vid bedömning av tillåtligheten av exploateringsföretag eller andra ingrepp i miljön.

### **Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken**

Enligt miljöbalkens 3 kap. 1 § ska mark- och vattenområden användas för det eller de ändamål för vilka områdena är mest lämpade med hänsyn till beskaffenhet och läge samt föreliggande behov. Företräde skall ges sådan användning som medför en från allmän synpunkt god hushållning.

Planområdet består inte av mark som omfattas av hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken. Planområdet är sedan tidigare ianspråktaget av verksamheter och service. Det finns befintlig och väl utvecklad infrastruktur till och från Mjölkkuddens centrum. Inga särskilda ekologiska känsliga områden, jordbruks- och skogsbruksmark eller oexploaterade områden omfattas av planområdet.

### **Miljökvalitetsnormer**

Miljökvalitetsnormer regleras i 5 kap. Miljöbalken. Det finns miljökvalitetsnormer (MKN) framtagna för omgivningsbuller, luftkvalitet och vattenkvalitet. Det hand-



lar 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.

#### Luft

I luftkvalitetsförordningen (2010:477) återfinns de svenska miljökvalitetsnormerna för utomhusluft. Miljökvalitetsnormerna är gränsvärdesnormer och anger de gränsvärden som inte får överskridas, för att varken människors hälsa eller djur, växter och kulturvärden ska skadas.

Luftföroreningar i form av damm och gasformiga utsläpp i området antas uppkomma främst från Bodenvägen.

#### Vatten

Miljökvalitetsnormer för vatten regleras enligt 5 kap. miljöbalken och omfattar ytvatten (sjöar, vattendrag och kustvatten) och grundvatten. Syftet med normerna är att skydda och förbättra Sveriges vattenkvalitet.

Området avvattnas till Inre Luleåfjärden, som enligt Vatteninformationssystem Sverige (VISS) har god ekologisk status och uppnår inte kemisk god status.

## Miljö

#### 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.

Planområdet ligger inom verksamhetsområde för dagvatten. Dagvatten från planområdet infiltrerar i marken eller avrinner på ytan ner i befintliga rännstensbrunnar i gatorna. Dagvatten leds via kommunala dagvattenledningar till Inre Luleåfjärden.

Fastighetsägaren ansvarar för det dagvatten (regn och smältvatten) som uppkommer på den egna tomten. Kommunen ansvarar för dagvatten inom allmän plats.

#### Snöhantering

Fastighetsägaren ansvarar för snöhanteringen inom kvartersmark. Kommunen ansvarar för snöröjning av det omgivande gatunätet, torgytan samt gång- och cykelvägen inom kvarteret.

## Hälsa och säkerhet

### Omgivningsbuller

En bullerutredning har tagits fram som underlag för detaljplanen. Den visar att planområdet är exponerat för bullernivåer från Bodenvägen som är ett huvudstråk för trafikflöden till/från centrum. Även trafiken på Mjölkuddsvägen bidrar till höga bullernivåer.

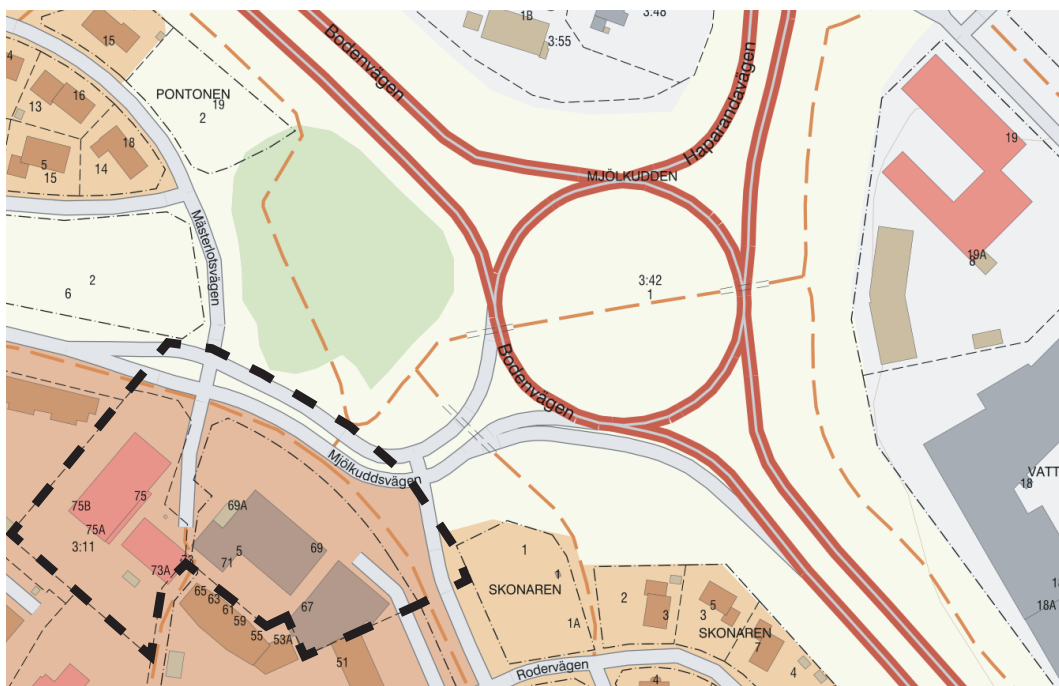
Mätår	Gata	ADT	Hastighet (km/h)	Andel tung trafik (%) 2045
		Prognos 2045		
2017	Väg 97 – Bodenvägen	23400	70/90	8
2023	Mjölkuddsvägen mot Tuna	7300	50	8
2023	Mjölkuddsvägen mot Munkeberg	2600	50	11
2023	Haparandavägen	12100	50	11

Tabellen redovisar det trafikdata som har använts för beräkningarna. Prognosår 2045.

Vid nybyggnation av bostäder gäller riktvärden enligt Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader, med ändring SFS 2017:359. Riktvärdena ska tillämpas vid planläggning och ärenden om bygglov påbörjade från och med 2 januari 2015. Riktvärdena sammanfattas i tabellen nedan. Vid beräkning av bullervärden vid en bostadsbyggnad ska hänsyn tas till framtida trafik som har betydelse för bullersituationen. För kontor, gym, butiker och hotell finns inga krav på ljudnivå utomhus vid fasad. Endast inomhusnivån måste uppfyllas vilket skiljer sig åt beroende på verksamhetstyp enligt Svensk Standard SS25268.

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

Riktvärden utomhus för ljudnivå från vägtrafik vid bostadsbyggnad.



Figur 18. Bilden visar planområdet i förhållande till Mjölkuddsvägen och huvudleden, Bodenvägen.

### Risk för olyckor

Bodenvägen är utpekad som primär väg för farligt gods. Det är cirkulationsplatsen som ligger närmast planområdet och från vilken avstånd mellan väggkant och planerad bebyggelse mäts. Hastigheten i cirkulationsplatsen är 50 kilometer i timmen. Planerad bostadsbebyggelse kan komma att lokaliseras 80 meter från cirkulationsplatsens väggkant. Bebyggelsen är således inom riskhanteringsavstånd (150 meter) men utanför rekommenderat skyddsavstånd som är 40 meter utan riskreducerande åtgärder, enligt länsstyrelsen vägledning "Riktlinjer för fysisk planering - Skyddsavstånd till transportleder för farligt gods i Norrbottens och Västerbottens län (Länsstyrelsen 2019)",

Risken är att betrakta som låg men enligt Länsstyrelsens vägledning bör behovet av skadebegränsande åtgärder kopplat till utformning av byggnader och miljöer bedömas och redovisas om bebyggelse planeras inom den del av riskhanteringsområdet som ligger bortom rekommenderade skyddsavstånd.

