



Ledamöter och ersättare

SAMHÄLLSBYGGNADSUTSKOTTET**Tid** måndag 20 april 2026 kl. 08:15**Plats** Stadshuset, våning 9

Upprop

Val av justerare

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Punkt	Rubrik	Ärendenr	Sida
1	Luleåförslaget Landgång till isvägar Varvet-Hägern	2025/163	3 - 8
2	Ombildning av naturreservatet Ormberget-Hertsölandet	2025/2046	9 - 82
3	Bildande av naturreservatet Degerö-Börstskär	2026/402	83 - 109
4	Bildande av naturreservatet Småskären	2026/403	110 - 144
5	Bildande av naturreservatet Altappen	2026/404	145 - 184
6	Bildande av naturreservatet Hällmyran	2026/405	185 - 214
7	Strategi för minskad klimatpåverkan och ökad klimatanpassning	2024/854	215 - 247
8	Motion (KD) om demensby	2025/921	248 - 252
9	Detaljplan för del av Kronan 1:1, Kv Terränglöparen, Cyklisten och Klättraren	2023/1158	253 - 313
10	Exploateringsavtal och överenskommelse om fastighetsreglering avseende Katten 6	2026/569	314 - 359
11	Detaljplan för del av centrum, Katten 6	2023/1459	360 - 459
12	Markanvisning Antnäs 2:15 och del av Antnäs 1:29	2026/549	460 - 469



13	Planuppdrag för Antnäs 2:15 och del av Antnäs 1:29	2026/472	470 - 476
14	Förlängning av markanvisning del av Björkskatan 1:504	2022/683	477 - 517
15	Tillfällig tomtrabatt för försäljning av villatomter i Niemisel, Luleå kommun	2026/265	518 - 525
16	Igångsättningstillstånd färdigställande byggnation etapp 1-2 Hertsöfältet	2026/583	526 - 531
17	Information om överenskommelse om samverkan mellan Luleå kommun och Trafikverket Norra regionen	2026/571	532
18	Information om aktuella frågor och planläge 2026-04-20	2026/598	533

Förslag till beslut gällande Landgång till isvägar Varvet-Hägern

Ärendenr 2025/163-1.5.2.1

Kommunstyrelseförvaltningens förslag till beslut

Kommunfullmäktige beslutar att avslå Luleåförslaget Landgång till isvägar Varvet-Hägern.

Sammanfattning av ärendet

Kommunfullmäktige har 2023-03-10 § 110 beslutat om förändrat arbets sätt för att omhänderta medborgares idéer. I det nya arbets sättet ska kommunfullmäktige fatta beslut om att bifalla eller avslå inkomna förslag, i de fall förslagsställaren önskar en politisk prövning. Medborgaren har begärt en politisk prövning av arbetsgruppens beslutsförslag gällande Luleåförslaget Landgång till isvägar Varvet-Hägern, vilket är anledningen till att ärendet nu behandlas politiskt.

Medborgare har 2025-08-04 inkommit med följande Luleåförslag:

Det behövs en Landgång i närheten av lekis på varvet. Anledningen är den att det endast går att komma ut vid södra hamn och hälsans hus. Det är för långt mellan möjligheterna att komma ut på isen på ett säkert sätt. Vi är en stor stadsdel det kommer dessutom hur många som helst från övriga staden. Det står en massa sparkar här under vintern som är fastkedjade när man ska ut på isen behövs en säker nedfart.

Medborgare har meddelats att arbetsgruppen för Luleåförslaget föreslår avslå förslaget som då har begärt en politisk prövning. Medborgaren har även kompletterat sitt förslag med följande text: *Den befintliga isvägen i Luleå är en riktig pulsåder för att skapa ett friskare Luleå. Isvägen som går från norra till södra hamn och ut till gråsjälören nyttjas av de med barnvagn, rullatorer, rullstol, cykel, spark, och promenader. idag finns endast accesspunkter i södra och norra hamn samt hälsanshus. En isväg på 10 km sträcka bör ha mer än tre accesspunkter.*

Boende stadsdelen Varvet Hägern saknar accesspunkt trots att det är en befolkningstät stadsdel. Det finns en stor andel äldre personer som har svårighet att ta sig ut på isvägen. Flertalet med Hemtjänst skulle hinna ta sina dagliga promenader ut på isen om en accesspunkt förläggs till Varvet Hägern. I bostadsföreningen finns "Fixargrupp" bestående av äldre pigga personer som frivillig basis sköter enklare underhåll i husen som innehåller 482 lägenheter. De kan ta på sig att hålla en accesspunkt snöfri och säkerställa att den fungerar. För övrigt kan nämnas plogning accessväg till Varvet Hägern utförs sedan något år tillbaka.

Samhällsbyggnadsutskottet har 2025-10-20 § 70 återremitterat ärendet med motiveringen att ärendet behöver kompletterats med mark- och tillståndsfrågor.

Efter återremissen har avdelningen miljö- och bygg tillfrågats om behovet av bygglov för en landgång beskriven i ärendet där de har meddelat och det behövs inget bygglov för landgången.

Sedan återremissen har ytterligare ett förslag inkommit 2026-03-05 där frågeställaren vill att det ska finnas en ramp ned på isen vid Varvet då de de provisoriskt skottade trapporna är svåra att gå på. Förslagsställaren informerar även om att det finns många pensionärer på området och det är för långt till befintliga ramper.

Arbetsgruppens rekommendation

Arbetsgruppen för Luleåförslaget har behandlat ärendet och rekommenderar fortfarande att förslaget avslås. Kultur- och fritidsförvaltningen har gjort bedömningen att det i nuläget saknas såväl personella som maskinella resurser för att långsiktigt underhålla ytterligare en officiell nedgång till isbanan samt att de befintliga officiella nedgångarna vid Södra hamn, Hälsans hus och Norra hamn tillgodoser allmänhetens behov.

En nedgång kräver en fast konstruktion på isen, exempelvis i form av en vågbrytare, för att landgången ska kunna vila stabilt. Markarbete behöver utföras och en traktor behöver inhandlas för att klara av underhållet och så även anställning av en säsongsarbetare.

Ekonomiska konsekvenser

Om kommunfullmäktige väljer att bifalla förslaget kommer kultur- och fritidsnämndens plan och budget behöva justeras. En tidig uppskattning visar att kostnaden första året skulle ligga på 1,35 miljoner kronor och sedan löpande driftkostnad på 150 000 kronor per år.

Kommunstyrelseförvaltningen föreslår kommunfullmäktige besluta att avslå Luleåförslaget Landgång till isvägar Varvet-Hägern.

Dialog

Dialog har förts med kultur- och fritidsförvaltningen och avdelning miljö och bygg.

Beslutsunderlag

- Samhällsbyggnadsutskottets beslut 2025-10-20 § 70, KLF Hid: 2025.11034
- Luleåförslaget - "Landgång till isvägar Varvet-Hägern" GDPR,



KLF Hid: 2025.10693

- Komplettering, Luleåförslaget -" Accesspunkt till isväg från Varvet Hägern för boende i området" KLF Hid: 2025.10310
- Luleåförslag Ramp ner till isen från bostadsområdet Varvet, KLF Hid: 2026.3100

Sofia Riström
Kanslichef

Beslutet skickas till

Förslagsställare
Kultur- och fritidsförvaltningen



§ 70

Luleåförslaget Landgång till isvägar Varvet-Hägern

Ärendenr 2025/163-1.5.2.1

Samhällsbyggnadsutskottets beslut

Samhällsbyggnadsutskottet beslutar att återremittera ärendet med motiveringen att ärendet behöver kompletteras med förtydligande om mark- och tillståndsfrågor.

Sammanfattning av ärendet

Kommunfullmäktige har 2023-03-10 § 110 beslutat om förändrat arbets sätt för att omhänderta medborgares idéer. I det nya arbets sättet ska kommunfullmäktige fatta beslut om att bifalla eller avslå inkomna förslag, i de fall förslagsställaren önskar en politisk prövning. Medborgaren har begärt en politisk prövning av arbetsgruppens beslutsförslag gällande Luleåförslaget Landgång till isvägar Varvet-Hägern, vilket är anledningen till att ärendet nu behandlas politiskt.

Medborgare har 2025-08-04 inkommit med följande Luleåförslag:

Landgång till isvägar Varvet-Hägern

Det behövs en Landgång i närheten av lekas på varvet. Anledningen är den att det endast går att komma ut vid södra hamn och hälsans hus. Det är för långt mellan möjligheterna att komma ut på isen på ett säkert sätt. Vi är en stor stadsdel det kommer dessutom hur många som helst från övriga staden. Det står en massa sparkar här under vintern som är fastkedjade när man ska ut på isen behövs en säker nedfarter.

2025-09-23 meddelas medborgare att arbetsgruppen för Luleåförslaget föreslår avslå förslaget.

2025-09-24 meddelas medborgare om möjlighet till politisk prövning.

2025-09-25 meddelar medborgare önskan om politisk prövning och skickar kompletterande information:

Den befintliga isvägen i Luleå är en riktig pulsåder för att skapa ett friskare Luleå. Isvägen som går från norra till södra hamn och ut till gråsjälören nyttjas av de med barnvagn, rullatorer, rullstol, cykel, spark, och promenader. idag finns endast accesspunkter i södra och norra hamn samt hälsanshus. En isväg på 10 km sträcka bör ha mer än tre accesspunkter. Boende stadsdelen Varvet Hägern saknar accesspunkt trots att det är en befolkningstät stadsdel. Det finns en stor andel äldre personer som



har svårighet att ta sig ut på isvägen. Flertalet med Hemtjänst skulle hinna ta sina dagliga promenader ut på isen om en accesspunkt förläggs till Varvet Hägern. I bostadsföreningen finns "Fixargrupp" bestående av äldre pigga personer som frivillig basis sköter enklare underhåll i husen som innehåller 482 lägenheter. De kan ta på sig att hålla en accesspunkt snöfri och säkerställa att den fungerar. För övrigt kan nämnas plogning accessväg till Varvet Hägern utförs sedan något år tillbaka.

Arbetsgruppens rekommendation

Arbetsgruppen för Luleåförslaget har behandlat ärendet och rekommenderar att förslaget avslås. Kultur- och fritidsförvaltningen har gjort bedömningen att det i nuläget saknas såväl personella som maskinella resurser för att långsiktigt underhålla ytterligare en officiell nedgång till isbanan samt att de befintliga officiella nedgångarna vid Södra hamn, Hälsans hus och Norra hamn tillgodoser allmänhetens behov.

En nedgång kräver en fast konstruktion på isen, exempelvis i form av en vågbrytare, för att landgången ska kunna vila stabilt. Markarbete och eventuellt bygglov kan komma behövas. Traktor behöver inhandlas för att klara av underhållet och så även anställning av en säsongsarbetare.

Ekonomiska konsekvenser

Om kommunfullmäktige väljer att bifalla förslaget kommer kultur- och fritidsnämndens plan och budget behöva justeras. En tidig uppskattning visar att kostnaden första året skulle ligga på 1,35 miljoner kronor och sedan löpande driftkostnad på 150 000 kronor per år.

Kommunstyrelseförvaltningen har föreslagit kommunfullmäktige besluta att avslå Luleåförslaget Landgång till isvägar Varvet-Hägern.

Sammanträdet

Kultur- och fritidsförvaltningen föredrar ärendet.

Ordföranden (S) föreslår återremittera ärendet med motiveringen att ärendet behöver kompletteras med förtydligande om mark- och tillståndsfrågor.

Beslutsgång

Ordföranden ställer eget förslag om återremiss under proposition och finner att samhällsbyggnadsutskottet bifaller förslaget.

Dialog

Dialog har skett med kultur- och fritidsförvaltningen.



