

Planbeskrivning

Detaljplan för del av Örnäset, Växthuset 6, 7 samt del av Bredviken 11:107



Innehållsförteckning

Detaljplanens syfte	3
Syfte	3
Beskrivning av detaljplanen	3
Hela detaljplanen	3
Genomförandetid	3
Allmän plats	3
Kvartersmark	4
Genomförandefrågor	6
Fastighetsrättsliga frågor	6
Tekniska frågor	6
Organisatoriska frågor	7
Planeringsunderlag	7
Kommunala	7
Utredningar	8
Planeringsförutsättningar	8
Kommunala	8
Riksentressen	9
Miljökvalitetsnormer	10
Hälsa och säkerhet	11
Geotekniska förhållanden	11
Fysisk miljö	11
Service	12
Trafik	12
Fastigheter och rättigheter	14
Fysisk miljö	14
Miljökvalitetsnormer	19
Hälsa och säkerhet	19
Riksentresse	19
Trafik	19
Motiv till detaljplanens regleringar	21
Motiv till regleringar	21
Medverkande i projektet	22

Detaljplanens syfte

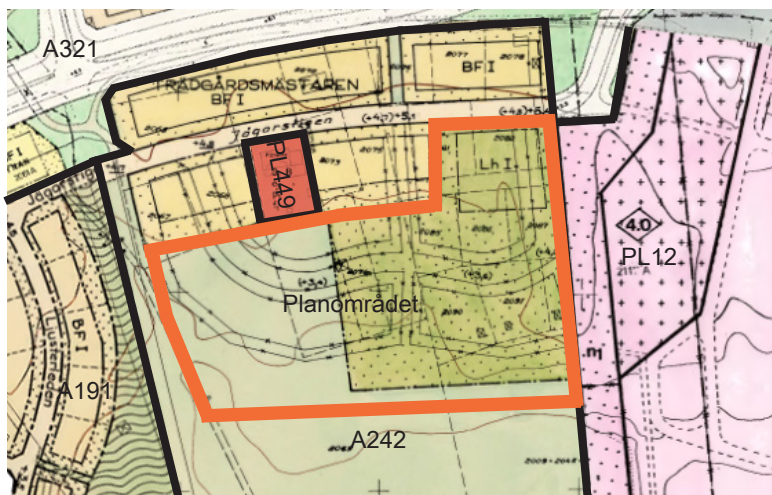
Syfte

Detaljplanens huvudsakliga syfte är att pröva förutsättningarna för förtätning med små, väl omgivningsanpassade, flerbostadshus i två våningar, samt utreda lämplig infart och ny placering av allmän lekplats.

Beskrivning av detaljplanen

Hela detaljplanen

Området är planlagt sedan tidigare, gällande detaljplan är genomförd och bebyggelsen är i dagsläget riven. I planområdet fanns tidigare en handelsträdgård. Marken är idag huvudsakligen av parkliknande karaktär men delar vittnar även om rester från den tidigare verksamheten. I anslutning till planområdet finns bostadsbebyggelse i kvartersstruktur, Kyrkogård samt parkområde och anslutande strand.



Figur 1. planmosaik över Planområdet och dess omland

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är 10 år från det datum den vunnit lagakraft. 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

Detaljplanen bekräftar gatan norr om planområdet som allmän plats [GATA], regleringen görs i syfte att plantekniskt möjliggöra reglering av utfartsförbud längs delar av fastighetsgränsen. Inga fysiska förändringar är planerade att genomföras inom gatuområdet.

I planområdets västra del regleras marken som naturmark [NATUR], inom området planeras åtgärder kring dagvattenhantering berörande befintligt dagvattendike (Bredviksbäcken).

Inom delar av naturmarken regleras även markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar [u_2], detta görs i syfte att tydliggöra och bekräfta befintlig ledningsrätt. Ny plats för lektya planeras söder om området, planmässiga förutsättningar finns sedan tidigare.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för de allmänna platserna.