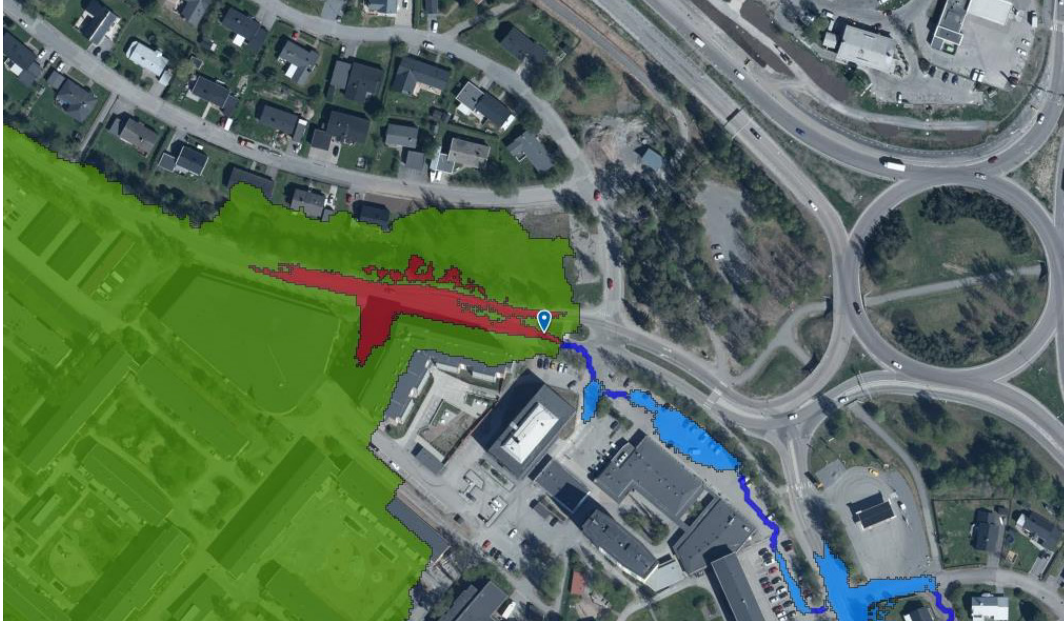
Öster om Mjölkuddsvägen och 35 meter från planområdet/planerad bebyggelse ligger en drivmedelstation. Rekommenderade avstånd mellan bostäder till drivmedelsstationer är 25 meter enligt MSB:s handbok "Hantering av brandfarliga gaser och vätskor på bensinstationer" och beror på bebyggelsetyp och hanterade ämnen.

Riktvärden för avstånd utgår från var cisternen med brandfarlig vätska är placerad under jord.

### Risk för översvämning

Risker med översvämningar vid häftiga regn eller vid skyfall har kartlagts i Luleå

och analysen vid ett framtida 100-års regn visar att det på vissa ställen i närliggande områden kan uppnå en översvämningsnivå på upp mot 0,5-1 meter. På parkeringsytorna inom Mjölkuddens centrum kan det uppnå en översvämningsnivå på upp mot 0,3-0,5 meter.



Figur 19. Bilden är tagen från Dagvattenutredning Mjölkudden, 2022, och visar en lågpunkt (rött område) nordväst om detaljplaneområdet som historiskt varit drabbat av marköversvämnningar. Yttig rinnväg från lågpunkten går genom norra delen av planområdet (markerat med blått).

#### Risk för ras och skred

Hela Mjölkudden är relativt flack och majoriteten av planområdet är bebyggt och hårdgjort. Det finns ingen kännedom om dokumenterade fall av ras och skred inom eller i nära anslutning till planområdet. Därmed görs bedömningen att planområdet inte ligger inom område i risk för erosion och skred.

#### Geotekniska förhållanden

Enligt Svergies Geologiska Undersöknings (SGU) översiktliga jordartskarta (1:25 000- 1 00 000) består marken inom planområdet av lera-silt. Jorddjupet varierar mellan 10-30 meter. Berggrunden består av granodiorit-granit. Enligt SGU:s fastmarkskartering, som enbart bedömer jordart och inte tar hänsyn till marklutning och fuktighetsförhållanden, ligger planområdet på ej fast mark.

#### Markradon

Planområdet ligger inom normalriskområde för markradon enligt Luleås kommunkarta som baseras på en markradonutredning från 1987.

#### Förorenad mark

Inga identifierade potentiella förorenade områden finns inom länsstyrelsens databas för inventerade förorenade områden för planområdet.

## Hydrologiska förhållanden

Norr om planområdet, har grundvattnet i november 2015 mätts in till +3,9 meter över havet, vilket motsvarar cirka 4,2 meter under markytan. Mätningar i juni 2021 visade en grundvattennivå på 4,5 m respektive 6,7 meter under markytan. Mätning i november 2022 visade en grundvattennivå på 4,1 meter respektive 6,19 meter under markytan.

Grundvattennivån varierar med årscykeln och är normalt som högst sent på våren och hösten under perioderna med snösmältning och kraftig nederbörd. Högre och lägre grundvattennivå än de som har uppmätts ska förväntas.

Dagvattnet från området leds ut via ledningsnät till Inre Lulefjärden som är klassad som en ytvattenförekomst. Den ekologiska statusen för Inre Lulefjärden är klassad som god, den kemiska statusen uppnår ej god. Enligt gällande kvalitetskrav ska Inre Lulefjärden ha god ekologisk och god kemisk status. Avseende kemisk status finns ett senare målår beträffande dioxiner och dioxinliknande föroreningar, samt en tidsfrist avseende kvicksilver.

## Kulturmiljö

### Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns registrerade inom eller i nära anslutning till planområdet enligt Riksantikvarieämbetet. Om fornlämningar ändå skulle påträffas vid kommande markarbeten ska arbetet avbrytas och Länsstyrelsen ska meddelas.

### Byggnadsminnen

I direkt anslutning till planområdet återfinns punkthuset Snusdosan som erhåller en tidstypisk 1960-tals arkitektur och som har haft en stor inverkan på Mjölkkuddens centrums karaktär och identitet.

På uppdrag av Luleå kommun har Länsstyrelsen i Norrbotten utfört en utredning avseende byggnadsminnesförklaring för en del byggnader inom planområdet. Ansökan om byggnadsminnesförklaringen berör byggnaderna med fasad mot centrumtorget, flerfamiljshusen i tegel samt det gamla apoteket och hälsocentralen, inom fastigheterna Skepparen 3, 5 och Mjölkkudden 3:11.

Länsstyrelsen beslutar att inte byggnadsminnesförklara centrumområdet med tillhörande byggnader då Länsstyrelsen bedömer att området inte har tillräckligt höga kulturhistoriska värden att de bör skyddas med hjälp av kulturmiljöbilagan. Beslutet grundar sig i en genomgående inventering av området och analys av äldre planhandlingar. Utredningen påvisar att Mjölkkuddens centrum har växt fram över tid och därefter skapat ett stadsdelscentrum och att det inte var ett självklart stadsdelscentrum till en början. Länsstyrelsen menar att:

”Om platsen varit ett resultat av medveten arkitektonisk gestaltning skulle inte höguset placeras där det nu står. Ur arkitektonisk, estetisk och trivselskapande synpunkt är det problematiskt att det stora höguset skuggar torgbildningen.”

Länsstyrelsen menar även att det inte finns några andra likanden centrum i Sverige som skyddas som byggnadsminne och därmed kan det anses vara en kategori som är skyddad i liten utsträckning.

Området erhåller dock andra värden som är viktiga att beakta vid planläggning av området. Länsstyrelsen beskriver torgets socialhistoriska värde och till viss del identitetsvärde:

”Mjölkkuddens centrum hade en karaktär av arbetarstadsdel, med bostäder i hyreslägenheter. I planeringssammanhang fanns en farhåga att stora bostadsområden skulle utarma det sociala livet. Därför värnades de kollektiva ytorna som samlingsplatser. I generalplanen för Luleå står att alla stadsdelar bör ha en bastu. Det var en del i ”folkhemmets välfärdsbygge”. I Mjölkkuddens centrum kom antagligen det lilla torget också att bli en del av grannskapstanken, en mötesplats.”

Sammanfattningsvis har området flera kulturhistoriska värden och en tydlig helhetsmiljö men området uppfyller inte kvalifikationskraven för byggnadsminneskyddet. För att en byggnad ska skyddas som byggnadsminne behöver den ha ett synnerligen högt kulturhistoriskt värde. När det gäller Mjölkkuddens centrum bedömer Länsstyrelsen att plan- och bygglagen är mer lämplig för att säkerställa områdets kulturmiljövärden.

## Fysisk miljö

### Bebyggelse & infrastruktur



Figur 20. Grön streckat område visar på ungefärligt planområde. Den orangea streckade pilen visar på ett historiskt stråk. (1) Centrumbebyggelse (2) Gamla konditoriet (3) Läkarhuset (4) Snusdosan (5) Lamellhusen (6) Äldreboende (7) Trygghetsboende.

Detaljplanen omfattar cirka en hektar och är lokaliserad cirka två kilometer nordväst om centrum. Planområdet avgränsas i nordost av Mjölkkuddsvägen. Ungefär 600 meter söder om planområdet återfinns Luleälven. Planområdet

består i huvudsak av två fastigheter med två byggnadsvolymer i 1–3 våningar samt ett mindre torg och en markparkering. Platsen har ett synligt läge som entré till Luleå centrum vid Mjölkuddsrondellen längs Bodenvägen. I östra delen av aktuellt planområde är en befintlig byggnad sammanbyggd med ett 3-vånings bostadshus som ligger utanför planområdet. Söder om planområdet finns ett gult punkthus som gränsar till det torg som ligger inom planområdet.