Beslutsunderlag

- Luleåförslaget - "Landgång till isvägar Varvet-Hägern" GDPR, KLF Hid: 2025.10693
- Kommunstyrelseförvaltningens förslag till beslut gällande Luleåförslaget Landgång till isvägar Varvet-Hägern, KLF Hid: 2025.10821
- Presentation - Landgång till isvägar Varvet-Hägern, KLF Hid: 2025.10941

Beslutet skickas till

Kommunstyrelseförvaltningen, arbetsgrupp för Luleåförslaget



Förslag till beslut gällande ombildning av naturreservatet Ormberget-Hertsölandet – justering av gränser och revidering av föreskrifter

Ärendenr 2025/2046-3.3.4.4

Kommunstyrelseförvaltningens förslag till beslut

1. Kommunfullmäktige beslutar med stöd av 7 kap 4 § miljöbalken (1998:808) att bilda naturreservatet Ormberget-Hertsölandet med den avgränsning och det innehåll som framgår av bifogad beskrivning med tillhörande bilagor. Reservatet har den avgränsning som framgår av kartan i bilaga 1 till beskrivningen, med de gränser som slutligen utmärks i fält. Naturreservatets namn ska vara *Naturreservatet Ormberget-Hertsölandet*.
2. Med stöd av 3 § förordningen (1998:1252) om områdesskydd enligt miljöbalken m.m. att skötselplan för naturreservatets långsiktiga vård ska fastställas efter att beslutet är fattat.
3. De i bifogad beskrivning angivna föreskrifterna gäller i reservatet med stöd av 7 kap 5, 6 och 30 §§ miljöbalken samt 22 § förordningen om områdesskydd m.m. för att uppnå och tillgodose syftet med reservatet.
4. Med stöd av 7 kap 7 § miljöbalken (1998:808) att kommunfullmäktiges beslut 2009-12-21 § 220, om bildande av naturreservatet Ormberget-Hertsölandet upphävs, vid det datum detta beslut vinner laga kraft.

Sammanfattning av ärendet

Kommunfullmäktige beslutade 2009-12-21 § 220 att bilda naturreservatet Ormberget-Hertsölandet.

Kommunstyrelsen beslutade 2024-06-03 § 152 att ge kommunstyrelseförvaltningen i uppdrag att ta fram förslag till ombildning av naturreservatet Ormberget-Hertsölandet, där gränserna skulle justeras för att stärka uppfyllandet av syftet med reservatet samt möta samhällsomsättnings behov. Det här ärendet är kommunstyrelseförvaltningens svar på det uppdraget.

För att få en funktionell planering av bostadsområdet Hertsöheden har tillgången till angränsande ytor med låga naturvärden inom reservatet setts som en förutsättning. I översiktsplanen rekommenderas att dessa kan avföras som reservat och att näraliggande markområden med högre naturvärden istället bör införlivas. Planeringsförutsättningar bekräftas i ett planprogram, beslutat av kommunfullmäktige 2023-11-20 § 211 och planläggningen av



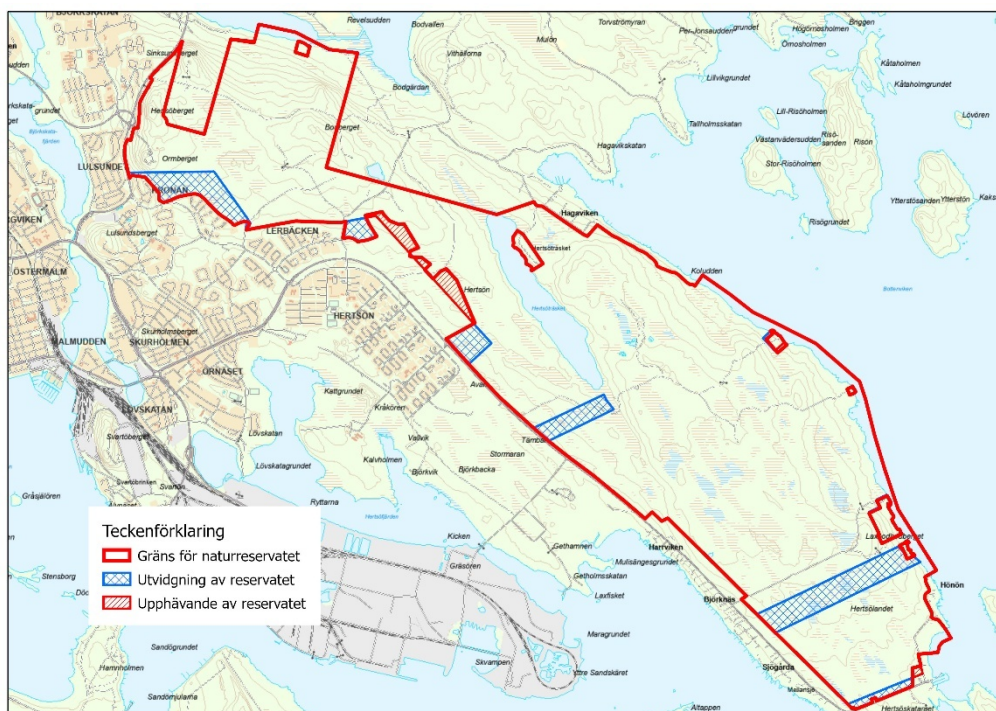
området pågår med den utgångspunkten. Den första detaljplanen kommer att antas under våren 2026.

Reservatsföreskrifterna behöver också anpassas efter Norrledens sträckning såsom den anges i gällande översiktsplan. Vägkorridoren har fått ökad aktualitet för att tillgodose transportbehoven till Luleå industripark. En djupare analys av behovet och de tekniska förutsättningarna har lett till denna ändring, vilket innebär att det befintliga reservatets föreskrifter som medger bygget av vägen måste justeras. Utöver det behöver reservatet i sin helhet ses över, där föreskrifter och gränser anpassas efter nuvarande kunskap och för att bättre uppfylla det ursprungliga syftet med skyddet av området.

Genomförandet av förändringarna i reservatet är en förutsättning för att ovan beskrivna samhällsutvecklingsprojekt ska kunna genomföras.

Genom området är det aktuellt att anlägga luftledningar för elförsörjning till industriparken. Att bygga ledningar genom reservatet är inte i sig förbjudet, utan det är endast förenat med ett tillståndskrav. Vid en tillståndsprövning kan villkor för byggandet av ledningarna bestämmas.

Sammanfattningsvis innebär förändringarna vissa gränsjusteringar, där några mindre ytor tas bort och andra tillförs. Utöver ovan beskrivna justeringar vid Hertsöheden tillförs bland annat fastigheter i den yttre delen av reservatet som kommunen nu förvärvat. Avgränsningens förändringar framgår av kartorna i bilaga 4 till bifogad beskrivning av naturreservatet. I ärenderedogörelsen i samma dokument beskrivs och motiveras förändringarna mer i detalj. Nettoökningen av reservatets landareal är 120 ha, till att nu omfatta totalt 2128 ha.



Förändringar av naturreservatets gränser.

Det finns formellt inget juridiskt utrymme att "ombilda" eller "revidera" ett naturreservat. Den lagtekniska lösningen är att bilda ett nytt naturreservat i samma område samtidigt som det gamla utsläcks. Avsikten med beslut om naturreservat ska vara att skapa ett definitivt skydd av naturområden. Det betyder att ett reservat i princip inte ska gå att upphäva, varken helt eller delvis, eller att försvagas vad gäller skyddsföreskrifter. Endast i undantagsfall kan det komma i fråga – enligt 7 kap 7 § miljöbalken bara om det finns synnerliga skäl. Beslut om upphävande får dessutom bara meddelas om intrånget i naturvärdet kompenseras i skälig utsträckning.

Ett synnerligt skäl kan anses finnas om beslutet ersätts av ett annat beslut som innebär ett *starkare* områdesskydd. Med detta avses ett beslut som innebär ytterligare inskränkningar genom föreskrifter som meddelas med stöd av 7 kap 5 § och 6 § miljöbalken.

Motiven till de synnerliga skälen är här den sammanlagda verkan av de förändringar som föreslås. Avsikten är att göra justeringar som bättre motsvarar det ursprungliga syftet med reservatet, där utgångspunkten är att skyddet sett till helheten ska stärkas. Det stärkta skyddet erhålls genom skärpning av några av föreskrifterna, bland annat tydligare förbud mot att skada vegetationen, styrning av skogsbruksmetoderna i den del där skogsbruk är tillåtet samt justering av delområdesindelningen där avgränsningen av skyddsvärd skog nu sker på ett mer adekvat sätt. Motiven



till ombildningen och de synnerliga skälen utvecklas i bifogad beskrivning (under rubrik *Kommunens bedömning*).

Att områden tillförs reservatet utgör samtidigt de kompensationsåtgärder som krävs för att upphävandet ska vara möjligt enligt 7 kap 7 § miljöbalken.

Några övriga justeringar som gjorts handlar om att tydliggöra föreskrifterna för att underlätta prövning, tillsyn och förvaltning, samt att anpassa utifrån ändrat kunskapsläge om området.

Förändringar i föreskrifterna, med motiv och förklaringar, framgår av bilaga 5 till beskrivningen. Dessa innebär inte att skyddet försvagas på någon punkt – vilket varken är avsikten med ombildningen av reservatet eller vilket det heller inte finns juridiskt utrymme att göra. Föreskrifter i ett naturreservat begränsar i praktiken sådant som annars är tillåtet enligt generell lagstiftning eller specifikt i ett område. Det innebär samtidigt att det som *inte* uttryckligen förbjuds fortfarande är tillåtet. Utöver det finns undantagsbestämmelser från förbudet som medger åtgärder som behövs för att uppnå syftet med reservatet, ta hänsyn till andra samhällsintressen eller tillgodose rättighetsinnehavarens intressen och rättigheter. Exempelvis får spår, leder och andra anläggningar för friluftslivets behov underhållas, utvecklas och även nyanläggas. Befintliga byggnader får också underhållas.

Förbudet mot att uppföra byggnader är alltså inte absolut, utan det kan i det enskilda fallet bedömas i förhållande till syftet med reservatet. De kan ersättas av motsvarande byggnader på samma plats och bör också kunna ändra användning om påverkan på naturmiljön inte blir så stor att syftet med reservatet motverkas.

Till varje naturreservat ska det finnas en skötselplan. När en ny sådan ska tas fram för Ormberget-Hertsölandet behöver den korrelera med kommunens nya policy och riktlinjer för skogsskötsel. Det förutsätter fördjupade utredningar, bland annat av naturvärden, vilket av tidsmässiga och praktiska skäl inte låter sig göras inom tidsramarna för reservatets ombildning. Därför behöver kommunfullmäktiges besluta att en skötselplan ska fastställas vid ett senare tillfälle, samt motivera de särskilda skäl som krävs för ett sådant ställningstagande. Motiven utvecklas i bifogad beskrivning (i *Kommunens bedömning*). Skötselplanen kan fastställas av kommunstyrelsen i ett separat beslut, vilket bör kunna ske under 2027.

Förslaget har remitterats till obligatoriska externa myndigheter samt till intresseföreningar och berörd sameby. Eftersom kommunen är den enda markägaren berörs inga övriga sakägare.



Inkomna synpunkter har medfört några mindre justeringar i föreskrifter och bakomliggande texter, vilket framgår i den bifogade beskrivningens ärenderedogörelse, men inget som påverkar den av kommunstyrelsen beslutade inriktningen för reservatet.

Dialog

Dialog har skett inom kommunen mellan kommunstyrelseförvaltningen, infrastruktur- och serviceförvaltningen och kultur- och fritidsförvaltningen.

Beslutsunderlag

- Kommunfullmäktiges beslut 2009-12-21 § 220, KLF Hid: 2010.82
- Kommunstyrelsens beslut 2024-06-03 § 152, KLF Hid: 2024.4829
- Beskrivning av naturreservatet Ormberget-Hertsölandet i Luleå kommun, 2025-11-28
- PM ekonomiska konsekvenser av ombildningen av naturreservatet Ormberget-Hertsölandet, 2025-11-27

Örjan Spansk
Kommunekolog

Beslutet inklusive bilagd beskrivning skickas till

Kommunstyrelseförvaltningen, samhällsomsättningskontoret
Infrastruktur- och serviceförvaltningen
Avdelning miljö och bygg, infrastruktur- och serviceförvaltningen
Kultur- och fritidsförvaltningen
Luleå Miljöresurs AB
Luleå Energi
Länsstyrelsen
Skogsstyrelsen
Naturvårdsverket
Havs- och vattenmyndigheten
Riksantikvarieämbetet
Gällivare skogssameby
Naturskyddsföreningen i Luleå
Norrbottnens ornitologiska förening
Friluftsförbundet i Luleå
Luleå jaktvårdsklubb



2025-11-28

Beskrivning av naturreservatet Ormberget Hertsölandet i Luleå kommun

Uppgifter om naturreservatet

Naturreservatets namn:	Naturreservatet Ormberget-Hertsölandet
Kommun:	Luleå kommun
Län:	Norrbottens län
Area:	2272 ha (varav land 2128 ha)
Berörda fastigheter och ägare:	Björkskatan 1:3, Björkskatan 7:25, Björnsbyn 1:12, Björnsbyn 18:756, Hertsön 11:1, Hertsön 20:1 och Kronan 1:1, samtliga Luleå kommun
Sameby:	Gällivare skogssameby
Förvaltare:	Luleå kommun

Syftet med reservatet

Syftet med reservatet är att bevara områdets värdefulla naturmiljö och därmed ge möjlighet för ingående ekosystem och arter att fortleva. De naturtyper som ingår ska bevaras i gynnsamt tillstånd, exempelvis naturskogar, våtmarker, strandbiotoper, sjöar och vattendrag.