Kvartersmark

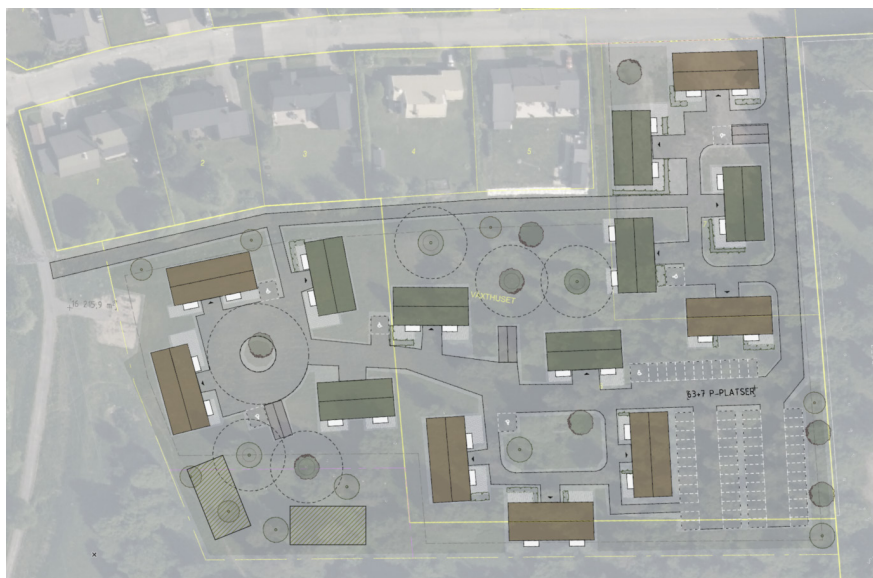
Detaljplanens regleringar möjliggör att området kan bebyggas med små flerbostadshus i två våningar försedda med sadeltak. Regleringar av byggnadsarea och utformning sker i syfte att möjliggöra och anpassa den tillkommande bebyggelsen till områdets småskaliga karaktär och anslutande skog. I kombination med regleringarna rekommenderas även ev varsam färgsättning i blandade kulörer. Bebyggelsen kan med fördel anpassas så att större befintliga träd blir fina inslag i de blivande bostadsgårdarna. De träd som ansetts lämpliga finns illustrerade i plankartan.



Figur 2. Utsnitt ur plankarta

Detaljplanens användning regleras till bostäder [**B**], regleringen främjar bostadsbyggandet, möjliggör detaljplanens syfte samt bidrar till utvecklingen av bostadsbeståndet. Huvudbyggnader får byggas till en total bruttoarea på 8000 kvm inom användningsområdet [e_1]. Största byggnadsarea per byggnad regleras till 250 kvm [e_2]. Som högst får byggnaderna vara 8 meter över medelmarknivå motsvarande 2 våningar inklusive sadeltak [h_1], bostadsbyggnadernas fasader ska utformas i trä och förses med sadeltak [f_1] och [f_2].

Byggrätten räcker exempelvis till 16 huvudbyggnader, om bruttoarean disponeras anorlunda är det möjligt att uppföra fler byggnader (I figur 3 nedan redovisas en av flera möjliga husplaceringar).



Figur 3. Illustration av en möjlig utformning. Källa: Nordmark och Nordmark 2022, med tillägg Luleå kommun.

Planområdets ytterkanter regleras med bestämmelse om att marken inte får förses med byggnad [**marken får inte förses med byggnad**], regleringen görs i syfte att säkerställa tillräcklig plats inom den blivande fastigheten för att kunna uppföra och drifva byggnader, ett vidare syfte med regleringen är att säkerställa distans mot den befintliga bebyggelsen och kyrkogårdens stenmur.

I norr mot befintliga villor inom marken som inte får bebyggas finns en ledningsrätt för fjärrvärme, marken regleras här med markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar [**u₁**] och [**u₂**].

Infarten till området ska ske längs fastighetsgräns mot kyrkogården, placeringen väljs med grund i att begränsa störningarna från trafiken mot befintlig bebyggelse och regleras genom [**utfartsförbud**] längs delar av fastighetsgränsen mot gata. Vid detaljplanens genomförande är det av vikt att beakta stenmuren som ligger dikt an mot kyrkogårdens fastighetsgräns, markarbeten måste ske med hänsyn till muren.

Planförfarande

Detaljplanen handläggs enligt standardförfarande i enlighet med plan- och bygglagen (2010:900). Ett standard förfarande används då detaljplanen är förenligt med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande, inte är av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse. Detaljplanen får inte heller antas medföra en betydande miljöpåverkan.

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)

Planområdets läge och areal

Planområdet är beläget inom stadsdelen Örnäset och är ca 2 hektar.

Markägförhållanden

Fastigheten Växthuset 6, samt del av Bredviken 11:107 ägs av Luleå kommun och Växthuset 7 ägs av Bredviken Exploatering AB.