Planområdet består av olika byggnader som har tillkommit allt eftersom att Mjölkuddens centrum har vuxit fram. Byggnaden som inrymmer livsmedelsbutik, ett gym och en pizzeria består av två byggnadskroppar som är sammanfogade genom utskjutande takutsprång, arkader och skärmtak (1). Fasaderna som vetter mot Mjölkuddsvägen har renoverats under 2010-talet och är klädda i brun plåt i stället för den tidigare gulbruna glaserade fasadklinkern. De fasader som inte vetter åt Mjölkuddsvägen har fortfarande originalfasad kvar. Taket är täckt med takpapp och har en svagt valmad takvinkel, vilket ger intrycket av ett platt tak från marken.

Väster om centrumbebyggelsen ligger gamla konditoriet (2). Det är en envåningsbyggnad med källare som uppfördes 1968, då som konditori och bageri men har därefter inrymt bank, post och senast apotek. Idag står byggnaden tom. Fasaden är original med glaserad gult fasadklinker och taket omges av en sarg i röd lockpanel men taktäckning skivtäkt grå plåt.

I planområdets nordvästra del finner vi läkarhuset (3), en trevåningsbyggnad med källare. Innan byggnaden fick sin fasad i mörkgrått skivmaterial under 2010-talet hade den samma ursprungliga fasad som centrumbebyggelsen och konditoriet. Läkarhuset byggdes år 1968 och inrymde ursprungligen en mängd olika funktioner, såsom apotek, vårdcentral, sjukgymnastik, tandklinik och läkarmottagning. I dag finns kontorslokaler i byggnaden.

Planområdet omges bland annat av ett trygghetsboende (7) och ett äldreboende (6). Dessutom finns i området flera trevånings lamellhus i rött tegel (5) som omges av gröna innergårdar. Ett ljusgult, putsat punkthus (4) i åtta våningar, som även kallas "Snusdosan," är också en del av omgivningen. Snusdosan är tydligt kopplad till stadsdelcentrummet med sin svagt indragna bottenvåning, målad i en något mörkare gula nyans som inrymmer affärsverksamhet. Snusdosan uppfördes år 1962 och har sedan dess behållit sin ursprungliga karaktär intakt. Det var det första huset som byggdes på platsen, följt av lamellhusen och sedan centrumbebyggelsen. Punkthuset rymmer totalt 42 lägenheter fördelade på ettor, tvåor och fyror.

Dessa byggnader omfattar tillsammans ett mindre torg som består av några mindre träd, buskar och sittplatser.

## Natur

I dagsläget finns det inte några större grönytor eller särskilt bevarandevärd gröstruktur inom planområdet. Inom torget finns det några enstaka uppvuxna träd och längs Mjölkuddsvägen finns en trädrad med björk. Denna trädrad är

biotopskyddad och kopplar samman de björkalléer som löper längs stora delar av Mjölkuddsvägen utanför planområdet.

## **Socialt**

Kommunens översiktsplan redovisar att hela Mjölkuddsområdet, enligt offentlig statistik, erhåller lägre social kvalitet jämfört med andra områden i kommunen när det gäller olika socioekonomiska faktorer. Till detta hör en högre andel öppet arbetslösa, andel barn i ekonomiskt utsatta hushåll, låg medelinkomst, låg utbildningsnivå och högt ohälsotal.

## **Teknik**

Området är anslutet till kommunalt VA, dagvatten, el, fjärrvärme och tele. Ledningar går delvis genom planområdet.

## **Service**

Inom planområdet finns idag en livsmedelsbutik, ett gym och en restaurang. Direkt utanför planområdet i byggnaden Snusdosan finns en restaurang samt andra mindre verksamheter.

Sydväst om planområdet finns ett vård- och omsorgsboende och nordväst finns ett trygghetsboende.

Söder om planområdet finns Munkebergs förskola och en bit väster upp mot Tunaområdet ligger Tunaskolan med elever i årskurs F - 9. Inom Tunaskolans område finns det ett bibliotek.

Sydost om planområdet finns Mjölkuddsparken som erhåller en lekplats och ett utegym. Under vinterhalvåret går det även att åka skridskor i Mjölkuddsparken.

## **Trafik**

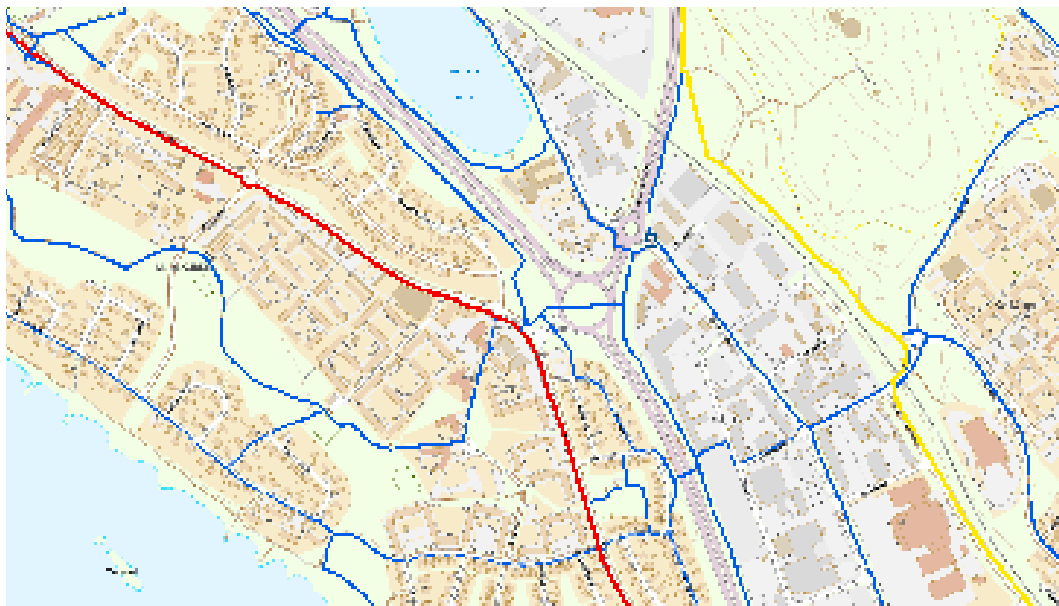
Det finns goda trafikkommunikationer till planområdet. Mjölkuddsvägen löper direkt norr om planområdet och trafikeras av Luleå lokaltrafik, linje 8, 9, 10 och 12. Ovanför Mjölkuddsvägen ansluter Bodenvägen (riksväg 94) och trafikeras av länstrafiken men också delvis av farligt gods.

Mjölkuddsvägen har en hastighetsbegränsning på 50 kilometer i timmen samt en veckomedeldygnstrafik på knappt 6300 fordon. Även Bodenvägen har en hastighetsbegränsning på 50 kilometer i timmen förbi planområdet med en veckomedeldygnstrafik på 21 500 fordon.

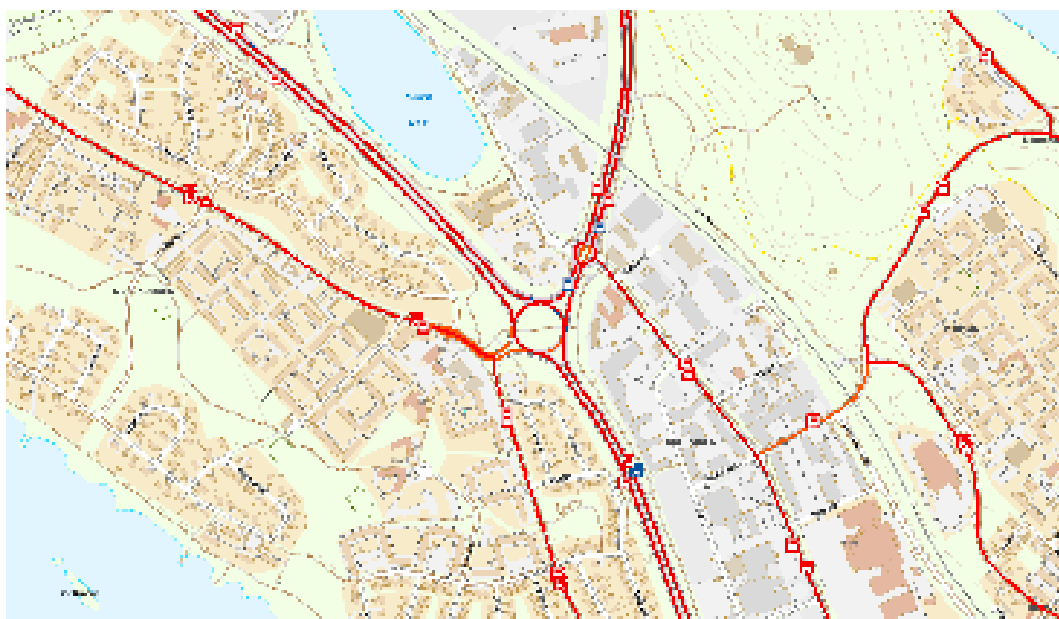
Sunderbystråket är ett huvudcykelstråk som går längst med Mjölkuddsvägen vid planområdets norra gräns, de stråk som är klassade som huvudcykelstråk är sammanhållna och utgår från Luleå centrum och leder till (och igenom) de olika stadsdelarna. Sunderbystråket går från centrumhalvön upp till Sunderby sjukhus



Utöver Sunderbystråket går det flertalet obenämda gång- och cykelvägar till och från planområdet som knyts samman med övriga gång- och cykelvägar.