Förutsättningarna för de naturliga processer och successioner som ingående naturtyper och livsmiljöer genomgår ska bevaras. Typiska organismsamhällen, arter och genetisk variation inom området ska ha gynnsamt tillstånd. Särskilt rödlistade eller på annat sätt missgynnade eller skyddsvärda arter ska ges möjlighet att fortleva och sprida sig.

Syftet är även att den genom landhöjningen kontinuerligt nybildade marken och de naturliga biologiska och geologiska processer och successioner som följer härav ska bevaras. Reservatet omfattar således även ett vattenområde utanför den nuvarande strandlinjen.



2025-11-28

Vidare ska reservatet tillgodose behovet av friluftsliv i anslutning till Luleå tätort. Friluftslivet ska kanaliseras till de områden som har störst tålighet mot slitage och är mest lättillgängliga för besökare. Hela reservatet ska dock vara disponibelt för friluftsliv och besökare ska kunna se och uppleva hela områdets typiska livsmiljöer och arter.

Syftet ska nås genom att:

- Gynna ett lättillgängligt friluftsliv i tätortsnatur där besökare ska kunna tillgodogöra sig upplevelsevärden relaterade till naturligt utvecklade skog och andra naturtyper.
- Bevara en landskapstyp med viktiga naturgeografiska värden som utvecklats som följd av den senaste istiden och efterföljande landhöjning ur havet.
- Områdets kulturmiljövärden bevaras och tydliggörs.
- Skyddsvärda skogsområden undantas från skogsbruk. Dessa områden utpekas i nedanstående föreskrifter och fastställd skötselplan.
- Vid brukande och skötsel av skogsmark, där det är tillåtet enligt reservatets föreskrifter, är natur- och friluftslivsvärdena styrande för mål och skötselmetod för respektive skogsbestånd.
- Områdets orördhet bibehålls genom att exploateringar som kan skada mark och vegetation förhindras.
- Äldre skog med därtill förknippade strukturer, substrat och arter bevaras och utvecklas för sina naturvärden. Det innebär bland annat att gamla träd ska gynnas vid skötseln och död ved ska förekomma i för livsmiljöerna gynnsam omfattning.
- Våtmarker, sjöar, vattendrag och andra naturtyper bevaras med avseende på hydrologi, morfologi och vegetationssammansättning.
- På grund av dikning eller på annat sätt påverkade våtmarker kan återställas hydrologiskt.
- Främmande arter som bedöms utgöra ett hot mot ekosystemen i reservatet tas bort, i de fall det är möjligt.



2025-11-28

- Delar av området är tillgängliggjort för friluftslivet genom lämpliga anläggningar, exempelvis iordningsställda spår, leder, grillplatser, utsiktsplatser och informationstavlor.
- Skötsel och utvecklande av anläggningar för friluftslivet sker med stor hänsyn till de naturvärden som naturreservatet avser skydda.
- Det friluftsliv som tillåts i området och de anläggningar som iordningsställs för detta endast avser ickestörande, lättare aktiviteter såsom vandring, skidåkning, bär- och svampplockning, motion, träning och dylikt. Motoriserade, bullrande eller på annat sätt störande aktiviteter tillåts inte. Skotertrafik tillåts dock på markerade leder.
- Området sköts genom fastställd skötselplan.

Skälen för beslutet

Skälen för bildandet av naturreservatet är de höga natur- och rekreationsvärdena knutna till en omväxlande och lättillgänglig skogsmiljö. Området utgör ett ur naturvårdssynpunkt värdefullt kärnområde för naturskogar och de arter som har sin hemvist i sådana miljöer i ett landskap som annars är hårt präglad av modernt skogsbruk. I reservatet finns flera olika skogstyper, bland annat högproduktiva grannaturskogar med stort lövinslag av bland annat asp. Även gamla tallskogar och fuktiga strandlövskogar utgör viktiga komponenter i landskapet. Området präglas även av en stor andel våtmarker av vilka flertalet är opåverkade och mångformiga med stort utrymme för biologisk mångfald. Skogar präglade av skogsbruk finns också inom reservatet, men även inom dessa delar finns kvaliteter som är av betydelse ur naturvårdssynpunkt, bland annat lövrika bestånd och skyddsvärda floralokaler som hittas på flera ställen.

Området har mot bakgrund av närheten till tätorten och de natursköna och lättillgängliga miljöerna stor betydelse för det rörliga friluftslivet. Området besöks dagligen av många människor för skogspromenader, motionslöpning, skidåkning, fiske m.m. Även de delar av reservatet som är mindre tillrättlagda och består av mer "vild" natur är attraktiv för många besökare. Här erbjuds man naturstudier och upplevelser av orörd natur bara ett stenkast från Luleå centrum. Området ger dessutom goda pedagogiska kvaliteter för förståelsen av de ekologiska sambanden i fritt utvecklade skogar och våtmarker.

Ingrepp i de skyddsvärda naturmiljöerna eller annan exploatering skulle innebära att områdets natur- och rekreationsvärden förstörs.



2025-11-28

Reservatsföreskrifter

A. Föreskrifter enligt 7 kap 5 § miljöbalken om inskränkningar i rätten att använda mark- och vattenområden

Utöver vad som annars gäller är det förbjudet att:

1. Med annat syfte än skogsbruk eller för att stärka biologisk mångfald och friluftsliv fälla eller på annat sätt skada levande träd och buskar samt skada, ta bort eller flytta liggande eller stående döda träd och buskar eller delar därav.
2. Inom delområde 1, markerat på kartan i bilaga 3, utföra avverkning eller andra skogsvårdande åtgärder i annat syfte än att stärka biologisk mångfald och friluftsliv.
3. Inom delområde 2, markerat på kartan i bilaga 3, utföra avverkningar eller andra skogsbruksåtgärder som medför påtaglig förändring av grundförutsättningarna för biologisk mångfald, genom till exempel ogynnsam inverkan på skogsstrukturer, trädslagsblandning, förekomst av värdefulla strukturer som död ved etc eller på förutsättningarna för förekomst av rödlistade eller på annat sätt skyddsvärda arter. Företrädesvis hyggesfria metoder ska användas.
4. Inom delområde 3, markerat på kartan i bilaga 3, utföra avverkning eller andra skogsvårdande åtgärder i annat syfte än att stärka biologisk mångfald, eller för att gynna friluftsliv i begränsad omfattning där det inte står i konflikt med bevarandet av biologisk mångfald.
5. Skada eller förändra mark eller vegetation på land eller i vatten, t ex genom att spränga, borra, schakta, dika, dämna, utfylla, anordna upp- lag, tippa, gräva, muddra eller bedriva täkt i någon form.
6. Lämna avverkningsavfall i stigar, leder eller motionsspår.
7. Uppföra byggnad eller annan anläggning.
8. Anlägga väg.
9. Släppa ut eller sprida gifter, biologiska eller kemiska bekämpningsmedel, vådliga ämnen, kalk, växtnäringsämnen eller andra främmande ämnen som kan skada naturen.
10. Plantera eller föra in växt-, djur- eller svampart.
11. Framföra motordrivet fordon, inklusive terrängskoter, i reservatets landområde.



2025-11-28

Vidare är det utan Luleå kommuns tillstånd inom hela reservatet förbjudet att:

12. Sätta upp tavla, plakat eller skylt.
13. Anlägga stängsel eller ledning i luft, mark eller vatten.

Undantag från föreskrifterna i punkt A:

1. Föreskrifterna ska inte utgöra hinder för förvaltaren att utföra de åtgärder som erfordras för reservatets vård och skötsel som krävs för att tillgodose syftet med reservatet och som anges i föreskrifter med stöd av 7 kap 6 § i detta beslut.
2. Föreskrifterna ska inte utgöra hinder för underhåll och drift av spår, leder eller andra friluftslivsanläggningar. Härvid får exempelvis träd och grenar som fallit över eller riskerar att falla över anläggningarna flyttas respektive läggas omkull.
3. Föreskrifterna ska inte utgöra hinder för att underhålla vägar, befintliga byggnader och andra anläggningar eller för att ersätta dessa på samma plats.
4. Föreskrifterna ska inte utgöra hinder för åtgärder som syftar till att vidmakthålla funktionen hos befintliga båtplatser, exempelvis genom underhållsmuddring eller reparation av pirar
5. Föreskrifterna ska inte utgöra hinder för utvecklande och anläggande av spår och leder inom hela naturreservatet, och inte heller för andra anläggningar för friluftslivets behov inom delområde 1 och 2, markerade på kartan i bilaga 3.
6. Kraftledningsgator får röjas och trädsäkras i enlighet med tillämpliga föreskrifter för respektive ledning.
7. Stugägare får utföra siktröjning av strandskog som ligger i omedelbar anslutning till huvudbyggnad. Inom det område som hävdas som tomt är det också tillåtet att ta reda på fallna träd eller träd som riskerar att falla. Som hävdad tomt räknas i detta sammanhang ett område inom 25 meters radie från huvudbyggnad.
8. En ny väg som förbinder väg E4 med Luleå hamn får anläggas. Vägen ska så långt som möjligt anpassas till de natur- och rekreationsvärden som reservatet syftar till att skydda och ska utformas med tekniska lösningar eller arrangemang som motverkar dess barriäreffekter och upplevelser av intrång för människor som besöker området. En sådan lösning kan exempelvis vara att anlägga en eller flera sk ekodukter och/eller sociodukter över vägen. Vägens bredd ska inte överstiga det som är nödvändigt för dess funktion, och vid anläggandet får inte mer



2025-11-28

mark tas i anspråk eller påverkas än vad som är nödvändigt för genomförandet av arbetet. Exempelvis ska tillfälliga upplag eller uppställningsplatser begränsas i möjligaste mån och får inte göra intrång på eller skada skyddsvärda biotoper eller artförekomster.

9. Föreskrifterna ska inte utgöra hinder för bekämpning av invasiva främmande arter.
10. Älgtorn får uppföras.
11. Fisk får inplanteras i Hertsöträsket.
12. Föreskrifterna ska inte utgöra hinder för att bedriva renskötsel i enlighet med rennäringslagen (1971:437).
13. Föreskrifterna ska inte utgöra hinder för undersökningar, sanering, efterkontroll och skötsel av nedlagd deponi eller av andra områden där avfall eller föroreningar kan förekomma.
14. Motordrivna fordon får framföras på därför avsedda vägar om inte annat framgår av skyltning. Undantaget gäller ej för terrängskoter.
15. Motordrivna fordon får köras i enlighet med de undantag som anges i 1 § terrängkörningsförordningen (1978:594).

B. Föreskrifter enligt 7 kap 6 § miljöbalken om skyldighet att tåla visst intrång

Ägare och innehavare av särskild rätt till fastigheten förpliktigas att tåla att följande åtgärder kan komma att utföras för att tillgodose syftet med naturreservatet:

1. Utmärkning av reservatet.
2. Uppsättning och underhåll av informationsskyltar.
3. Anläggande och underhåll av stigar, spår, leder och andra anläggningar för friluftslivets behov.
4. Undersökning och dokumentation av växt- och djurliv, andra naturförhållanden och friluftsliv.
5. Genomförande av återkommande naturvårdsinriktade och för friluftsliv och kulturmiljövården gynnande skötselåtgärder, såsom avverkning av träd för att gynna naturvärdesträd, skapa död ved, röja bort gran för att gynna lövträd, underhåll av brynvegetation, rövning längs vissa spår och leder eller annan åtgärd för att gynna skogsstruktur och trädslagsblandning som är gynnsam ur naturvårdessynpunkt och för



2025-11-28

förutsättningarna för rödlistade eller på annat sätt missgynnade eller skyddsvärda arter.