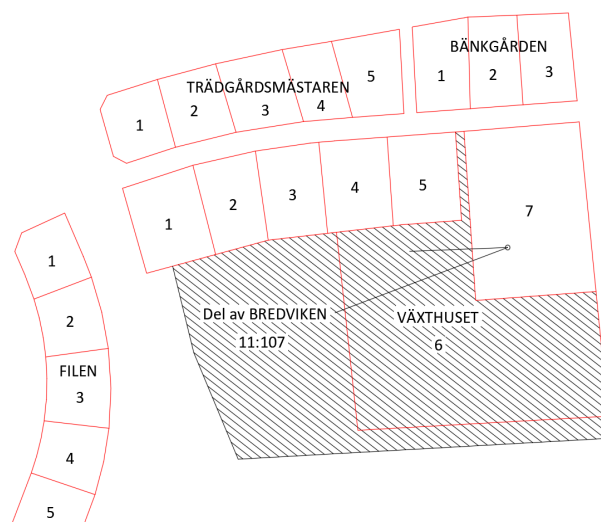
Genomförandefrågor

Fastighetsrättsliga frågor

Förändrad fastighetsindelning

Detaljplanen utgör underlag för de fastighetsrättsliga åtgärder som är en förutsättning för planens genomförande. Detaljplanen möjliggör att del av fastigheten Bredviken 11:107 och Växthuset 6 och 7 kan sammanläggas för bostadsändamål.

Kommunen ansöker om och bekostar fastighetsreglering.



Figur 4. Karta över förändrad fastighetsindelning

Rättigheter

Genom planområdet sträcker sig en ledningsrätt för fjärrvärme:

2580-2020/64.1- Ledningsrätt, ändamålet är fjärrvärme. Förmånstagare är Luleå Energi AB och berörda fastigheter inom planområdet är del av Bredviken 11:107 samt Växthuset 6.

Detaljplanens genomförande påverkar inte rättigheten, och området som berörs förses med prickad mark och markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar och får därmed ett ytterligare skydd mot bebyggelse **[Marken får inte förses med byggnad], [u₁] och [u₂].**

Tekniska frågor

Utbyggnad vatten och avlopp

Vatten och avloppssystemet, fram till respektive fastighet bekostas, utförs av Lumire. Kostnaden finansieras via VA-anläggningsavgift. Nät internt på blivande fastighet bekostas av fastighetsägaren.

Ekonomiska frågor

Planekonomisk bedömning

Detaljplanen bedöms ekonomiskt genomförbar. Kommunen ansvarar för åtgärder inom allmän plats, samt får intäkter genom försäljning av kvartersmarken.

Kommunen ansvarar för åtgärder som är effekter av detaljplanen genomförande inom intilliggande mark, inklusive ny lekplats. Kommunen ansvarar även för kulvertering och justering av släntningen mot befintligt dagvattendike som ligger i direkt anslutning väster om planområdet. Släntningen intill dagvattendiket är aktuell på grund av lekytan och bostädernas närhet och risk för olyckor.

Planavgift

Detaljplanen finansieras genom planavtal mellan Luleå kommun och exploatören.

Drift allmän plats

Detaljplanens allmänna platser driftas av kommunen.

Drift vatten och avlopp

Vatten och avloppssystemet fram till fastigheten driftas av Lumire. Fastighetsägaren ansvarar för interna ledningsnät.

Organisatoriska frågor

Markanvisning

Markanvisningsavtalet reglerar de villkor och förutsättningar som gäller för planering och utbyggnad av det markanvisade området.

Omfattningen av den blivande fastigheten avgörs under denna detaljplaneprocess. Byggherren ska fördröja sitt dagvatten inom fastigheten för att sedan ansluta mot av kommunen anvisad punkt.

Planeringsunderlag

Kommunala

Detaljplan.

Gällande stadsplan för Trädgårdsmästaren m.fl. (A242) som är antagen år 1964 reglerar inom planområdet Handelsträdgårdsändamål och Allmän plats, park eller plantering. Planen kommer i delar upphävas i och med att den nya detaljplanen vinner laga kraft.

Planen berör gällande/ligger i anslutning till planer enligt nedan:

Plannr	Namn	Laga kraft
A242	Trädgårdsmästaren m.fl.	1965-01-09
PL449	Växthuset 3	2017-05-18

Grundkarta

Grundkartan är framtagen av Infrastruktur och Serviceförvaltningen, Avdelning Investering och Geodata. Kartans innehåll och kvalitet baseras på krav och riktlinjer i Lantmäteriets skrift HMK-Grundkarta, avdelning Investering och Geodata ansvarar för grundkartans kvalitet och manér.

Översiktsplan

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

Undersökning av risk för betydande miljöpåverkan

Undersökning om risk för betydande miljöpåverkan, upprättad 2025-03-04.

Parkeringsnorm

Parkeringsnorm för cykel och bil, upprättad 2016-04-04

Fastighetsförteckning

Fastighetsförteckning DP Växthuset 6, 7 och del av Bredviken 11:107,
Upprättad 2026-08-17

Utredningar

Geoteknik och markteknisk miljöundersökning

Mur samt PM Geoteknik och Miljöteknik, Mitta (2025-08-15)

Kompletterande miljöteknisk markundersökning, WSP (2026-04-14)

Planeringsförutsättningar

Kommunala

Detaljplan

Planområdet omfattas av gällande detaljplan: Förslag till ändring i stadsplan för Luleå stad beträffande kvarteret Trädgårdsmästaren m.fl., fastställd 9 januari 1965 (a 242). Planområdet är idag planlagt för Lh - Område för handelsträdgårdsändamål. Stora delar är prickad vilket utgör mark som inte får bebyggas. Byggnader får uppföras i en våning inom ett avgränsat område mot Jägarstigen. Aktuell planområde berör också område planlagt som Allmän plats, park eller plantering.