Figur 21. Översikt över gång- och cykelvägar i närområdet. Röd linje Sunderbystråket, gul linje Porsöstråket, blå heldragen linje gång- och cykelnät, blå streckad linje blandtrafik.



Figur 22. Bilden visar busstrafiken i området. Närmast angränsande busshållplats till planområdet är Mjökud-den centrum.

## Parkering

Planområdet ligger inom zon 2 enligt den gällande parkeringsnormen. Med hänsyn till det gynnsamma läget för kollektivtrafik med fyra lokalbusslinjer bedöms däremot parkeringsbehov för aktuellt område kunna beräknas enligt zon 1. Vad gäller bostäder ska parkeringsnormen för zon 2 kunna uppnås vid behov.

Handikapplatser ska finnas för bil både till bostäder och handel.

#### *Parkering bil bostäder, handel och restaurang*

Parkeringsnormen för bil i zon 1 är för flerbostadshus 8 platser per 1000 bruttoarea (BTA). För handel ska det finnas 29 platser och restaurang 25 platser per 1000 kvm BTA. I snitt 27 platser.

Om personal parkerar i mobilitetshus gäller 24 respektive 21 platser inom fastigheten, i snitt 22,5 platser.

Parkeringsnormen för bil i zon 2 är för flerbostadshus 9 platser per 1000 bruttoarea (BTA).

Motsvarande för cykel anger parkeringsnormen 25 platser för flerbostadshus och 12 platser för kontor per 1000 BTA.

#### *Parkering cyklar bostäder*

Eftersom Mjölkkudden centrum ligger centralt mellan Luleå centrum, Luleå Tekniska Universitet och Storheden och ett av Luleå huvudcykelstråk tangerar platsen finns god möjlighet att cykla året om. Luleå kommuns parkeringsnorm för cyklar om 25 stycken per 1000 kvadratmeter bruttoarea bostäder ska uppfyllas. Fler platser är välkommet. Parkering av cyklar ska finnas inom 25 meter från porten till trapphuset.

Cykelparkering ska vara lättillgänglig vare sig det handlar om platser utomhus eller inomhus. Kommunen ser också gärna att platser anordnas på fastigheterna för bl.a. cykelkärror och laddning av elcyklar.

Det ska finnas möjlighet att låsa fast cykelramen och att parkera under ett väderskydd. För dem som cyklar vintertid är det en stor fördel om det finns ett varmt och lättillgängligt utrymme där cykeln kan parkeras.

#### *Parkering cyklar handel*

Eftersom Mjölkkuddens centrum ska genomgå en stor förtätning och upprustning kommer fler människor att röra sig med cykel här i framtiden. Bussar passerar i anslutning till Mjölkkuddens centrum och det får antas att människor i närområdet cyklar till centrum för att ta bussen vidare. Cykel är också ett lätt sätt för människor i närområdet att ta sig till centrumets service. Parkering av cyklar ska finnas inom 25 meter från respektive målpunkt.

Eftersom kommunen har bedömt området som Zon 1 krävs 10-15 cykelparkeringar per 1000 kvadratmeter bruttoarea lokalyta, helst i det övre spannet.

#### *Grönt parkeringsköp*

För att ge incitament för fastighetsägarna i centrum att bidra till hållbara resmönster kan grönt parkeringsköp erbjudas. Grönt parkeringsköp innebär en reducering av parkeringsnormen i utbyte mot ett ökat ansvarstagande hos fast-

ighetsägaren i att åstadkomma ett förändrat resebeteende. Syftet är att andelen resande som går, cyklar eller åker kollektivt ska öka. Det sker genom att fastighetsägaren tar ansvar för de transportbehov som fastigheten ger upphov till genom andra åtgärder än att erbjuda bilparkering. Exempel på fastighetsägarens åtagande kan vara:

- medlemskap i bilpool ingår i hyran
- utdelning av prova på-busskort till alla som flyttar in
- cykelparkering inomhus med cykelreparationsrum, fast luftpump och ladduttag för elcykel
- cykelpool med lådcyklar och cykelkärror
- omklädningsrum för cykelpendlare och fotgängare
- gröna resplaner för verksamheter i fastigheten
- Parkering vid fastigheten ingår inte i hyran utan betalas som ett separat månadsabonnemang. Det synliggör kostnaden för parkering, samtidigt som de som väljer att inte äga bil slipper subventionera övrigas parkering.

Vid grönt parkeringsköp skrivs vanligtvis ett långsiktigt avtal mellan kommunen och fastighetsägaren. Avtalet ska garantera att detta även rör framtida hyresgäster under hela avtalstiden

# Konsekvenser

## Natur

### Grönområde

Trädraden längs Mjölkuddsvägen bör bevaras i den mån det är möjligt. Om träden behöver tas ner för att kunna åstakomma en bra helhetslösning för Mjölkuddsvägen så ska träden ersättas genom nyplantering med lämplig placering längs gatan.

Träden inom torgytan kan bevaras för att säkerställa uppvuxen grönska som en kvalitet till den privata gårdsytan. Det kan också visa sig mer lämpligt att ta ner träden för att få till en ändamålsenlig utformning.

Både för kvartersmark och allmän platsmark gäller att varje träd som tas ner ska ersättas av fem träd.

Detaljplanen innebär också att andra gröna värden kan utvecklas inom området, exempelvis genom den gröna innergård som ska anläggas för boende samt planerade takterasser med vegetation. Grönytefaktorerna ska generellt öka inom planområdet, exempelvis på torget, friytorna och vid entréerna till gång- och cykelstråket.

Sammantaget bedöms detaljplanens genomförande inte ha en negativ påverkan på grönstrukturen i området.

### Landskapsbild

Den föreslagna exploateringen innebär att landskapsbilden i Mjölkuddsområdet kommer att påverkas. Under de senaste åren har det planerats för och bebyggt med högre byggnader än tidigare i Mjölkuddsområdet. De två omgivande detaljplanerna (PL 503 & PL 424) medger för en totalhöjd om 31,5 till 45 meter.

Planförslaget medger bebyggelse med en nockhöjd om 32 meter längs nordvästra och nordöstra planområdesgränsen. Den nya bebyggelsen innebär att den befintliga byggnaden söder om planområdet, Snusdosan, inte längre kommer att synas från Mjölkuddsranden.

Placeringen av den nya bebyggelsen innebär däremot att ett respektavstånd skapas till Snusdosan inom planområdet samt att siktlinjen kvarstår mellan Snusdosan och de befintliga lamellhusen i öster. Gestaltningssmässigt ska den nya bebyggelsen utföras så att den visuellt upplevs som en sammanhållen helhet och därmed kan fungera som fond till Snusdosan. Detta säkerställs med reglering av kulör på fasad. Genom att reglera att balkonger ska vara helt indragna säkerställs även ett solitt uttryck av den nya bebyggelsen som samspelar med Snusdosans gestaltning. Sammantaget bedöms Snusdosan karaktär som solitär kunna kvarstå inom området.

Bedömningen är att planförslaget kommer att samspela med omgivande bebyg-

gelse och skapa en tydlig infart till centrala Luleå.

## Miljö

### Undersökning av risk för betydande miljöpåverkan

För detaljplaner ska kommunen identifiera, beskriva och bedöma miljöeffekter för att integrera miljöaspekter i planeringen så att en hållbar utveckling främjas. En undersökning om detaljplanen kan antas medföra betydande miljöpåverkan ska göras enligt 6 kap 6 § miljöbalken. Vad som avses med miljöeffekter framgår av 6 kap 2 § miljöbalken och kan vara till exempel risker för människors hälsa eller miljön, det berörda områdets sårbarhet på grund av till exempel överskridande av miljökvalitetsnormer, kulturvärden eller påverkan på natur som har erkänd skyddsstatus nationellt, inom EU eller internationellt. Om genomförandet av planen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan ska en strategisk miljöbedömning göras enligt 6 kap 3 § miljöbalken och en miljökonsekvensbeskrivning tas då fram.

Kommunen har genomfört en undersökning om risk för betydande miljöpåverkan.