C. Ordningsföreskrifter enligt 7 kap 30 § miljöbalken

Utöver vad som annars gäller är det för allmänheten förbjudet att:

1. Skada mark eller vegetation, inklusive döda stående eller liggande träd och delar därav, eller i övrigt genom att t.ex. gräva upp eller plocka mossor, lavar och svampar, eller gräva upp örter, gräs, halvgräs och ormbunkar.
2. Skada eller störa djurlivet, t.ex. genom att klättra i boträd eller medvetet uppehålla sig i närheten av fågelbo, lya eller gryt samt att fånga, flytta eller döda däggdjur, fåglar, kräldjur eller groddjur.
3. Förstöra eller skada berg, jord eller sten på land eller i vatten genom att t.ex. borra, hacka, spränga, inrista, gräva eller måla.
4. Fånga eller insamla ryggradslösa djur.
5. Elda, annat än i av naturvårdsförvaltaren iordningställda eldstäder.
6. Medföra ej kopplad hund, katt eller annat sällskapsdjur under tiden 1 maj – 31 juli.
7. Beträda anlagda skidspår till fots.
8. Framföra motordrivet fordon, inklusive terrängskoter, i reservatets landområde.
9. Framföra vattenskoter.
10. Ta ved. Endast egen medhavd ved eller ved från av förvaltaren iordningställda vedförråd får användas.

Undantag från föreskrifterna i punkt C:

1. Föreskrifterna ska inte utgöra hinder för förvaltaren att utföra de åtgärder som erfordras för reservatets vård och skötsel som krävs för att tillgodose syftet med reservatet och som anges i föreskrifter med stöd av 7 kap 6 § i detta beslut.
2. Bär- och marksvampplockning är tillåtet i området.
3. Fiske och jakt i enlighet med gällande lagstiftning är tillåtet i området.



2025-11-28

4. Lättare siktröjning vid älgjaktpass är tillåten. Röjning ska ske i samråd med förvaltaren av reservatet.
5. Motordrivna fordon får framföras på därför avsedda vägar om inte annat framgår av skyltning. Undantaget gäller ej för terrängskoter.
6. Motordrivna fordon får köras i enlighet med de undantag som anges i 1 § terrängkörningsförordningen (1978:594), samt för skogsbrukets ändamål.
7. Terrängskoter får köras på markerade leder, samt av fritidshusägare närmaste lämpliga väg mellan stranden och huset.

Andra föreskrifter och bestämmelser som gäller för området

Förbud mot terrängkörning

Området omfattas av ett förbud mot körning i terräng med motordrivet fordon, beslutat av Luleå kommun.

Områdesbestämmelser

Vid Hindersöstallarna omfattas en mindre del av området av områdesbestämmelser, där berörd del är angiven som "Naturmark".

Redogörelse för ärendet

Området Ormberget-Hertsölandet var länge föremål för diskussioner om ett eventuellt reservatsbildande, innan det till slut bildades 2009. Det var främst områdets uppenbara kvaliteter för friluftslivet som till en början sågs som det viktigaste motivet för ett juridiskt skydd av området. I slutet på 1970-talet togs också ett förslag till reservatsbildande fram, men det blev aldrig realiserat på grund av att Naturvårdsverket inte ansåg att det fanns tillräckliga naturvärden att skydda. Fokus i förslaget då låg helt på områdets sociala värden och kunskapen om vilka naturvärden som fanns var bristfällig.

Efter detta har kunskapen om vilka skyddsvärda naturmiljöer som finns i området ökat betydligt. Idag vet vi att området hyser ett flertal mycket värdefulla skogs- och myrområden som rymmer en lång rad av sällsynta och hotade arter. Inte minst en naturinventering av skyddsvärd natur som kommunen 1993 lät genomföra gav en mer detaljerad kunskap om skyddsvärdena i området. Och sedan dess har kunskapsunderlaget stärkts ytterligare genom dokumentation av naturmiljöer i olika sammanhang och tillkommande observationer av skyddsvärda arter. Motiven att skydda området långsiktigt från åtgärder och verksamheter som kan skada de ingående värdena har alltså kontinuerligt stärkts.

I den fördjupade översiktsplan för Luleå tätort, som antogs av kommunfullmäktige 1993-04-26 § 92, angavs att ett kommunalt naturreservat avsågs bildas



2025-11-28

på Ormberget och Hertsölandet för att i första hand tillgodose tätortsbefolkningens behov av rörligt friluftsliv och rekreation.

I och med att miljöbalken började gälla 1999 har kommuner möjlighet att själva bilda naturreservat. Detta är en skillnad mot de första försöken på 70-talet då Naturvårdsverket kunde avgöra saken.

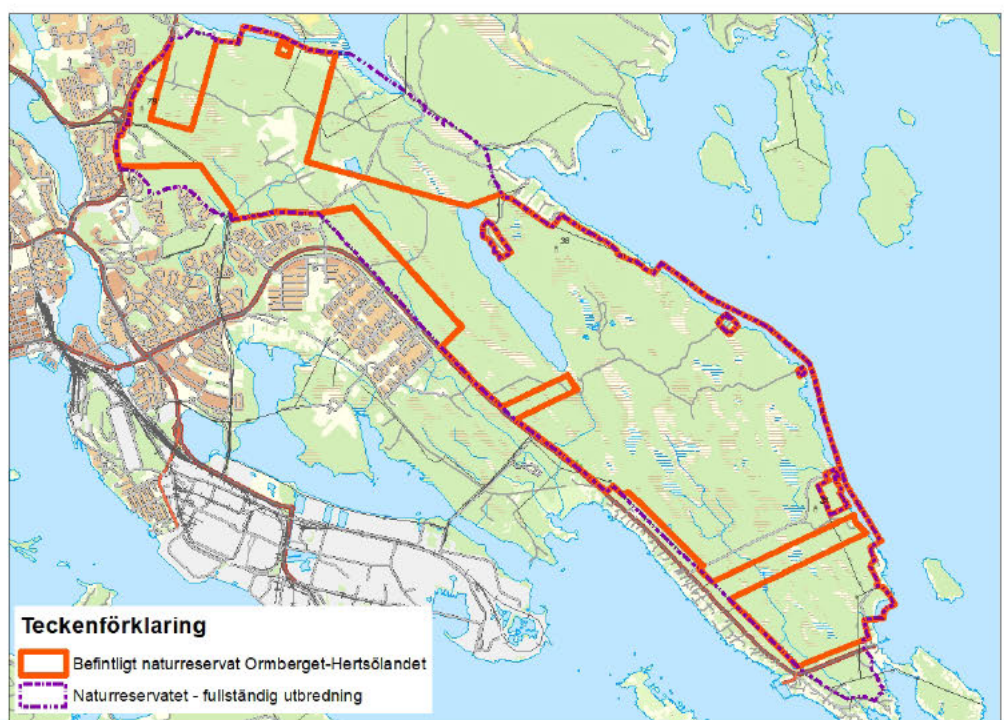
Mot denna bakgrund aktualiserades åter frågan om ett reservatsbildande och kommunstyrelsen gav i ett beslut 2006-09-11, § 170, förvaltningarna det formella uppdraget att arbeta mot ett bildande av ett naturreservat i området. Naturreservatet bildades sedan genom ett beslut av kommunfullmäktige 2009-12-21, § 220.

Syftet med naturreservatet var att skydda områdets naturvärden samtidigt som de rekreativa kvalitéerna säkerställdes för framtiden. I kommunstyrelsens inriktningsbeslut 2006-09-11, § 170, var den viktigaste förutsättningen vilken yta som reservatet skulle bestå av. Kommunen förfogade vid tillfället inte över all mark som reservatsområdet var tänkt att omfatta. Beslutet blev därför att den mark som kommunen då ägde i området skulle ingå i reservatet och att det för resterande delar uttalades en ambition att även dessa skulle införlivas när så blev möjligt.

Sedan reservatet bildades har förutsättningarna förändrats på flera punkter. Det handlar om sådant som kan kopplas till samhällsutvecklingen och kommunens fysiska planering, om kunskapen om områdets naturvärden, skötselmetoder samt om områdets nyttjande av allmänheten. Kommunen har också gjort flera nya markförvärv inom reservatets intresseområde. En ombildning av reservatet har därför aktualiserats.

I kommunstyrelsens inriktningsbeslut 2006 markeras reservatets fullständiga tänkta utbredning. Där ingår, förutom de privata skiften som kommunen då ännu inte fått åtkomst till, ett område vid stadsdelen Kronan som vid tillfället var under planering och där avgränsningen inte var fastställd. I kommunens översiktsplan från 2021 är den rekommenderade markanvändningen för dessa ytor att de ska införlivas i reservatet. De anges som hörande till det sammanhängande rekreationsområde som reservatet avser att skydda men som av nämnda skäl lämnades utanför reservatet.

2025-11-28



Naturreservatet med dess nuvarande gräns och tänkta fullständiga utbredning enligt inriktningsbeslutet från 2006.

Bostadsområdet Hertsöhedens planläggning är en drivande faktor för att nu göra vissa gränsjusteringar i reservatet. I enlighet med rekommendationerna i gällande översiktsplan ska ett "markskifte" göras, där områden med få av de kvaliteter som reservatet syftar till att skydda tas bort. Dessa områden ersätts med andra angränsade ytor med skog av ungefär samma storlek men som hyser högre naturvärden.

Ett annat motiv för ombildningen av reservatet är korridoren för Norrleden. I den nu gällande översiktsplanen har vägen fått en reviderad sträckning jämfört med den som angavs vid reservatets bildande 2009 – detta som följd av djupare analys av behovet och de tekniska förutsättningarna.

Mot den bakgrunden beslutade kommunstyrelsen 2024-06-02, § 152, att ge i uppdrag till kommunstyrelseförvaltningen att ta fram ett förslag till ombildning av naturreservatet.

I det ombildade naturreservatet ändras gränserna utifrån ovan beskrivna förutsättningar. Detaljer framgår av kartorna i bilaga 4. Sammanfattningsvis har några mindre ytor tagits bort och flera andra har tillförts, vilket innebär att den totala landarealen för reservatet ökas med 120 ha. För att upphäva naturreservat behövs synnerliga skäl och det finns också krav på skälig kompensation. Dessa motiveras och utvecklas i *Kommunens bedömning* nedan.



2025-11-28

I föreskrifterna har vissa justeringar och kompletteringar gjorts för att öka skyddet av områdets natur- och rekreationsvärden samt för att ge större möjligheter för förvaltning av området med bättre förutsättningar för skötsel och åtgärder som är gynnsamma för att tillgodose syftet med reservatet. Förändringarna, med motiv och förklaringar, framgår av bilaga 5.

Ärendet har remitterats till länsstyrelsen, Skogsstyrelsen, Naturskyddsföreningen i Luleå, Gällivare skogssameby, Lumire, Luleå Energi, Norrbottens ornitologiska förening, Friluftsförbundet i Luleå och Luleå jaktvårdsklubb.

Yttranden har inkommit från flertalet av remissinstanserna. De synpunkter som framförts och kommunens kommentarer till dessa redovisas i detalj i samrådsredogörelsen (bilaga 6). De förändringar som yttrandena medfört beskrivs i korthet nedan.

Länsstyrelsen har framfört synpunkter angående motiveringen av de synnerliga skäl som måste finnas enligt 7 kap 7 § miljöbalken för att få upphäva naturreservat. Motiven har förtydligats i *Kommunens bedömning* nedan.

Naturskyddsföreningen i Luleå har föreslagit justeringar i delområdesindelningen, för att ge ett bättre skydd åt orkidén knärot som de uppmärksammat en växtplats för. Delområde 3 har utökats för att tillgodose detta. Även en mindre föreslagen justering i föreskrifterna har tillmötesgått – gällande undantaget för matsvamplockning, som ändrats till *marksvamplockning*. På Naturskyddsföreningens förslag har även punktlistan med preciseringar om hur syftet med reservatet ska nås kompletterats med en punkt om att bekämpa invasiva främmande arter. I övrigt har föreningen bidragit med mycket ny kunskap om naturvärden och förekomster av rödlistade och andra skyddsvärda arter i reservatet. Detta blir viktig information som kommer till nytta i framtagandet av den kommande skötselplanen.