Planbesked

Samhällsbyggnadsutskottet beslutade den 18:e december 2023 § 202 att ge Kommunstyrelseförvaltningen i uppdrag att upprätta ett förslag till detaljplan för Växthuset 6, 7 och del av Bergviken 11:107 i syfte att pröva förutsättningarna för bostäder i form av flerbostadshus.

Översiktsplan

Området är i Översiktsplan 2021 utpekad som tät struktur. Med tät struktur menas ett område med stads- eller tätortsmässig karaktär innehållande bostäder, kontor, handel, annan verksamhet, gator, parker och fritidsanläggningar. Ett grönstråk finns markerat i områdets västra del. Bredvikbäcken har sitt utlopp inom utpekad område. Området angränsar till grönområde i söder samt grönområde med precisering begravnings i öster.

Planuppdraget bedöms vara förenligt med intentionerna i översiktsplanen (2021).

Undersökning av risk för betydande miljöpåverkan

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

Riksintressen

Totalförsvär

Planområdet ligger inom Riksintresseområdet

- Påverkansområde luftrum
- Stoppområde höga objekt
- Väderradar
- Särskild hindersfrihet

Rörligt friluftsliv

Planområdet ligger inom Riksintresseområdet

Miljökvalitetsnormer

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

Miljö

Dagvatten

Planområdet är delvis beläget inom kommunalt verksamhetsområde för dagvatten och kommer framöver helt ligga inom verksamhetsområdet.

Recipientens ekologiska status är måttlig och dess kemiska status uppnår ej god status.

För vägledning i frågor om dagvattenhantering finns Dagvattenplanen som antogs av Kommunstyrelsen 2020-02-10 § 7. Enligt underlaget ska dagvatten fördröjas lokalt och renas centralt. Dagvattnet ska hanteras i följande ordning, där den önskade lösningen anges först:

1. Öppna lösningar
2. Öppna lösningar i kombination med ledningar
3. Ledningar som ger direktutsläpp.

I direkt anslutning till planområdet finns ett kommunalt dagvattendike, vilket är en del av det kommunala dagvattennätet.

Hälsa och säkerhet

Risk för översvämning

Planområdet ligger i anslutning till områden som riskerar att översvämmas vid höga vattenstånd från havet eller från älven enligt Luleå kommuns Riktlinjer för klimatanpassning, 2015 (Hav översvämningssäker nivå +2.5 meter).

Vid höjdsättning av området ska en utgångspunkt vara att bearbetningar av markens höjdnivå måste ske med hänsyn till den översvämningssrisk som finns utanför planområdet.

Geotekniska förhållanden

Enligt SGU finns risk för sulfidjordar inom delar av området. Delar av området har också tidigare varit bebyggt med Växthus och tillhörande odlingsytor varför markens förutsättningar för bostäder behöver redogöras för vad gäller både eventuella föroreningar och geotekniska förutsättningar.

Fysisk miljö

Bebyggelse & infrastruktur

Planområdet ligger inom ett område med villabebyggelse i kvarter, angöring sker från Jägarstigen. I norr angränsar planområdet mot delvis Jägarstigen och delvis mot villatomter. Villorna är generellt utformade som enplanshus, med inslag av 1.5 våningar. Byggnaderna är försedda med sadeltak och fasader är av varierande material och kulör.

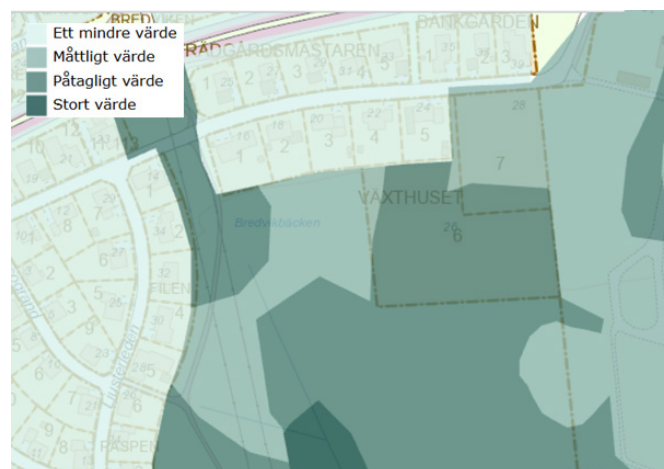
I söder angränsas naturmak, i väst parkområde och öst Kyrkogård. Där planområdet gränsar mot Kyrkogården ligger en befintlig stenmur, muren är placerad precis på fastighetsgräns. Muren är en tydlig avgränsare mellan kyrkogården och intilliggande kvarterstruktur med villatomter. Hänsyn behöver tas när området exploateras i syfte att hindra påverkan på stenmuren (I figur 5 nedan syns planområdet i rött och stenmuren i svart).