(Ställningstagande 4 kap. 33 b § plan- och bygglagen (2010:900))

Slutsatsen och kommunens bedömning är att planens genomförande inte kan antas medföra en risk för betydande miljöpåverkan. Någon miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning görs därför inte. Utredningsunderlag för dagvatten, buller, farligt gods, trafik samt parkering kan redovisas tillsammans med planhandlingarna och beskrivningen av tilltänkt exploaterings kumulativa effekterna kan göras i planbeskrivningen. Påverkan på stadsbild, gaturum och boendemiljöer ska utredas i planarbetet och redovisas i planbeskrivning.

Länsstyrelsen har den 21 december 2023 yttrat sig över kommunens undersökning och skriver då bland annat att länsstyrelsen ser en risk för betydande miljöpåverkan när det kommer till kulturmiljövärden på platsen. Länsstyrelsen ser att i fortsatt planprocess är det angeläget att området får en ändamålsenlig struktur, en anpassning till de befintliga kulturmiljövärdena och en estetiskt tilltalande utformning så att en god helhetsverkan uppnås i förhållande till sammanhang och värden i hela området kring torget. (PBL 2 kap. §§ 3 & 6).

Länsstyrelsen bedömer bland annat att viktiga aspekter i fortsatt arbete för att undvika betydande påverkan på kulturmiljövärdena är en anpassad byggnadshöjd och omfattning av bebyggelsen. Samtidigt är det viktigt i planarbetet att utformning, det vill säga anpassning till kulturhistoriska värden och arkitektonisk gestaltning, blir gedigen och anpassas väl till området. Vid en fortsatt dialog mellan kommunen och länsstyrelsen framkommer att länsstyrelsen framför allt anser att kommunen i planprocessen måste redovisa planarbetets avväganden mellan olika förslag och idéer, så att allmänheten har möjlighet att få en viktig insyn i hur kommunen kommit fram till det slutliga planförslaget.

En promemoria har tagits fram för att redovisa de avvägningar som har gjorts under planprocessens gång. Fokus för redovisningen är påverkan på kulturmiljövärden. I promemorian beskrivs hur planförslaget tar hänsyn till bland annat Snusdosan och det historiska stråket genom planområdet samt de avvägningar som har gjorts vid påverkan på den gamla strukturen och stadsdelstorget.

För att bevara Snusdosans värden har det exempelvis bedömts viktigt att siktlinjerna, särskilt österut mot de trevånings lamellhusen, hålls så öppna som möjligt. Detta bidrar till att förstärka Snusdosans relation med omgivningen. Genom den nya bebyggelsens placering och reglering av volymer möjliggörs både en hög exploatering samtidigt som ett respektavstånd skapas till Snusdosan så att den kvarstår som karaktärsfull solitär i området, och den viktiga siktlinjen österut mot lamellhusen hålls öppen. I planförslaget regleras även kulör och balkongers utformning för att säkerställa att den nya bebyggelsen underordnas Snusdosans uttryck.

Planförslaget gör även att det historiska stråket (gång- och cykelvägen) stärks som allmänt stråk bland annat genom att en ny torgytan anläggs i anslutning till gång- och cykelvägen.

Det befintliga stadsdelstorget från 1960-talet försvinner med planförslaget, då det har bedömts finnas bättre förutsättningar att utveckla en mötesplats/torg i mitten av planområdet. Det gamla torgets gränser kommer däremot att kunna förnimmas efter planens genomförande som spår av områdets historia.

### Dagvatten

Planområdet är bebyggt under en tid då kraven för dagvattenhantering inte var lika stora som i dagsläget. En omvandling av området möjliggör för nya, bättre anpassade dagvattenlösningar för fördröjning och hantering av skyfall i området. Innestängda områden ska byggas bort och skyfallsleder ska säkras. Inför granskning av detaljplanen ska en dagvattenutredning tas fram som redovisar hur dagvatten och skyfallsproblematik kan hanteras i området.

### Miljökvalitetsnormer

Detaljplanen bedöms inte ge en sådan negativ påverkan på omgivande miljö att riktvärdena för miljökvalitetsnormerna för luft eller vatten överskrids.

### Luft

Eftersom planförslaget innebär en ökad exploatering av området kommer befolkningstätheten och därmed trafikflöden att öka vilket kan komma att påverka luftkvaliteten lokalt. Ökningen bedöms inte vara så omfattande att den påverkar miljökvalitetsnormen. Planområdets läge i förhållande till centrum samt dess goda tillgänglighet till kollektivtrafik och gång- och cykelinfrastruktur ger även goda förutsättningar för att nyttja andra färdmedel än bil, vilket är positivt för luftkvaliteten inom Luleå stad i stort.

## Vatten

Eftersom planområdet redan är ianspråkstaget och till stor del består av hårdgjorda ytor bedöms planförslagets ökade exploateringsgrad enbart kunna innebära en marginell ökning av dagvattenflöden. Marken kommer även att ha liknande funktioner som i dagsläget - nämligen fungera för centrum- och bostadsbebyggelse, gator, parkeringsytor, torgytor och grösytor. Därmed förväntas inte planförslaget ge en negativ påverkan på miljökvalitetsnormer avseende vatten. Inför granskning av detaljplanen ska en dagvattenutredning tas fram som bland annat redovisar hur miljökvalitetsnormer påverkas av utbyggnaden.

## Hälsa och säkerhet

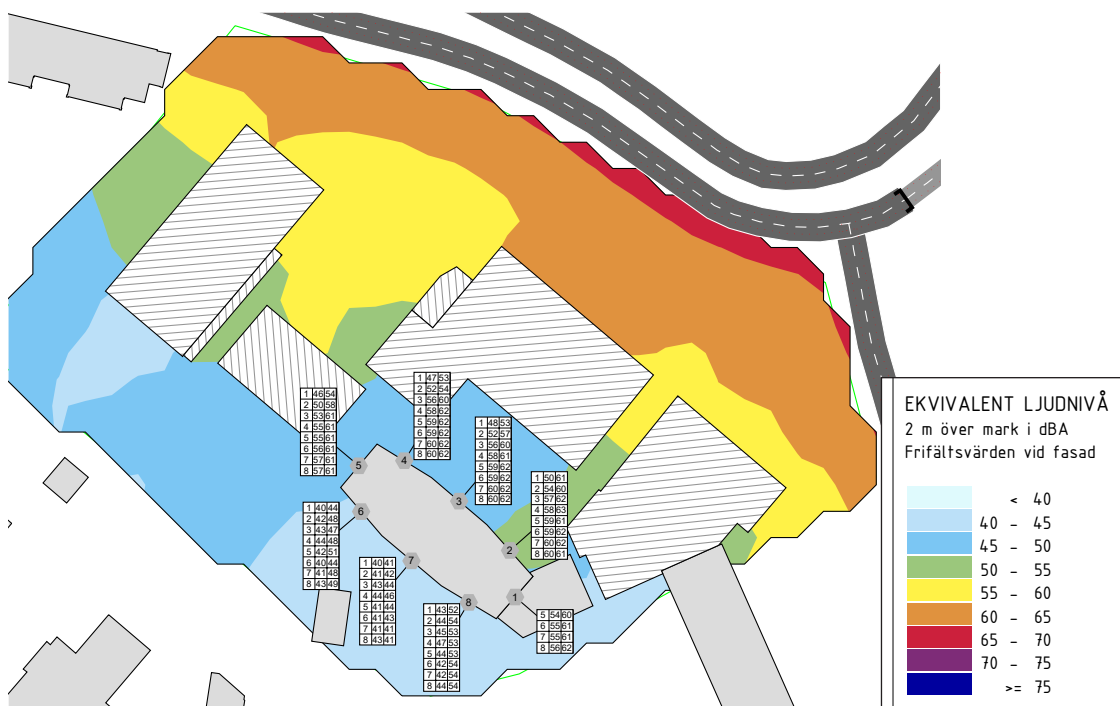
### Omgivningsbuller

En bullerutredning har genomförts som omfattar beräkning av ljudnivå från närliggande vägtrafik vid fasad och uteplats inom planområdet.