Gällivare skogssameby har påpekat att renskötsel är en pågående verksamhet i området och att det tydligt måste framgå att så är fallet, vilket har tillgodosetts genom tillägg under rubriken *Kommunens bedömning* nedan. Undantag från föreskrifterna har tillförts, vilket medger att renskötsel enligt rennäringslagen är tillåten i reservatet.

Utöver det som följt av inkomna yttranden har ytterligare några justeringar aktualiserats efter att remissversionen av detta dokument togs fram: Delområdesindelningen har ändrats på så sätt att några ytor som i remissversionen tillhörde delområde 1 och 3 nu istället ingår i delområde 2. Det som berörs är några ytor i reservatets västra del, i anslutning till bostadsbebyggelse och friluftsområdet vid Ormberget, samt ett par ytor som låg som fristående enklaver av delområde 3. Natur- och rekreationsvärdena kommer fortsatt att vara



2025-11-28

styrande för målbild och skötsel i dessa ytor, men de ska istället läggas in som skötselområden i den kommande skötselplanen. Denna förändring motiveras av behovet av tydlighet i avgränsningen mellan delområdena, för att undvika uppsplittrad uppdelning av skogsbestånd med olika funktion.

Föreskrift A4 (om inskränkningar i rätten att använda mark- och vattenområden), som handlar om vad som är förbjudet inom delområde 3 har kompletterats så att det nu finns utrymme för begränsade åtgärder för att gynna friluftslivet även i detta delområde. Syftet är att undvika onödiga restriktioner för mindre åtgärder som inte ligger i konflikt med biologisk mångfald.

Kommunens bedömning

Området utgör ett tätortsnära naturområde som är värdefullt såväl ur naturvårdssynpunkt som för rekreation. Reservatet omfattar skogar och andra naturtyper som hyser förutsättningar för en stor mångfald av växter och djur knutna till opåverkade miljöer. I området förekommer ett flertal rödlistade, fridlysta och andra ovanliga arter. Mot bakgrund av närheten till tätorten och bebyggelsen i angränsande bostadsområden har området också stor betydelse för friluftslivsaktiviteter och upplevelsen av orörd natur.

Åtgärder som skadar mark eller vegetation på land eller i vatten, byggande av anläggningar eller andra exploateringar skulle innebära att områdets naturvärden och opåverkade och ostörda karaktär förstörs. Sådana åtgärder riskerar även att hindra eller avhålla allmänhetens tillgång till naturområdet. Med tanke på skogens historik och struktur har den goda förutsättningar att stärka naturvärdena ytterligare, om den tillåts utvecklas genom naturliga processer och hänsynsfull skötsel. Det befintliga naturreservatet möter geografiskt och innehållsligt inte ovan beskrivna värden och skyddsmotiv. Med anledning av detta har frågan om ombildning och utvidgning av reservatet aktualiserats.

Ett reservatsbildande av området ligger i linje med arbetet mot uppfyllandet av nationella och regionala miljö kvalitetsmål. Naturreservatet bidrar till att målen *Levande skogar*, *Myllrande våtmarker* och *God bebyggd miljö* kan uppfyllas. Bland de globala Agenda 2030-målen berörs främst mål 15, *Ekosystem och Biologisk mångfald* samt mål 3 *God hälsa och välbefinnande*. Ormberget-Hertsölandets geografiska läge ger goda förutsättningar för att bidra till folkhälsan. Inom den nationella folkhälsopolitikens målområde 5, Boende och närmiljö, påtalas att grönska och natur är viktiga resurser för hälsa som gynnar fysisk aktivitet, lek och friluftsliv. Tillgänglighet till bostadsnära natur kan ha särskilt stor betydelse för socioekonomiskt svagare grupper. Reservatsbildandet bidrar uppenbart till Sveriges samtliga tio friluftslivsmål.



2025-11-28

Luleå kommun bedömer att en naturreservatsbildning är förenligt med kommunens översiktsplan. Där anges markanvändningen Natur med rekommendationen att de delar som idag inte ingår i naturreservatet ska införlivas.

I områdesbestämmelser som berör en mindre del av reservatet är användningen "Naturmark". Kommunen bedömer att bildandet av reservatet inte strider mot bestämmelserna och att beslutet därmed är förenligt med 7 kap 8 § miljöbalken.

I översiktsplanen finns en ny väg, Norrleden, som korsar naturreservatet. I rekommendationen anges att vägen ska ge ökad tillgänglighet och framkomlighet till Luleå hamn och angränsande verksamhetsområden och att Norrleden primärt ska utgöra väg för tung trafik. En korridor för vägen fanns med när det ursprungliga naturreservatet bildades 2009 och föreskrifterna för reservatet var utformade för att möjliggöra anläggandet av denna. Föreskrifterna hänvisade till angiven korridor i den då gällande översiktsplanen från 1993.

I den nu gällande översiktsplanen (2021) har vägen fått en reviderad sträckning jämfört med den som angavs vid reservatets bildande – detta som följd av djupare analys av behovet och de tekniska förutsättningarna. Kopplingar mot det planerade bostadsområdet Hertsöheden, det nya verksamhetsområdet Hertsöfältet och samordning med andra infrastrukturer har givit en mer precis och ändamålsenlig dragning.

Eftersom den gamla översiktsplanen är överspelad saknar vägkorridoren som det hänvisas till i aktuell föreskrift relevans. Föreskriften behöver därmed ändras och detta måste ske med utgångspunkten att skyddet i reservatet i förhållande till syftet inte får försvagas.

Med den korridor som är markerad i den nu gällande översiktsplanen bedöms intrånget av vägen ligga på samma nivå som av den gamla. Den totala sträckningen inom reservatet blir längre, men då den till del kan samförläggas med befintlig VA-gata genom skogen blir den sammanlagda barriärverkan för friluftslivet mindre, liksom fragmenteringen av naturen. Värdefulla naturvärdesbiotoper har undvikits så långt som möjligt och påverkan på sådana områden blir inte större jämfört med den tidigare angivna korridoren.

Fler justeringar kan bli aktuella innan den slutliga linjedragningen slås fast, vilket kan innebära att vägen till del kan komma att anläggas skild från översiktsplanens korridor. Föreskrifterna behöver därför utformas för att ge utrymme för detta, med beaktande av att reservatets syften ska vara styrande för val av linje och utformning av vägen. Den nya föreskriften anger därför inte en fastlagd korridor utan formuleras för att reglera *hur* vägen får byggas för att minimera intrånget i reservatets natur- och rekreationsvärden.



2025-11-28

I områdesrekommendationerna i den översiktsplan (1993) som var gällande vid reservatets bildande, och som reservatsföreskrifterna refererade till, uttrycks att "Norrleden ska noga anpassas till utpekade bevarandeintressen" och att "passager eller gröna korridorer bör tryggas" där vägen korsar värdefulla områden på Hertsölandet. Detta är förutsättningar som inte får ändras med de nya reservatsföreskrifterna. Passager över vägen måste därför regleras för att minimera såväl de ekologiska effekterna av vägen som den upplevda barriärverkan för det rörliga friluftslivet. Anläggandet av en eller flera eko-dukter och/eller "sociodukter" över vägen är det alternativ som ligger närmast till hands för att säkra syftet med reservatet i det här avseendet.

Avsikten med beslut om naturreservat ska enligt förarbeten till miljöbalken och rådande rättspraxis vara att skapa ett definitivt skydd av naturområden. Det betyder att ett reservat inte ska gå att upphäva, varken helt eller delvis, eller att försvagas vad gäller skydds-föreskrifter. Endast i undantagsfall kan det komma ifråga och då bara om det finns synnerliga skäl. Beslut om upphävande får dessutom bara meddelas om intrånget i naturvärdet kompenseras i skälig utsträckning.

Ett beslut om ändring av en föreskrift som innebär en mildring av förbud är att betrakta som ett upphävande av naturreservat. Luleå kommun bedömer att föreskriften avseende Norrleden såsom den utformas, med angivande av vederbörlig hänsyn, inte är en sådan mildring.

Det finns såvitt kommunen kunnat inhämta mycket begränsad vägledning eller praxis för vad som kan anses vara synnerliga skäl för att upphäva naturreservat. Ett synnerligt skäl kan dock enligt Naturvårdsverkets vägledning (*Hantering av gällande beslut 2023-08-22*) anses finnas om beslutet ersätts av ett annat beslut som innebär ett motsvarande eller starkare områdesskydd. Med ett starkare områdesskydd bör, enligt Naturvårdsverket, i detta sammanhang avses ett beslut som innebär ytterligare inskränkningar genom föreskrifter som meddelas med stöd av 7 kap. 5 § andra stycket och 6 § miljöbalken.

Sedan reservat bildades har kunskapen om reservatsområdet i stort och om dess naturvärden ökat. Den nuvarande utformningen med dess gränser och i viss mån föreskrifter framstår som mindre ändamålsenlig. Detta är anledningen till att kommunen sett det behövt att reservatet ses över och ombildas. Avsikten är att göra justeringar som bättre motsvarar det ursprungliga syftet med reservatet, där utgångspunkten är att skyddet sett till helheten ska *stärkas*.

För att uppnå detta görs flera justeringar och skärpningar av föreskrifterna enligt 5 § och 6 § miljöbalken. Som exempel kan nämnas att det nu blir tydligare



2025-11-28

att det är förbjudet att skada träd, buskar etc inom *hela* området, från att den bestämmelsen tidigare bara avsett delområde 3 (föreskrift A1). Det införs även restriktioner med hänsyn till naturvärden i de delar där skogsbruk är tillåtet (delområde 2), där det tidigare inte fanns någon reglering av skogsbrukets hänsyn (A3). Det införs också en ny föreskrift som förbjuder att sprida ut gifter, bekämpningsmedel etc i området (A9). Åtgärder inom den naturvårdande skötseln får en tydligare styrning i och med att tillåtliga åtgärder anges direkt i föreskrift (B5 och undantag A1).

En stor förändring som innebär ett starkare skydd är att större arealer inom reservatet nu förs till delområde 3, en ökning från 664 till 823 ha. Detta innebär i praktiken att ytterligare 159 ha skog och våtmarker får ett reellt och långsiktigt skydd från alla ingrepp. Den totala landytan i reservatet ökar också med 120 ha varvid flera nya delar med höga naturvärden införlivas och skyddas.

Reservatets avgränsning vid bildandet 2009 följer inte konsekvent utbredningen av värdefulla biotoper eller naturtyper i landskapet. Särskilt där delområde 2 ligger emot yttergränsen är inte valet av gränslinje resultatet av en analys om var eventuella värden kan förekomma. Den triviala skogen är helt likvärdig på ömse sidor om gränsen. Det handlade om att utforma en avgränsning som skulle var avläsbar i terrängen, där den följer vägar, fastighetsgränser eller andra stråk, men i många fall är gränsen endast utförd som en rät linje genom terrängen för att skapa en sammanhållen reservatsyta utan för många omotiverade och svåravlästa svängar. Därav följer att ytor med mycket svaga eller obefintliga värden har hamnat innanför gränsen.

Ytornas avsaknad av värden som har bäring på syftet med naturreservatet har gjort att kommunen bedömt att de på sikt inte är lämpade att ingå i reservatet. När planeringen av bostadsområdet Hertsöheden blev aktuell i och med översiktsplanen 2021 sågs det som en möjlighet att kunna nyttja dessa ytor för en ändamålsenlig bebyggelseutveckling i området. Detta blev den omständighet som aktualiserade en ombildning av reservatet, även om de sakliga förhållandena och bedömningarna av reservatsgränsens relevans redan fanns vid handen. Översiktsplanen och den vidare planeringen via detaljplaneprogram och pågående detaljplaneläggning blev incitamentet till att göra en förändring som ändå borde göras förr eller senare. Det synnerliga skälet till upphävandet är alltså inte motiverat av bostadsutvecklingen på Hertsöheden som sådan utan handlar om att stärka reservatet i sin helhet, enligt vad som beskrivits ovan.

Ett mindre område som vid reservatsbildandet 2009 kom att ingå i reservatet omfattades av områdesbestämmelser med angiven användning "bebyggelse och båthamnar". Detta misstag rättas nu till genom att området tas bort och istället ersätts av ett angränsande större område med likartad karaktär och na-



2025-11-28

turvärden (bilaga 4e). Utöver dessa förändringar görs några smärre justeringar av reservatsgränsen för att med större exakthet stämma överens med fastighetsgränser och andra begränsningslinjer i terrängen. Samtliga förändringar framgår av kartor i bilagorna 4a-4e.