Figur 5. Utsnitt ur snedbilder, planområde röd markering och svart linje stenmur (Bloom).

Natur

Delar av planområdet är idag av parkliknande karaktär, delar med i huvudsak gräsbeklädda ytor och delar med träd. Inom området finns en mindre lekplats med gungställning och gungdjur. Enligt Luleå kommuns Grönplan pekas området mellan planområdet och stranden ut som ett viktigt grönt stråk, vidare framgår även att planområdet och övriga delar av grönområdet har värde för ekosystemtjänster. Inom planområdet är marken klassad som måttligt värde och påtagligt värde för ekosystemtjänster, utanför planområdet i anslutning till stranden är värdena generellt högre. Summerat värde för ekosystemtjänsterna redovisas i figur nedan. Intill planområdets västra del finns Bredviksbäcken vilken leder stora delar av planområdets omlands dagvatten i riktning mot recipient söder om området. Vattendraget är delvis kulverterat och delvis öppet förbi planområdet.



Figur 6. Utsnitt ur Grönplan, summerat värde.

Teknik

Vatten och avlopp

Vatten och spillvattenledningar har kapacitet och finns i Jägarstigen.

Värmeförsörjning

Planområdet kan anslutas till befintligt fjärrvärmenät.

El-, tele- och IT-försörjning

El- och fiberanslutning finns.

Avfallshantering

Avfallshanteringen ska ske i enlighet med Luleå kommuns renhållningsföreskrifter.

Service

Inom 1.5 km finns förskola skola och Livsmedelsbutik, inom 600 meter bensinstation.

Trafik

Planområdet angörs från Jägarstigen. Jägarstigen är skyltad till 30 km/h och klassas som en liten lokalgata. Gatan har varierande vägbredd och ett gaturum på ca 9 meter och saknar till stor del trottoarer.

Möjliga angöringsvägar mot planområdet är via Stakagränd eller Hertsövägen, Inom det område som trafikeras av ovan nämnda gator finns ca 100 villor. 100 villor innebär enligt trafikverkets trafikstringsverktyg ca 400 fordonsrörelser per dygn.

Under 2025 genomfördes en genomfartsräkning som visade på att ca 20% av trafiken var genomfartstrafik.

Väster om planområdet passerar delar av kommunens gång och cykelvägnät under Hertsövägen och vidare längs parkstråket söderut, även Jägarstigen är en del av gång och cykelnätet men i form av blandtrafik.

Parkering

Kommunens parkeringsnorm beskriver parkeringsbehovet inom tätorten, tätorten delas in i 3-zoner, planområdet ligger inom zon-2 där parkeringstalet är 9 bilplatser per 1000 kvm BTA (bruttoarea).

Konsekvenser

Fastigheter och rättigheter

Detaljplanens genomförande innebär att delar av Bredviken 11:107 och Växthus 6 och 7 kan slås ihop. Befintliga rättigheter påverkas inte av detaljplanens genomförande, ledningsrätten i norr ligger inom prickmark och skyddas därmed från bebyggelse.

Fysisk miljö

Skuggstudie

Eftersom planområdet sedan tidigare är obebyggt samt eftersom det angränsar till befintlig bebyggelse har en skuggstudie genomförts. I analysen har husen ritats upp i form av boxar till maximal reglerad höjd, faktiska byggnader kommer i slutändan vara försedda med sadeltak vilken innebär en något mindre skuggningseffekt. Resultatet redovisas nedan i figur 7 till 12

Studien visar skuggbildningen vid en av flera möjliga utformningar. De huvudsakliga skuggningseffekterna uppstår internt inom fastigheten, enbart vid ett fåtal av dygnets timmar nås grannfastigheter av skuggor. På morgonen vid vårdajämning skuggas exempelvis delar av gården och byggnaden inom Växthuset 5.

Den skuggbildning som detaljplanens genomförande kan innebära bedöms inte leda till betydande olägenhet för befintliga byggnader och boende.