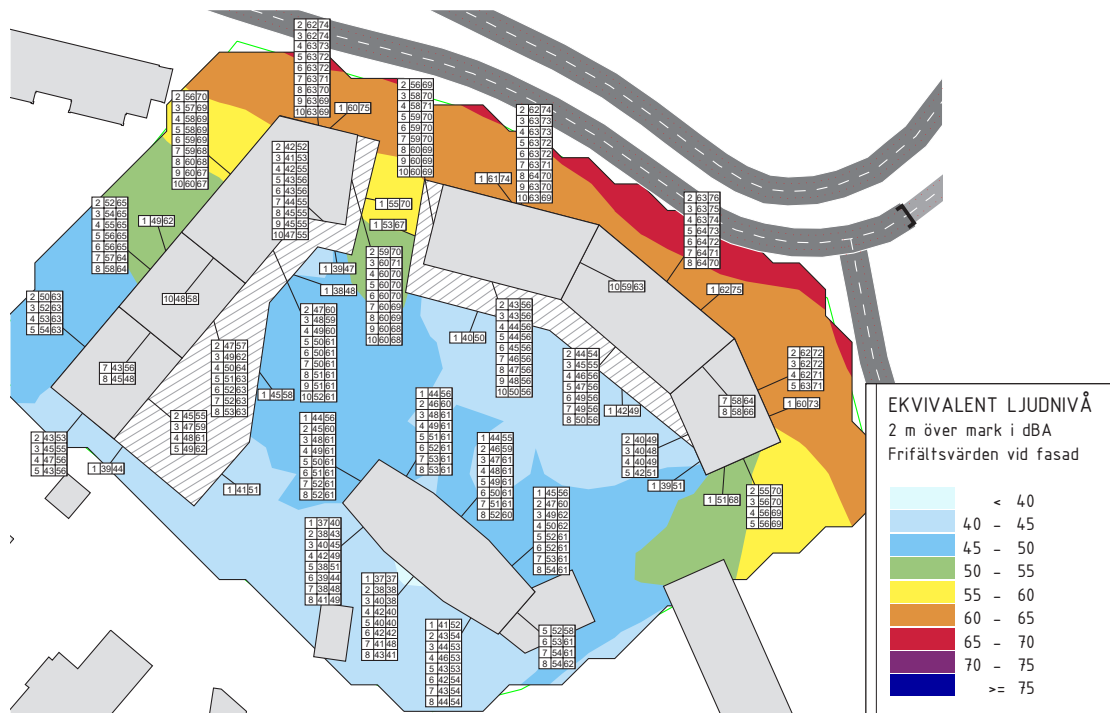
Utredningen visar att ekvivalenta ljudnivåer är över 60 men under 65 dBA på fasader mot väg 97 och Mjölkuddsvägen. För att säkerställa att riktvärden för bostäder kan innehållas regleras i plankartan för lägenheter som är mer än 35 kvadratmeter att minst hälften av bostadsrummen orienteras mot en ljuddämpad sida.

Boverkets regler för inomhusnivåer kan uppfyllas med konventionell byggteknik med rätt val av fönster och väggkonstruktion.

Eftersom den nya byggelsen placeras längs planområdets nordvästra och nordöstra kanter skapas en bullerfri miljö på torget och innergården. Även bullersituationen för befintliga bostäder i Snusdosan förbättras till följd av planförslaget.



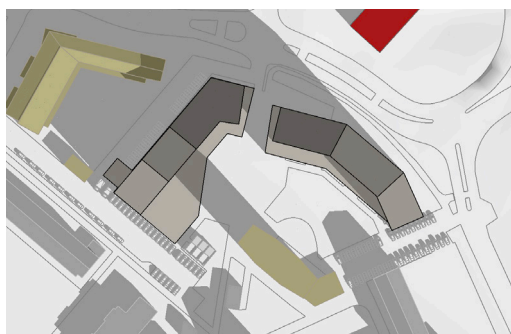
Figur 23, Bild från bullerutredningen: Dagens bullersituation, ekvivalent ljudnivå.



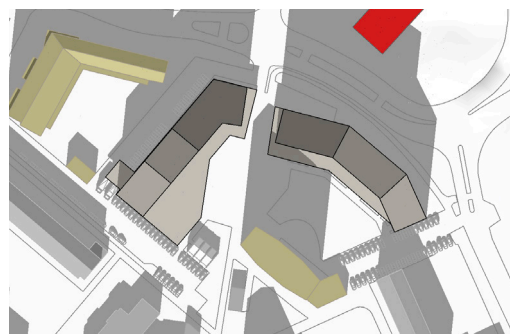
Figur 24, Bild från bullerutredningen: Bullersituationen efter genomförandet av planförslaget, ekvivalent ljudnivå.

## Skuggstudier

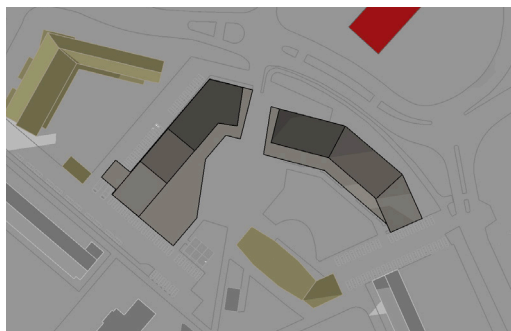
Byggrätternas placering och nockhöjder utgår från att säkerställa goda sol- och skuggförhållanden för såväl boende som besökande i planområdet. Genom att det befintliga torget flyttas från Snusdosans skugga till mitten av planområdet säkerställs en solig social yta.



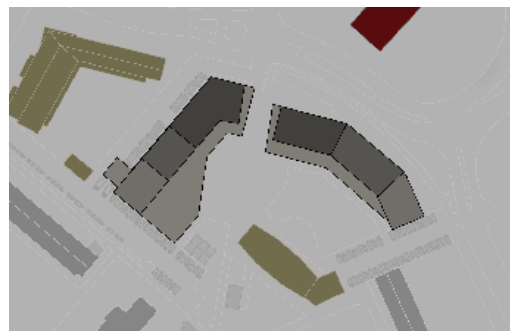
Vår-/höstdagjämning, kl. 09.00



Vår-/höstdagjämning, kl. 12.00



Vår-/höstdagjämning, kl. 17.00



Vår-/höstdagjämning, kl. 21.00

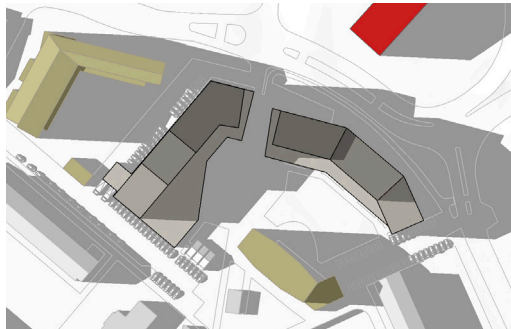




Midsommar, kl. 09.00



Midsommar, kl. 12.00



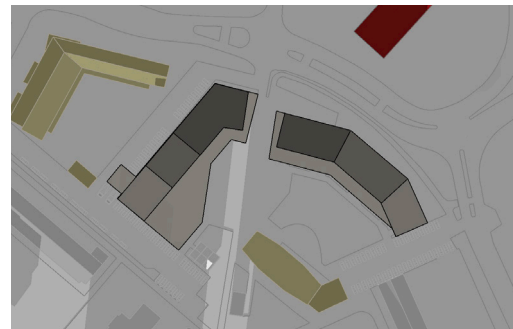
Midsommar, kl. 17.00



Midsommar, kl. 21.00



Jul, kl. 09.00



Jul, kl. 12.00



Jul, kl. 17.00



Jul kl. 21.00

Figur 25, Illustration av Tengbom Arkitektkontor

## Översvämning

I ett förändrat framtida klimat kan vi förvänta flera och kraftigare regn. Vid en ombyggnad av området är det viktigt att lågpunkter och inneslängda områden byggs bort samtidigt som platser tillskapas som kan översvämmas. Vid kraftiga skyfall behövs även leder för vattnet att röra sig yttledes utan att samlas intill byggnader och annat som kan ta skada.

Vid en ombyggnad av området är det viktigt att lågpunkter och inneslagna områden byggs bort samtidigt som platser tillskapas som kan översvämmas.

Inför granskning av detaljplanen ska en dagvattenutredning tas fram som bland annat redovisar hur skyfall kan hanteras i området.

### Olyckor

Bedömningen är att riskexponeringen mot detaljplaneområdet ligger på acceptabla nivåer. Ny bebyggelse planeras längre bort än rekommenderat skyddsavstånd från drivmedelsstationen och led för farligt gods. Bostadsbebyggelse planeras som närmast 80 meter från cirkulationsplatsens (led för farligt gods) väggkant.

## Sociala

### Mötesplatser/ Torg

Det torg som finns idag är nära omsluten av befintliga byggnader vilket skapar skapar en rumslig men skuggig yta på grund av den höga byggnaden i söder.

Planförslaget innebär att det befintliga torget flyttas till mitten av området. Det nya torgets placering ger upphov till bättre dagsljusförhållanden och lämpligare storlek. Planförslaget innebär även att biltrafik flyttas ut till planområdets kanter, vilket säkerställer ett bilfritt torg.

Med verksamheter i bottenplan på den nya bebyggelsen kan bland annat utserveringar uppföras i anslutning till torget. Utöver detta möjliggör torget för marknader, spontan och planerad lek samt att det blir en naturlig mötesplats för boende och besökare i området. Genom att kombinera torgytan med närheten av bostäder kan även känslan av trygghet öka i området, särskilt kvällstid.