Sammantaget bedömer kommunen att det föreligger synnerliga skäl till att ovan beskrivna ca 20 ha upphävs som naturreservat. Tillskottet av de nya ytorna anser kommunen uppfyller kravet om den kompensation i skälig utsträckning som måste ske enligt 7 kap 7 § miljöbalken.

Till varje naturreservat ska det finnas en skötselplan. Delar av området berörs av pågående detaljplanering, vilket är en av anledningarna till att naturreservatets gränser justeras i och med detta beslut. Med anledning av att denna planering är tidskritisk har kommunen måst prioritera bildandet av reservatet innan behövligt underlag för att kunna ta fram en ny skötselplan finns tillgängligt. Kommunen har en ny skogspolicy, beslutad av infrastruktur- och servicenämnden 2025-10-16 § 107. Med stöd av denna ska riktlinjer för skogsskötsel också tas fram. Dessa styrdokument kommer i större utsträckning än tidigare medföra en skötsel i samklang med naturreservatets syfte, där natur- och rekreationsvärdena blir styrande i högre grad (i de delar av reservatet där skogsbruk är tillåtet). Den efterföljande nya skogsbruksplanen och framtagandet av skötselplanen för naturreservatet förutsätter båda fördjupade utredningar, bland annat av naturvärden, vilket av tidsmässiga och praktiska skäl inte kommer att låta sig göras inom de givna tidsramarna. Med stöd av 3 § förordningen om områdesskydd enligt miljöbalken m.m. anser Luleå kommun därför att det finns särskilda skäl att fastställa skötselplanen efter att beslut om bildande av naturreservatet fattats.

Reservatet ingår i ett område som är av betydelse för totalförsvaret och Luleå flygplats och som enligt 3 kap 8-9 § miljöbalken så långt som möjligt ska skyddas mot åtgärder som påtagligt kan motverka dessa intressen. Luleå kommun bedömer att bildandet av reservatet är en åtgärd som inte påtagligt försvårar bedrivandet av dessa verksamheter. Området ligger också inom riksintresse för rörligt friluftsliv enligt 4 kap § 2 och kommunen bedömer att reservatsbildningen inte heller påverkar det riksintresset i negativ riktning. Området ingår i Gällivare skogssamebys vinterbetesområde och används regelbundet som betesmark. Reservatsbildningen med dess syfte och föreskrifter försämrar inte möjligheterna till nyttjande för det ändamålet. Luleå kommun bedömer därför att reservatsbeslutet är förenligt med hushållningsbestämmelserna i 3 och 4 kap miljöbalken.

Luleå kommun finner vid en vägning mellan enskilda och allmänna intressen enligt 7 kap 25 § miljöbalken att den avgränsning av naturreservatet och de inskränkningar som gjorts är nödvändiga för att bevara de höga natur- och re-



2025-11-28

kreativsvärdena i området, samt att de inte går längre än vad som behövs för att tillgodose reservatets syfte.

Beskrivning av området

Area: 2272 ha, varav land 2128 ha

Naturtyper: Skog ca 1893 ha, varav produktiv skog ca 1818 ha
Öppen våtmark ca 173 ha
Hällmark ca 14 ha
Strandäng ca 10 ha
Vattenområde ca 144 ha
Exploaterad och övrig mark ca 53 ha

Produktiv skog med skydd
enligt reservatsföreskrifterna
(delområde 1 och 3): ca 673 ha

Läge och omgivning

Naturreservatet omfattar stora delar av halvön Hertsölandet och ett område vidare västerut in till Ormberget. Reservatet är beläget i direkt anslutning till Luleå tätort. Det avgränsas i den östra delen av havet i norr och en landsväg i söder. Reservatets västra del gränsar delvis mot tätortsbebyggelse och vägar samt i norr delvis mot Luleå innerfjärdar. Området tillhör en landmassa som strikt hydrografiskt ännu är en ö, på samtliga sidor omgiven av hav eller sammanhängande fjärdar med öppen vattenkontakt emellan. Det är således beläget i gränzonen mellan kust och skärgård i anslutning till Luleälvens mynning i Bottenviken.

Landskap och topografi

Området är i sin helhet svagt kuperat. I den västra delen finns dock några markerade bergknallar; Sinksundberget, Ormberget, Hertsöberget och Bodberget. Hertsöbergets topp utgör reservatets högsta punkt (76 m ö h) och från denna topp och omgivande terräng sluttar marken undan i en större sammanhängande brant norrut ner till havsnivån i Sinksundet och Sörfjärden. I övrigt är nivåskillnaderna i området tämligen begränsade.

Området kläs in av ett skogs- och våtmarkslandskap med störst koncentration av våtmarker i den östra delen. Centralt i reservatet ligger sjön Hertsöträsket. I övrigt av naturtyper kan nämnas de havsstränder och angränsande vattenområden som ingår i reservatet. På flera ställen syns spår av mänskliga aktiviteter som påverkat landskapsbilden, såsom täkter, vägar och militära anläggningar.



2025-11-28

Geologi

Berggrunden i området domineras av gnejser av sedimentärt ursprung. Större delen av området täcks av normalblockig, svallad, grusig morän. Svallsediment har ansamlats i lägre liggande delar medan grus och klapper återfinns högre upp. På den norra sidan av Sinksundberget och Bodberget finns de största avlagringarna av sediment med klapper, grus och sand och här ses även långsträckta parallella terrassbildningar, vilka utgör gamla strandlinjer. Sandiga hedmarker finns dels väster om Stormyran och dels norr om Lerbäcken. Stora kalspolade hållmarker hittas på höjderna, men vissa låglänta hållmarker förekommer också vid de stora myrmarkerna öster om Hertsöträsket. Reservatsområdet är rikt på torvmarker, främst i delen öster om Hertsöträsket där många myrar fyller ut svackor i terrängen.

Av särskilt intresse är de skalgrusbankar som återfinns i anslutning till de svallade sedimenten längs vissa avsnitt på norra sidan av bergen. Med tanke på den fattiga berggrunden som dominerar i omgivande landskap har dessa miljöer stor betydelse för kalkgynnade växter. Det finns bland annat flera orkidélokaler knutna till sådana platser inom reservatet.

Hydrologi, sjöar och vattendrag

Centralt i området finns den enda egentliga sjön, det långsträckta, ca 73 ha stora Hertsöträsket. Sjön är av oligotrof typ och avvattnas via Harrbäcken ut i Harrbäcksviken söder om reservatet. Norr om Hertsöträskets östra del ligger Lillträsket som idag mer är våtmark än sjö på grund av utdikning. Lillträskets närmaste omgivning är påverkat av grustäktsverksamhet och som en följd av detta har här bildats flera konstgjorda småtjärnar. I övrigt finns inga öppna vattenytor av nämnvärd storlek inom reservatet.

Området avvattnas i övrigt av ett antal småbäckar. Avrinningen styrs av topografin som i den västra delen gör att bäckarna från höjderna kring Ormberget-Bodbergetområdet rinner i huvudsak söderut, där de så småningom mynnar i Hertsöfjärden. I den yttre delen av reservatsområdet kan nämnas det bäck- och dikessystem som avvattnar de lägre liggande delarna med Stormyran med flera våtmarker. Bäckerna rinner i reservatets längdriktning och mynnar längst ut på spetsen av Hertsölandet vid Hertsöskatan utanför reservatet.

De delar av området som har havskontakt är präglade av havets naturliga fluktuationer. Vattenståndet kan i den här delen av Bottenviken variera med närmare tre meter mellan högsta och lägsta nivå, vilket påtagligt påverkar strandförhållandena på olika sätt. Landhöjningen som här är ca 9 mm per år är också en viktig faktor för förhållandena i havsstranden. Vattenområdet vid Bodviken-Sinksundet, dvs delar av "Sinkfjärden" och Sörfjärden, är påverkat av det dämningprojekt som Luleås innerfjärdar är föremål för. Här hålls ni-



2025-11-28

vån sommartid några decimeter över havets medelvattennivå och det är bara vid kraftiga högvatten i havet som nivån påverkas i dessa delar. De naturliga vattenståndsfluktuationerna är här alltså tydligt reducerade och det är istället främst tillflödet av sötvatten från fjärdarnas avrinningsområden som styr nivåer och vattenkvalitet.

Vegetation

Området domineras helt av skogs- och myrmarker. Skogarna är i varierande grad påverkade av skogsbruk. Således finns i stora delar av området bestånd som har de brukade skogarnas karaktär med avseende på åldrar och struktur. Här finns allt från nyupptagna hyggen, ungskogar, gallringsskogar till avverkningssmogna bestånd och som alltså präglas av produktionsskogens avsaknad av variation och utrymme för biologisk mångfald.

Det finns dock även stora arealer med mer eller mindre naturskogsartade bestånd, främst i den yttre halvan av reservatet. Här finns gamla gran- och tallskogar med ett stort inslag av lövträd. Av lövträden märks många riktigt grova aspar och björkar varav en del är döende. Överhuvudtaget är död ved rikligt förekommande på flera ställen, både som stående torrakor med bohål och som lågor. Spår efter brand hittas i form av brandljud på flera ställen.

Skogen är till stora delar av frisk ristyp, men även fuktigare typer återfinns på många ställen, främst i anslutning till de många myrarna i reservatets östra halva. Skogen och myrarna bildar här en fin mosaik med utrymme för många arter. I kantzoner och på fastmarksholmar i myrarna finns gammelskog med höga naturvärden. Artsammansättningen i naturskogsområdena visar på kontinuitet både vad gäller gammelskog och förekomsten av död ved. Här hittas bl.a. *kritporing*, *ostticka*, *lappticka*, *rynkskinn*, *ullticka*, *kandelabersvamp*, *gammelgransskål*, *liten sotlav* och *rosenticka*. Även *gränsticka*, *harticka*, *blodticka*, *sotticka*, *rotticka*, *kötticka* med flera vedlevande arter förekommer. Arter knutna till asp och andra lövträd är *lunglav*, *småflikig brosklav*, *liten aspegelav* och *stiftgelelav*. Även inom vissa delar av reservatet där skogen är präglad av skogsbruk förekommer rikligt med lövträd, inte minst asp.

Skyddsvärda strandskogar hittas också inom reservatet. Mellan Bodviken och Sinksundet finns en lövrik, fuktig landhöjningsskog som till stora delar är naturligt utvecklad. Gråal- och sälgbestånden är täta närmast stranden och här är inslaget av döda träd stort, men även längre in finns rikligt med döda, stående sälgar och lågor. *Sälgtickan* är vanlig tillsammans med andra vedsvampar och skinn, bland annat hittas *sammetskinn* på gråallågor.

På flera ställen i skogen i reservatet finns intressanta och skyddsvärda artförekomster, även i de delar där skogen är präglad av skogsbruk. Bland annat i kalkpåverkade områden i anslutning till skalgrusförekomster kan floran vara



2025-11-28

exklusiv. Exempelvis hittas orkidéerna *norna* och *skogsfru* på ett par ställen, liksom *nattviol*, *knärot* och *fläcknycklar*. Även *spädstarr*, *lappranunkel*, *liljekonvalj*, *klockljung* och *älvstarr* kan nämnas.

Myrarna är i många fall hydrologiskt intakta och har tillåtits utvecklas naturligt. De är av varierande typer och har generellt höga bevarandevärden, både med avseende på morfologin och på vegetationssammansättningen. Småmyrar omväxlar med större våtmarkskomplex, där de senare byggs upp av mosaiker av flera ingående myrtyper som sammantaget ger större utrymme för biologisk mångfald. Artinnehållet i sådana myrar kan vara avsevärt med ett flertal intressanta och krävande växter. *Ängsnycklar*, *myggblomster*, *brunag*, *kärrull*, *gräsull*, *dvärglumner*, *groddlumner*, *slätterblomma*, *brakved*, *nordstarr*, *knagglestarr* och *finnmyrten* är några exempel. Ute på några av myrarna hittas gamla martallar och torrakor.