Figur 7. Sommarsolstånd, 08:00. Möjlig bebyggelse vid planförslaget genomförande



Figur 8. Sommarsolstånd, 12:00. Möjlig bebyggelse vid planförslaget genomförande



Figur 9. Sommarsolstånd, 16:00. Möjlig bebyggelse vid planförslagets genomförande



Figur 10. Vårdagjämning, 08:00. Möjlig bebyggelse vid planförslagets genomförande



Figur 11. Vårdagjämning, 12:00. Möjlig bebyggelse vid planförslagets genomförande



Figur 12. Vårdagjämning, 16:00. Möjlig bebyggelse vid planförslagets genomförande

Grönområde

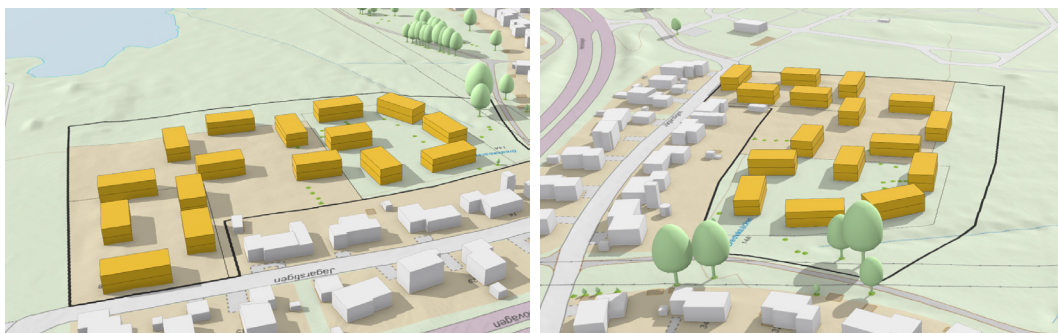
Delar av befintligt grönområde tas i anspråk för bostadsbebyggelse, de mer värdefulla miljöerna ligger närmare stranden samt att de omkringliggande områdena är av liknande värde. Kvartersmarkens utbredning är mycket stor i relation till den möjliga byggnadsarean, detta gör att mycket av kvartersmarken kan utformas som fria och att gården kan utformas med utgångspunkt i grönplanen.

Grönområdet kommer också att förse med en ny lekplats söder om planområdet i anslutning till befintlig gångväg.

Bredviksbäcken (dagvattendiket) intill planområdet kommer att kulverteras i riktning längs med planområdet, samt kommer ett släntas om söder om kulverteringen. Åtgärderna både ökar säkerheten för blivande boende och tillgängliggör vattenspegeln samt synliggör dagvattenhanteringen.

Landskapsbild

Detaljplanens genomförande innebär att ett i dagsläget obebyggt område övergår till mark för bostäder i upp till två våningar. Detaljplanens fulla genomförande innebär att en skillnad i landskapsbilden kommer att upplevas. Bebyggelsen är väl anpassad i skala, med avseende på höjd och takutforming i relation till befintlig bebyggelse norr om området. Den nya bebyggelsen kommer i huvudsak bli synlig ovan Växthuset 7 längs Jägarstigen, men tydligast från parkstråket i väst, från befintliga villatomter norr och väster om området samt från kyrkogården öster om området. Förändringarna bedöms inte leda till betydande olägenheter för befintliga fastigheter.



Figur 13. Vyer ur 3d modell av en möjlig utformning vid detaljplanens fulla genomförande.

Miljö

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

Detaljplanen medger inte verksamheter eller åtgärder som kräver skydd eller tillstånd enligt miljöbalken. Den föreslagna markanvändningen i förslag till detaljplan bedöms inte heller medverka till att någon miljö kvalitetsnorm enligt 5 kap. miljöbalken överskrids. Kommunen konstaterar att ingen av de förutsättningar som alltid medför att en konsekvensbeskrivning ska upprättas föreligger i denna plan.

Bedöms detaljplanen leda till betydande miljöpåverkan? 6 kap 7 § MB?: Nej. En strategisk miljökonsekvensbeskrivning enligt 6 kap 11 och 12 §§ miljöbalken bedöms inte behöva upprättas.

Geoteknik och markmiljö

Mitta (2026) och WSP (2026) har genomfört geotekniska och miljötekniska markundersökningar av planområdet. Markanvändningen inom området utgörs i dagsläget av gräsytor, en lekpark, skogsparti med träd och sly samt mindre grusytor i den nordöstra delen av området. Den nordöstra delen är en upphöjd grusyta som sluttar ned mot skogspartiet.

Ingen bebyggelse förekommer inom undersökningsområdet men bostäder och promenadstråk finns i nära anslutning till området. Området angränsar Jägarstigen och ett bostadsområde i norr. Örnäs kyrkogård angränsar undersökningsområdet i öster.

Området är i nära anslutning till Bredviken, belägen cirka 200 meter söderut.

Historiskt omfattades undersökningsområdet av åkermark och skogbevuxna ytor runt 1960. Från Lantmäteriets flygfoton syns det att det 1975 fanns en handelsträdgård/växthusverksamhet i den östra delen av undersökningsområdet.