Rester av det befintliga torgets avgränsningar ska bevaras eller rekonstrueras som rumsbildande element och en markör för torgets tidigare utbredning. Detta regleras i plankartan.

### Barn

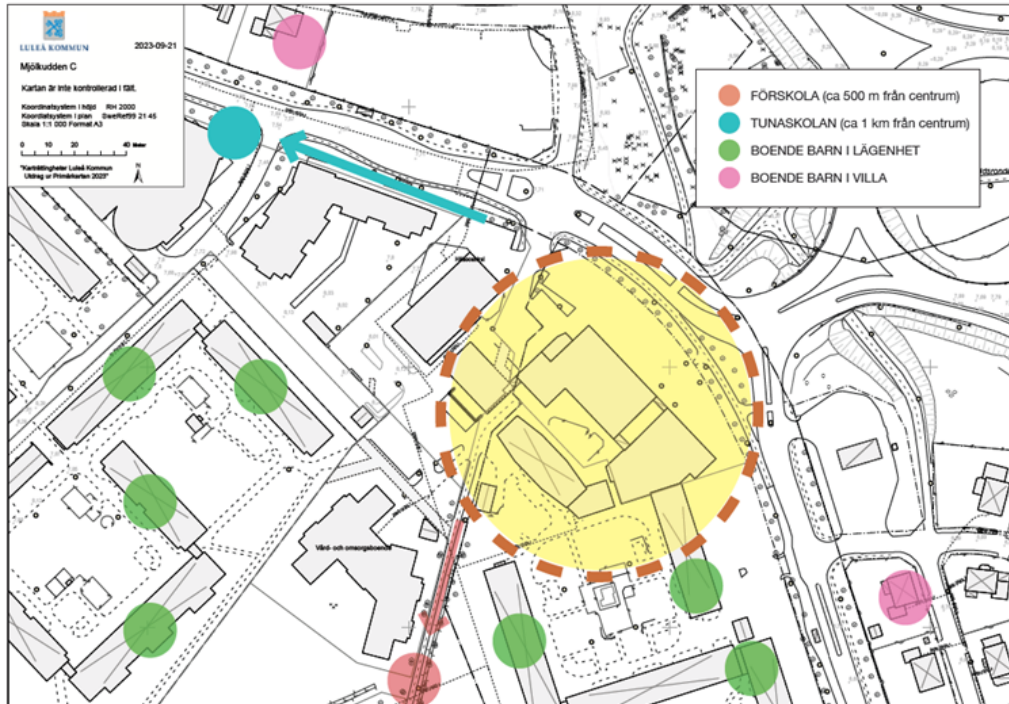
Inom ramen för planläggning har en barnkonsekvensanalys tagits fram som visar att i och runt Mjölkkuddens centrum bor och rör sig många barn i olika åldrar. De flesta bor i flerbostadshusen i kvarteren söder om centrum, men många barn bor även i villakvarteren i närområdet. Det finns även förskolor och en grundskola upp till nionde klass i närområdet.

Barn och ungdomar rör sig här av flera olika anledningar. Ibland passerar de bara genom området på väg till och från skola, på utflykt, korta promenader eller på väg till bussen.

Många äldre barn åker till centrum på lunchrasten eller håltimmar för att köpa en macka, läsk eller godis. Många ungdomar uppehåller sig även i centrum på sin fritid, helger och kvällar. De sitter ofta på pizzerian, eller hänger utanför matbutiken och på torget i mitten av centrumkvarteret. Då platsen med sitt läge är en

nod och mittpunkt i området, blir Mjölkkuddens centrum en naturlig mötesplats för barn att möta upp vänner för att sedan till exempel ta sig vidare till aktiviteter eller åka in till stan.

Planförslaget möjliggör en utveckling av gång- och cykelnätet och en förbättrad torgyta. Planförslaget bedöms stärka området som mötesplats och kan därmed förväntas få en viktigare funktion för barn och ungdomar på sikt.



Figur 26. Bilden är från barnkonsekvensanalysen och visar viktiga målpunkter för barn och ungdomar.

## Jämlikhet

Genom att placera nya bostäder nära service och god kollektivtrafik ges större möjligheter för individer att leva ett oberoende liv. Exempelvis behöver de boende inte ha tillgång till bil.

Utvecklandet av mötesplatser i anslutning till förbättrad kollektivtrafik och gång- och cykelvägar förväntas även skapa starkare stråk av människor i området. En samling av människor kan verka för mer spontana möten och större känsla av delaktighet och trygghet. Trygghet är en viktig fråga för att människor ska våga vistas ute på kvällen. Genom att få in bostäder i området kan vetskapen av fler närvarande människor kvällstid skapa en förbättrad trygghetskänsla i området.

## Riksintresse

### Trafikkomunikationer

Riksintresset bedöms inte påverkas negativt då planområdet ligger inom tätbyggt område och planerad bebyggelse inte påtagligt avviker från den befintliga omgivningen.

### Totalförsvaret

Området ligger inom riskintresse för totalförsvaret (MB 3:9) med avseende att det ligger inom stoppområde för höga objekt (45m) samt inom influensområde för lufttrum och särskilt behov av hindersfrihet.

Planförslaget bedöms inte påverka riksintresset negativt då planförslaget ligger inom tätbebyggt område och endast medger bebyggelse upp mot 32 meter.

### Rörligt friluftsliv

Bestämmelserna om riksintressen i miljöbalkens 4 kap. utgör inte hinder för utveckling av befintliga tätorter eller av det lokala näringslivet.

Genomförandet av detaljplanen bedöms inte påverka riksintresset för rörligt friluftsliv negativt då planområdet redan är exploaterat och ianspråktaget.

### **Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken**

Att utveckla ett befintligt centrum som redan är exploaterat verkar för markeffektiv användning och minimerar anspråk på ej ianspråktagen mark. Planområdet är väl lämpad för den exploatering som detaljplanen medger med hänsyn till 3. kap miljöbalken.

### **Trafik**

Planområdet är beläget inom ett redan utbyggt område vilket innebär att befintlig gatustruktur, kollektivtrafik och ledningsnät kan användas. Kollektivtrafiken till och från området är väl trafikerad och flera busslinjer som går till olika delar av Luleå kommun passerar planområdet. Ökningen av trafiken till planområdet bedöms ha en mycket liten påverkan på det befintliga trafiknätet då trafik redan finns till verksamheterna i området i dagsläget. Den trafik som de nya boende genererar kommer att huvudsakligen att ledas till Lulebos parkeringshus som ligger väster om planområdet. Den trafikökningen bedöms redan inräknad i kapacitetsberäkningen som hör till uppförandet av parkeringshuset.

Spridningen av trafiken till planområdet genom nya och förflyttade in- och utfarter och tydligare separering av bil och gång- och cykeltrafik bedöms verka för en mer trafiksäker situation i området. Samtidigt medger planförslaget förbättrade förutsättningar för såväl kollektivtrafik och gång- och cykeltrafik, vilket verkar för att fler ska använda kollektivtrafik och andra miljövänliga färdmedel.


# Motiv till detaljplanens regleringar

## Motiv till regleringar


### Allmän plats

Användning	
GATA	Norra delen av planområdet regleras som gata för att möjliggöra en omgestaltning av Mjölkuddsvägen på denna del. Gatuområdets nya bredd säkerställer plats för förbättrade trafiklösningar, hållplatslägen för buss och ett nytt stråk för gång- och cykel. Detta är en förutsättning för att området ska kunna utvecklas med centrumverksamhet och bostäder på ett ändamålsenligt sätt. (Lagstöd: 2 kap. 3 § 3 PBL , 2 kap. 6 § 6 PBL, 2 kap. 7 § 1 PBL)
GÅNG- OCH CYKELVÄG	Till och igenom planområdet löper en befintlig gång- och cykelväg. Gång- och cykelvägen avses bevaras och förstärkas som allmän plats då den har en viktig funktion att binda ihop området med omgivningen och bidra till att aktivera torgytan i mitten av området. Gång- och cykelvägen markerar även ett historiskt stråk. (Lagstöd: 2 kap. 6 § 1, 6, PBL, 2 kap. 7 § 1 PBL)