Myrar som är påverkade av dikning förekommer också inom området. Även om hydrologin inte är intakt i dessa och vegetationen kan ha förändrats kan de ändå hysa höga naturvärden, bland annat knutna till lövsuccessioner. Förutsättningarna för att stärka värdena ytterligare genom igenläggning eller pluggning av diken är goda.

Havsstränderna i reservatet längs Hertsölandets norra sida är som regel exponerade och blockrika. Växtligheten varierar men är i allmänhet artfattig. Det endemiska gräset *gultåtel* växer här. I något mer skyddade lägen har utvecklats mindre strandängsmiljöer med frodigare vegetation, med bl.a. *slätterblomma*, *grönlandsgåsört* och *strandögontröst*. Ovanför strandzonen vidtar en smal gråalbård, där också *klibbal* hittas på några ställen.

Nedanför den fuktiga landhöjningsskog mellan Bodviken och Sinksundet, som nämns ovan, präglas strandförhållandena av ackumulerade sediment med frodig vattenvegetation av främst vass.

Djurliv

Inom det stora reservatets gränser ryms en rad naturtyper, en stor biotopvariation och där stora delar dessutom är av hög kvalitet avseende förutsättningar för naturvärden. Naturligt utvecklade skogsmiljöer av olika slag och likaledes ostörda och mångformiga våtmarksmiljöer ger stort utrymme för ett rikt djurliv. Inom området finns alla allmänt förekommande djurarter representerade man normalt finner i dylika miljöer i Norrbottens kustland. I de naturskogsartade delarna av reservatet förekommer dessutom flera krävande och/eller hotade arter. Skogarna ger t.ex. utrymme för alla på dessa breddgrader förekommande hackspettar; *större hackspett*, *spillkråka*, *gråspett* och i lövrika delar såsom strandskogsområden även *mindre hackspett* – samtliga antagligen häckande inom området. Strandskogen och flera av de lövskogar i övrigt inom området



2025-11-28

med rikligt med död ved uppfyller även habitatkraven för *vittryggig hackspett* vilken sporadiskt observerats i närområdet till reservatet.

I torrakor och t.ex. grova aspar hittas rikligt med bohål till gagn för en rad arter bland bl.a. de småfåglar som annars missgynnas i det brukade skogslandskapet, exempelvis *talltita*, *rödstjärt*, *svartmes*, *stare* och *trädkrypare*. Den för regionen ovanliga *salskraken* är också hålbyggare, liksom *knipan*. Andra utpräglade skogsarter är *orre*, *järpe*, *göktyta*, *corp*, *tallbit*, *sidensvans*, *domherre* och *tofsmes*. Naturskogsmiljöerna är även gynnsamma för ett flertal ugglearter som *pärluggla*, *sparvuggla* och *slaguggla*, vilka samtliga häckar inom området. *Fiskgjusen* har sina bon i några gammeltallar, bland annat i anslutning till myrområdena, och bland rovfåglarna häckar dessutom åtminstone *havsörn*, *duvhök*, *sparvhök* och *ormvråk*. I Hertsöträsket häckar *storlom* tillsammans med änder av olika arter och fiskgjusen dyker efter fisk. Vassområdet vid Revelsudden på gränsen till naturreservatet är en känd rastlokal för stora mängder änder och vadare. Flera av de mångformiga myrarna på Hertsölandet utgör goda livsmiljöer för våtmarksfåglar såsom *smålom* och *gluttsnäppa*, vilka båda häckar här.

De fritt utvecklade naturskogsmiljöerna ger stort utrymme för en rik mångfald av arter bland insekter och andra ryggradslösa djur. Inte minst den rikliga förekomsten av död ved är en viktig faktor för dessa organismgrupper. Evertebratfaunan är inte närmare undersökt men man kan utgå ifrån att man bland de vedlevande insekterna säkert kan finna en rad av de rödlistade arter som är knutna till sådana miljöer.

Däggdjursfaunan i området bör kunna betraktas som komplett, dvs alla arter som normalt förekommer i dylika naturtyper i regionen finns inom området – allt ifrån olika arter av *sorkar*, *möss*, *näbbmöss* samt *ekorre* till smårovdjur som *hermelin*, *mård*, *räv* och *vessla*. *Skogshare* och *älg* har på senare år fått sällskap av *rådjur* som etablerat sig i området, delvis med hjälp av stödutfodring. Bland fladdermössen trivs *nordfladdermusen* i gammelskog, och ytterligare någon eller några arter finns noterade i området. Det är bara de stora rovdjuren som fattas, förutom *björn* som har observerats i området.

Även grod- och kräddjursfaunan torde vara komplett med *vanlig groda*, *åker-groda*, *vanlig padda*, *huggorm* och *skogsödla*.

Kulturhistoria

Området har genom historien nyttjats för olika ändamål. Främst har det handlat om ett ganska extensivt brukande under naturahushållningens tid då Hertsö by och Björsbyn nyttjade markerna till skogsbete, myrslätter etc. Ved och virke har säkert också tagits ut i varierande grad i reservatets olika delar. Sjöar och bäckar har använts till fiske och kanske kvarndrift. Av denna tidiga



2025-11-28

markanvändning syns idag inte många spår annat än i de namn på myrar och bäckar som ännu finns på kartorna; exempelvis Ladumyran, Harrbäcken och Kvarngärdsbäcken. Resterna av ett par fäbodvallar finns kvar i strandområdet vid Sinksundet-Bodviken. Dessa ligger dock utanför naturreservatets gräns.

I modernare tid har en rad aktiviteter förekommit inom området vilka lämnat avtryck i landskapet. Spår av gamla grustäkter finns på flera platser och även en större bergtäkt. Ett övertäckt och igenväxande avfallsupplag finns på Bodberget.

Den militära verksamheten märks på olika sätt i form av skjutbanor, värn etc. Ett före detta övningsområde vid stranden nedanför Laxbodhedberget är ännu avlyst då det inte är sanerat från eventuell kvarlämnad ammunition – och det är därför lämnat utanför reservatsgränsen.

Området ingår i Gällivare skogssamebys vinterbetesområde och används regelbundet som betesmark.

Bebyggelse, vägar mm

Inom området finns något enstaka fritidshus vid den norra stranden. I övrigt har all samlad bebyggelse lämnats utanför reservatsgränsen. I Ormberganläggningen ingår några byggnader knutna till den verksamheten, såsom restaurang, värmestuga, liftbod etc. I områdets västra del korsar några vägar med bl.a. målpunkter i fritidshusområdet vid Hagaviken och skjutbanor. Flera av de gamla vägarna är idag stängda för biltrafik. Längre ut på Hertsölandet korsar ett par vägar reservatet med målpunkter i fritidshus vid strandområdet. Området berörs även av några kraftledningar med upphuggna gator.

Rekreation och friluftsliv

I stort sett hela reservatsområdet är attraktivt för det rörliga friluftslivet. Inte minst med tanke på närheten till tätorten nyttjas området av många människor för naturvistelser. Väl utbyggda anläggningar i form av spårssystem, vandringsleder m.m. underlättar besöken. I synnerhet området kring Ormberget är välutbyggt för rekreationsändamål. Här finns elljusspår med preparerade skidspår vintertid och även skidbacke med lift, discgolfbana och mountainbikebana. Skogen i denna del av reservatet är lättillgänglig för besökare. Vandringsvänliga tallskogar, särskilt på de högre liggande och torra delarna, utgör här ett väsentligt inslag. Även om skogen här är påverkad av skogsbruk hyser den ändå naturvårdskvaliteter, bl.a. med avseende på höga åldrar och värden knutna till hållmarkstallskogen.

Längre österut och fram till Hertsöträskets omgivning är skogen av varierande karaktär och kvalitet för friluftslivet. Även dessa delar är dock tillgängliga genom det system av leder som leder fram till och runt Hertsöträsket.



2025-11-28

Sjön nyttjas för fritidsfiske och i anslutning till denna finns vindskydd och brygga m.m. I reservatets yttersta tredjedel har skogen fritt utvecklad "vildmarkskaraktär". Här finns inga egentliga tillgänglighetsskapande anläggningar, förutom en skyltad vandringsled och en del skogsstigar, och besöket får ske på naturens egna villkor. Här finns möjligheter till studier och upplevelser av fritt utvecklade skogs- och våtmarksmiljöer. Jakt på älg och småvilt är också en fritidssysselsättning som förekommer i området.

Hur man överklagar

Detta beslut kan överklagas hos länsstyrelsen enligt bilaga 7.

Beslutets ikraftträdande

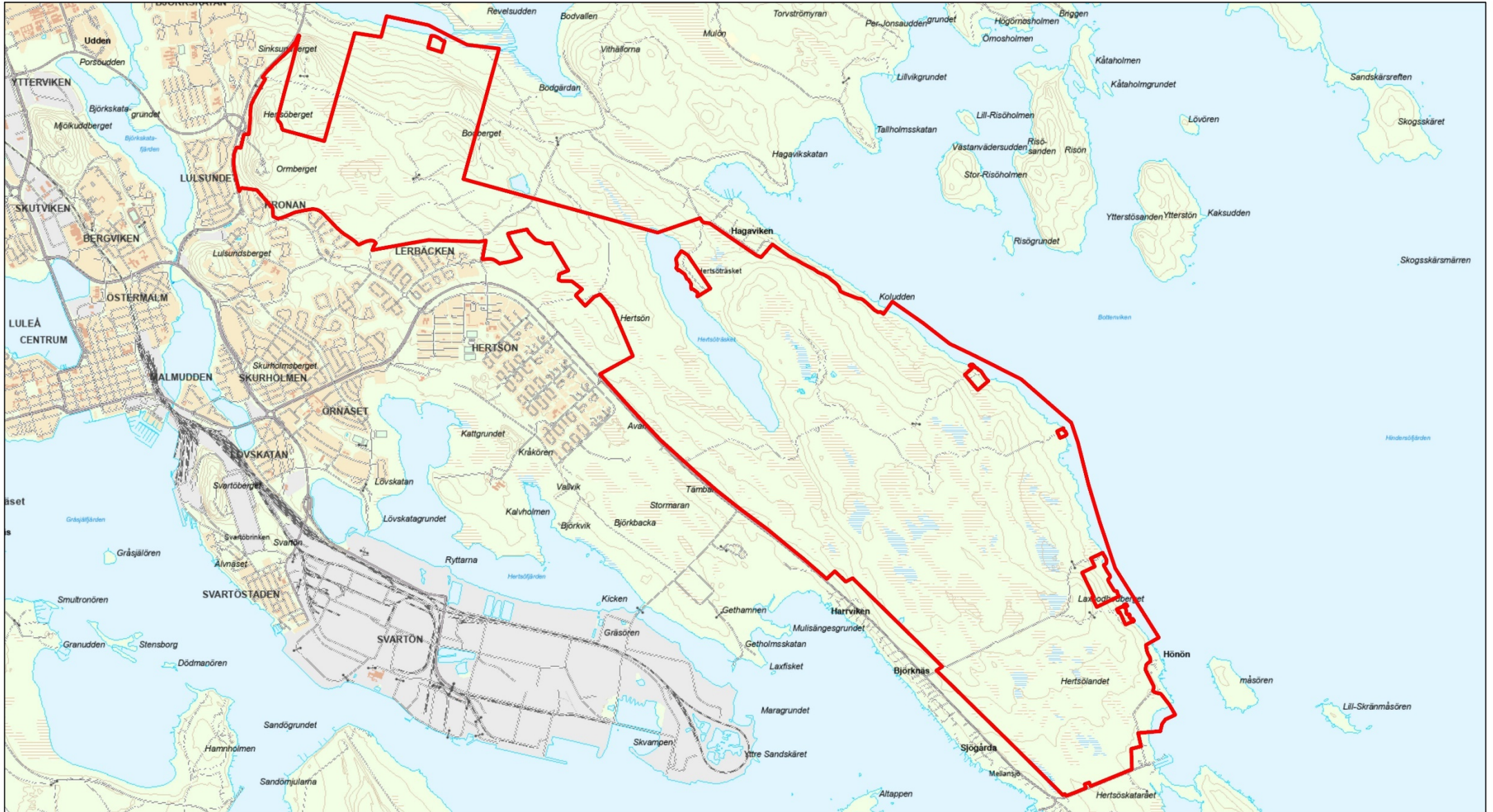
Beslutet gäller från den dag det vunnit laga kraft, utom vad gäller föreskrifter med stöd av 7 kap 30 § miljöbalken, vilka gäller omedelbart.