Provtagningar har genomförts i jord respektive grundvatten i enlighet med figur nedan. Provtagning i jord har genomförts i 16 provpunkter, 4 provgropar och 12 borrhål. 6 grundvattenrör, 3 från respektive undersökning. I gråmarkerade repektive gulmarkerade punkter i figuren förekommer provtagningar där halter ligger i närhet av eller överskrider riktvärden för känslig markanvändning.



Halter av metaller i grundvatten bedöms i huvudsak vara mycket låga till måttliga förutom avseende nickel som uppvisar hög halt enligt SGU:s tillståndsklasser. Det har inte påvisats förhöjda halter av nickel i jord inom området. Halterna av metaller i grundvatten bedöms inte utgöra en risk för människors hälsa eller miljö såvida uttag för dricksvatten inte planeras i området.

PAH:er har påvisats i måttliga till höga halter i grundvatten men endast i mätbara halter underskridande KM i jord. PFAS-ämnen har påvisats i både i jord och grundvatten. Samtliga analyserade grundvattenprover påvisar halter av PFAS, men endast ett av dessa prov (25M009) uppvisar halter överskridande aktuellt riktvärde från SGI (2015). Flertalet PFAS-ämnen har hög vattenlöslighet och har således lätt att spridas i grundvattnet. Högst uppmätta halter av PFAS i grundvatten har påvisats i 25M009 i det östra hörnet och följt av 25W001 i väster, där det även har påvisats mätbara halter av PFAS i jord. Låga men mätbara halter påvisas även i 25W015 som är belägen uppströms undersökningsområdet. Resultatet tyder på att grundvattnet i viss mån påverkas av PFAS från uppströms liggande områden.

Bekämpningsmedel har påvisats i jord underskridande jämförvärde för känslig markanvändning och i måttliga halter i grundvatten. Föroreningen anses vara begränsad och de halter som påvisats bedöms inte utgöra en risk för människors hälsa eller miljö.

Inom undersökningsområdet har det noterats misstanke om sulfidhaltig silt varierande från cirka 1 – 2 meter under markytan inom den västra delen av undersökningsområdet. Uppmätta låga pH-värden i grundvatten från grundvattenrör installerade i misstänkt sulfidjord/aktiv sulfatjord indikerar pågående process med oxidation av sulfider. Sulfidjord och sulfidhaltig jord klassas inte som förorenade massor men vid schakt kan massorna komma att utgöra ett avfall.

Redovisade halter av föroreningar i jord och grundvatten bedöms inte utgöra ett hinder för exploatering av området i enlighet med den föreslagna detaljplanen, men fortsatta undersökningar med tätare provtagning kan komma att krävas i senare skeden av projektet som underlag för masshantering.

Uttag av dricksvatten bedöms inte komma att vara aktuellt inom området.

Påvisade föroreningshalter i grundvatten bedöms inte utgöra en risk för ytvatten när det strömmar ut i recipienten.

Förorenade schaktmassor som uppstår i samband med anläggningsarbeten eller i form av överskottsmassor i samband med anläggningsarbeten kräver särskild hantering. Schakt i förorenad jord är anmälningspliktig. Innan schaktarbeten i förorenad jord får ske måste en anmälan om avhjälpandeåtgärd enligt § 28 Förordning (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd göras till tillsynsmyndigheten. Anmälan ska ske senast 6 veckor innan arbetena startar. Behovet av en anmälan eller inte enligt 28 § FMH bör bedömas i samband med en framtida projektering och planerad masshantering, bedömningen ska ske i samråd med Luleå kommun. Samråd med Luleå kommun behövs också vid läns-

vattenhantering.

Där det förekommer föroreningar i massor som ska schaktas bör en masshanteringsplan säkerställa rätt hantering av massor på platsen och eventuella över-skottsmassor, så att de transporteras till mottagare med tillstånd eller godkännande att hantera dem.

Dagvatten

Andelen av fastigheten som kan bebyggas vid detaljplanens genomförande är liten i relation till den blivande fastighetsstoleken. De föroreningar och flöden som den planerade bostadsbyggelsen skulle kunna leda till bedöms vara begränsade. Planområdet kommer i framtiden också att helt ingå i verksamhetsområde för dagvatten och ligger i anslutning till ett befintligt dagvattendike med god kapacitet. Vid detaljplanens genomförande kan dagvatten därmed i enlighet med dagvattenplanen ledas i riktning mot befintligt dagvattendike och sedan vidare mot recipienten. För att möjliggöra detta ska planområdet utformas så att dagvatten rinner bort från byggnader i riktning mot diket, det kan exempelvis hanteras genom varsam höjdsättning i kombination med svackdiken.