### Kvartersmark

Användning	
Y - TORG	För att tillgodose önskemål om ett mer funktionellt och verksamhetsanpassat torg planläggs del av kvartersmarken som torg. Ytan avses få en viktig funktion som mötesplats. (Lagstöd: 2 kap. 7 § 2 PBL)
B - BOSTÄDER	Syftet med detaljplanen är bland annat att pröva lämpligheten för bostäder. Bostäder bedöms möjligt i nordöstra och nordvästra delen av planområdet. (Lagstöd: 2 kap. 3 § 5 PBL)
C- CENTRUM	Syftet med detaljplanen är bland annat att pröva lämpligheten utökad centrumverksamhet. Centrumverksamhet bedöms möjligt i anslutning till Mjölkuddsvägen i norr och kring det nya gemensamma torget i mitten av planområdet. (Lagstöd: 2 kap. 3 § 4 PBL)
P- PARKERING	I nordvästra delen av planområdet avsätts en yta för parkering i anslutning till kvarterets in- och utfart från Mjölkuddsvägen. Genom att reglera placeringen av parkeringar till utkanten av planområdet skapas goda förutsättningar för ett bilfritt, bullerfritt och levande torg i mitten av området. (Lagstöd: 2 kap. 3 § PBL)
Egenskapsbestämmelser	
 Marken får inte förses med byggnad.	Två mindre ytor förgårdsmark avsätts i norra delen av planområdet för att säkerställa plats inom kvartersmark för att hantera verksamheternas behov av yta i anslutning till nya entréer. I södra delen av planområdet säkerställs en byggnadsfri yta i anslutning till den befintliga byggnaden, Snusdosan. Syftet med ytan är att säkerställa fortsatt tillgänglighet till Snusdosan. (Lagstöd: 2 kap. 6 § 5-7 PBL)

 <p>Marken får endast förses med komplementbyggnad.</p>	<p>I områdets inre delar avsätts ytor för gårdsmiljö. Inom dessa ytor kan komplementbyggander såsom pergolas, lekutrustning, förråd med mera som hör till bostäderna eller centrumverksamheterna uppföras. (Lagstöd: 2 kap. 3 § 2 PBL, Lagstöd: 2 kap. 6 § 5 PBL)</p>
<p><math>s_1</math> - Lägenheter som är större än 35 kvadratmeter, med fasad mot Mjölkuddsvägen, ska utformas med minst hälften av bostadsrummen mot en ljuddämpad sida. (Begränsas av användningsgräns)</p>	<p>Bostäder möjliggörs i nordöstra och nordvästra delen av planområdet, vilket innebär att de är utsatta för trafikbuller från Mjölkuddsvägen. För att säkerställa att gällande riktvärden för ljudmiljö innehålls för bostäder får lägenheterna endast uppföras till en största storlek om 35 kvadratmeter eller med minst hälften av bostadsrummen orienterade mot en ljuddämpad sida (mot innergården). (Lagstöd: 2 kap. 6a § PBL)</p>
<p><math>h_1</math> - Högsta nockhöjd på byggnad är 32 meter. Staket på takterass får överskrida nockhöjden.</p>	<p>Regleringen möjliggör byggnadskroppar med en kombination av centrumverksamhet och bostäder i upp mot tio våningar. För att säkerställa att de nya byggnadsvolymererna är anpassade till sin omgivning regleras att endast begränsade delar av planområdet kan bli upp mot tio våningar. Byggnadskroppens tak eller del av tak ska kunna användas som terrass. För att endast möjliggöra uppförande av staket och inte ytterligare våningsplan särskiljs höjden för staket från byggnadens nockhöjd. (Lagstöd: 2 kap. 6 § 1 PBL)</p>
<p><math>h_2</math> - Högsta nockhöjd på byggnad är 26 meter. Staket på takterass får överskrida nockhöjden.</p>	<p>Regleringen möjliggör byggnadskroppar med en kombination av centrumverksamhet och bostäder i upp mot åtta våningar. För att säkerställa att de nya byggnadsvolymererna är anpassade till sin omgivning regleras att endast begränsade delar av planområdet kan bli upp mot åtta våningar. Byggnadskroppens tak eller del av tak ska kunna användas som terrass. För att endast möjliggöra uppförande av staket och inte ytterligare våningsplan särskiljs höjden för staket från byggnadens nockhöjd. (Lagstöd: 2 kap. 6 § 1 PBL)</p>
<p><math>h_3</math> - Högsta nockhöjd på byggnad är 17 meter. Staket på takterass får överskrida nockhöjden.</p>	<p>Regleringen möjliggör byggnadskroppar med en kombination av centrumverksamhet och bostäder i upp mot fem våningar. För att säkerställa att de nya byggnadsvolymererna är anpassade till sin omgivning regleras att endast begränsade delar av planområdet kan bli upp mot fem våningar. Byggnadskroppens tak eller del av tak ska kunna användas som terrass. För att endast möjliggöra uppförande av staket och inte ytterligare våningsplan särskiljs höjden för staket från byggnadens nockhöjd. (Lagstöd: 2 kap. 6 § 1 PBL)</p>
<p><math>h_4</math> - Högsta nockhöjd på byggnad är 5 meter. Staket på takterass får överskrida nockhöjden.</p>	<p>Inåt kvarteret och den nya torgytan möjliggörs en bygggrätt om en våning med syfte att fungera som sockelvåning för lokaler. Sockelvolymer verkar för en nedtrappad skala mot vistelsemiljön i markplan samt avleder vind som förs ned längs de högre fasaderna. Byggnadskroppens tak eller del av tak ska kunna användas som terrass. För att endast möjliggöra uppförande av staket och inte ytterligare våningsplan särskiljs höjden för staket från byggnadens nockhöjd. (Lagstöd: 2 kap. 6 § 1 PBL)</p>
<p><math>n_1</math> - Marken får inte användas för parkering.</p>	<p>På torget samt i gränden mellan Snusdosan och den nya gården får inte parkeringar uppföras då parkeringar hindrar platsernas huvudsakliga avsedda funktioner som vistelseyta och passage. (Lagstöd: 2 kap. 7 § PBL)</p>

u <sub>1</sub> - Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.	Inom området får inte åtgärder som hindrar eller försvårar åtkomsten till de förlagda underjordiska ledningarna förekomma. (Lagstöd: 4 kap. 6 § PBL)
 <p>Utfartsförbud. Avgränsad vertikalt nedåt till meter över angivet nollplan</p>	Regleringen avser styra in- och utfarter till nordöstra och nordvästra delen av planområdet, där de anses mest lämpliga utifrån trafiksäkerhet och påverkan på befintliga trafikleder. (Lagstöd: 2 kap. 6 § 6 PBL)
f <sub>1</sub> - På fasader som vetter mot allmän plats eller torg ska sockelvåningen vara uppglasad till minst 50 %. (Begränsas av användningsgräns)	Området gränsar till Mjölkuddsvägen och rondellen som signalerar ankomst till Luleå stad, varför en stadsmässig och omsorgsfull gestaltning av sockelvåningen är viktig. Detsamma gäller mot torget i mitten av planområdet. Bottenvåningarna ska utformas så öppna och aktiva som möjligt för att skapa trygga och attraktiva stadsrum. (Lagstöd: 2 kap. 3 § 2 PBL)
f <sub>2</sub> - Balkonger ska vara helt indragna. (Begränsas av användningsgräns)	Genom att dra in balkonger säkerställs ett mer solitt uttryck av de nya volymerna som även samspelar med gestaltningen av Snusdosan. (Lagstöd: 2 kap. 6 § 1 PBL)
f <sub>3</sub> - Fasader ska utföras i varm, mörk, jordig kulör med matt glans. (Begränsas av användningsgräns)	Den nya bebyggelsen avses visuellt upplevas som en sammanhållen helhet och fungera som fond till Snusdosan, så att Snusdosan karaktär som solitär kvarstår inom området. För att kontrastera mot Snusdosan ska bebyggelsen ges kulörer i mörka jordfärger som ansluter till omgivningarna. (Lagstöd: 2 kap. 6 § 1 PBL)
e <sub>1</sub> - Största bruttoarea är 10000 m <sup>2</sup> inom användningsområdet. (Begränsas av användningsgräns)	Regleringen avser säkerställa att max 20 000 kvadratmeter bruttoarea kan uppföras inom planområdet, fördelat till 10 000 kvadratmeter bruttoarea per fastighet/användningsområde. Regleringen fungerar som komplement till höjdregeringen som innebär en viss flexibilitet av byggnadsvolymer. (Lagstöd: 2 kap. 5 § 3 PBL)
k <sub>1</sub> - Det gamla torgets nordvästra och nordöstra gränser ska vara tydligt avläsbara	Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att torget som finns i sydöstra delen av planområdet idag, som representerar områdets historia som stadsdelscentrum från 1960-talet, även kan förnimmas efter planens genomförande. I samband med att byggnaden i norr rivs och området blir kvartersmark ska nordöstra och nordvästra sockeln behållas eller rekonstrueras som rumsbildande element och markör för torgets tidigare utbredning. (Lagstöd: 2 kap. 6 § 1 PBL)

## Medverkande i projektet

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

Kommunstyrelseförvaltningen

Sektor Samhällsbyggnad & demokrati, 2024-09-27

Anna Lindh Wikblad

Kommundirektör

Matilda Eriksson

Planarkitekt

Madeleine Meiby

Planarkitekt

(Sweco Sverige)





LULEÅ  
KOMMUN