Miljökvalitetsnormer

Luft

De markanvändningar som medges inom planområdet är inte av förorenade art. Den trafikökning som detaljplanens genomförande innebär bedöms inte vara av sådan art att den riskerar medföra någon betydande förändring på luftkvaliteten i området.

Vatten

Planområdets effekt på recipienten vad gäller risken för påverkan på miljökvalitetsnormen för vatten bedöms vara försumbar, detta eftersom planområdets storlek och möjliga utformning i relation till recipientens upptagningsområde är mycket liten.

Riksintresse

Planförslaget ligger huvudsakligen inom redan ianspråktaget område samt möjliggör inte höga byggnader, därmed riskerar ett genomförande av detaljplanen inte att påverka riksintresse för totalförsvaret eller friluftsliv negativt.

Trafik

Detaljplanen medger endast att planområdet angörs från Jägarstigen, infarten regleras så att den placeras intill fastighetsgräns mot Kyrkogården i öst. Detaljplanens genomförande förväntas enligt trafikverkets trafikstringsverktyg leda till ca 120-140 fordonsrörelser (bil).

Planförslaget kan därmed leda till en trafikökning på ca 30-40 %, men gatan bedöms ha kapacitet att hantera ökningen och mer därtill. Förändringarna bedöms få störst påverkan på de oskyddade trafikanterna och kommer sannolikt trots gatans kapacitet upplevas som en betydande ökning.

Luleå kommun gör bedömningen att detaljplanens genomförande med avseende på trafik inte riskerar att leda till betydande olägenhet.

Parkering

Planförslaget medger vid ett fullt nyttjande av byggrätten ca 8000 kvm BTA vilket innebär ett p-behov på 72 platser (8*9). Detaljplanen möjliggör att ca 20 procent av den totala markytan inom planområdet kan bebyggas, detta innebär att stora ytor kvarstår där både tillräcklig friyta och plats för parkeringslösningar kan inrymmas.

Ett genomförande som inte innebär ett fullt utnyttjande av byggrätten innebär ett annat parkeringsbehov.

Motiv till detaljplanens regleringar

Motiv till regleringar

Allmän plats

Användning	
GATA - Gata.	Regleringen kompletterar detaljplanens syfte och möjliggör reglering av utfartsförbud och bidrar till en områdets utformning. 2 kap 7 §.
NATUR - Naturområde	Regleringen möjliggör bostäderna och säkerställer dagvattenhantering och grönområde (2 kap 5 § PBL).
u ₂ - Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.	Regleringen säkerställer markreservat för befintliga underjordiska ledningar (2 kap 5 § PBL)

Kvartersmark

Användning	
B - Bostäder.	Regleringen möjliggör detaljplanens syfte och främjar bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet PBL (2 Kap 3 § p5 och 2 kap 2 §).
Egenskapsbestämmelser	
Marken får inte förses med byggnad.	Regleringen kompletterar Användningen genom att säkerställa tillräckliga ytor för underhåll av blivande byggnader, samt säkerställer avstånd till befintlig bebyggelse.
h ₁ - Högsta nockhöjd är 8 meter.	Regleringen kompletterar egenskapsbestämmelsen för största bruttoarea då den påverkar hur arean kan disponeras på höjden. Regleringen fastslår en höjd anpassad mot befintlig bebyggelse. (2 kap 3 § 1 PBL) (2 kap 6 § 1 PBL)
u ₁ - Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.	Regleringen säkerställer markreservat för befintliga underjordiska ledningar (2 kap 5 § PBL)
Utfartsförbud.	Regleringen kompletterar Användningen genom att minska risken för ljusföroreningar mot befintliga byggnader i området, samt hindrar att bebyggelse placeras nära inpå kyrkogårdens stenmur (2 kap 6 § och 2 kap 3 §).
f ₁ - Huvudbyggnader ska utformas med träfasad.	Regleringar kompletterar användningen och möjliggör att nya byggnader anpassas till omkringliggande bebyggelse och skogsområde (2 kap 3 §).
f ₂ - Huvudbyggnader ska utformas med sadeltak	Regleringar kompletterar användningen och möjliggör att nya byggnader anpassas till omkringliggande bebyggelse 2 kap 3 §).
e ₁ - Största byggnadsarea är 250 kvm per huvudbyggnad.	Regleringar kompletterar användningen och möjliggör att nya byggnader anpassas till omkringliggande bebyggelse (2 kap 3 §).
e ₂ - Största totala bruttoarea för huvudbyggnader inom användningsområdet är 8000 kvm	Regleringar kompletterar användningen och möjliggör att nya byggnader anpassas till omkringliggande bebyggelse (2 kap 3 §).

Medverkande i projektet

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

Sektor Samhällsbyggnad & demokrati, 2026-09-10

Daniel Rova

Planchef

Ruben Norén Selberg

Planarkitekt



**LULEÅ
KOMMUN**