Bilagor

1. Naturreservatets avgränsning
2. Översiktskarta
3. Karta med delområden
4. Kartor över ändrad naturreservatsgräns
5. Förändringar i föreskrifter
6. Samrådsredogörelse
7. Hur man överklagar

Bilaga 1

Naturresevatets avgränsning




 Gräns för naturreservatet



Bilaga 2

Översiktskarta

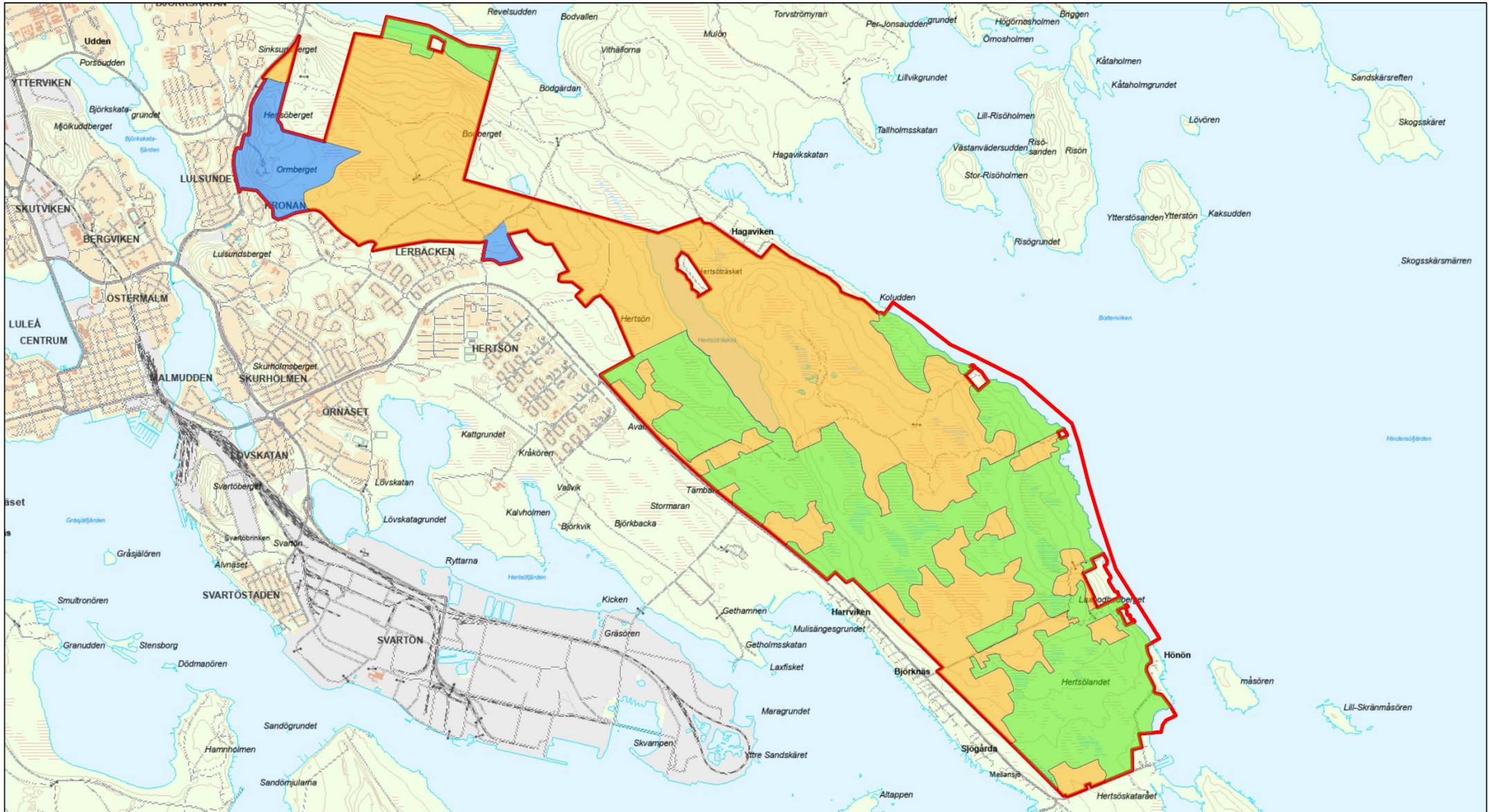


 Gräns för naturreservatet



Bilaga 3

Karta över delområden



Gräns för naturreservatet

Delområde

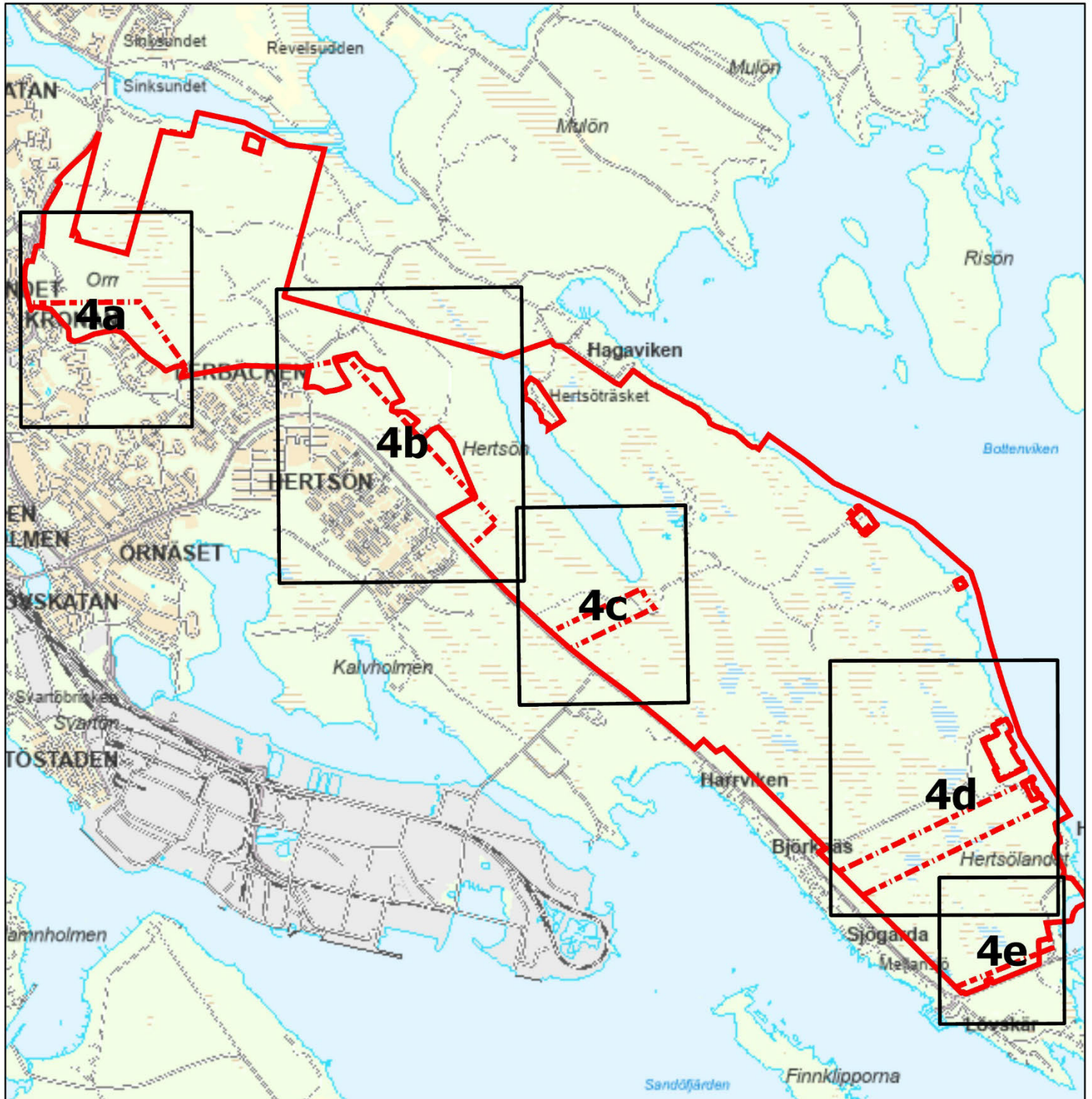
- 1
- 2
- 3




0 0,5 1 2 3 4 5 Kilometer



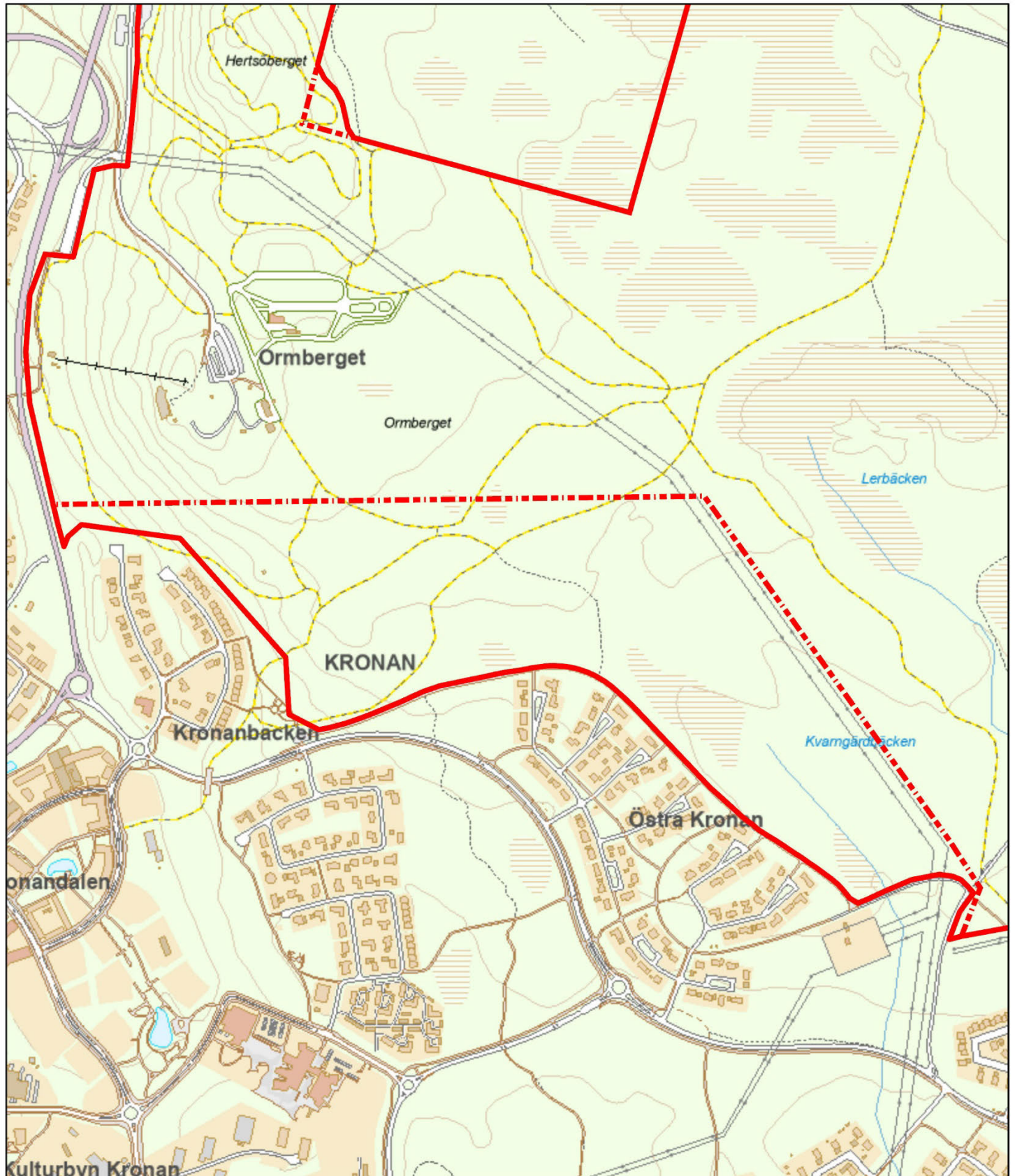
Bilaga 4



Detaljkartor över ändrad naturreservatsgräns



-  Detaljkartor bilaga nr
-  Gräns för naturreservatet
-  Äldre avgränsning

Bilaga 4a

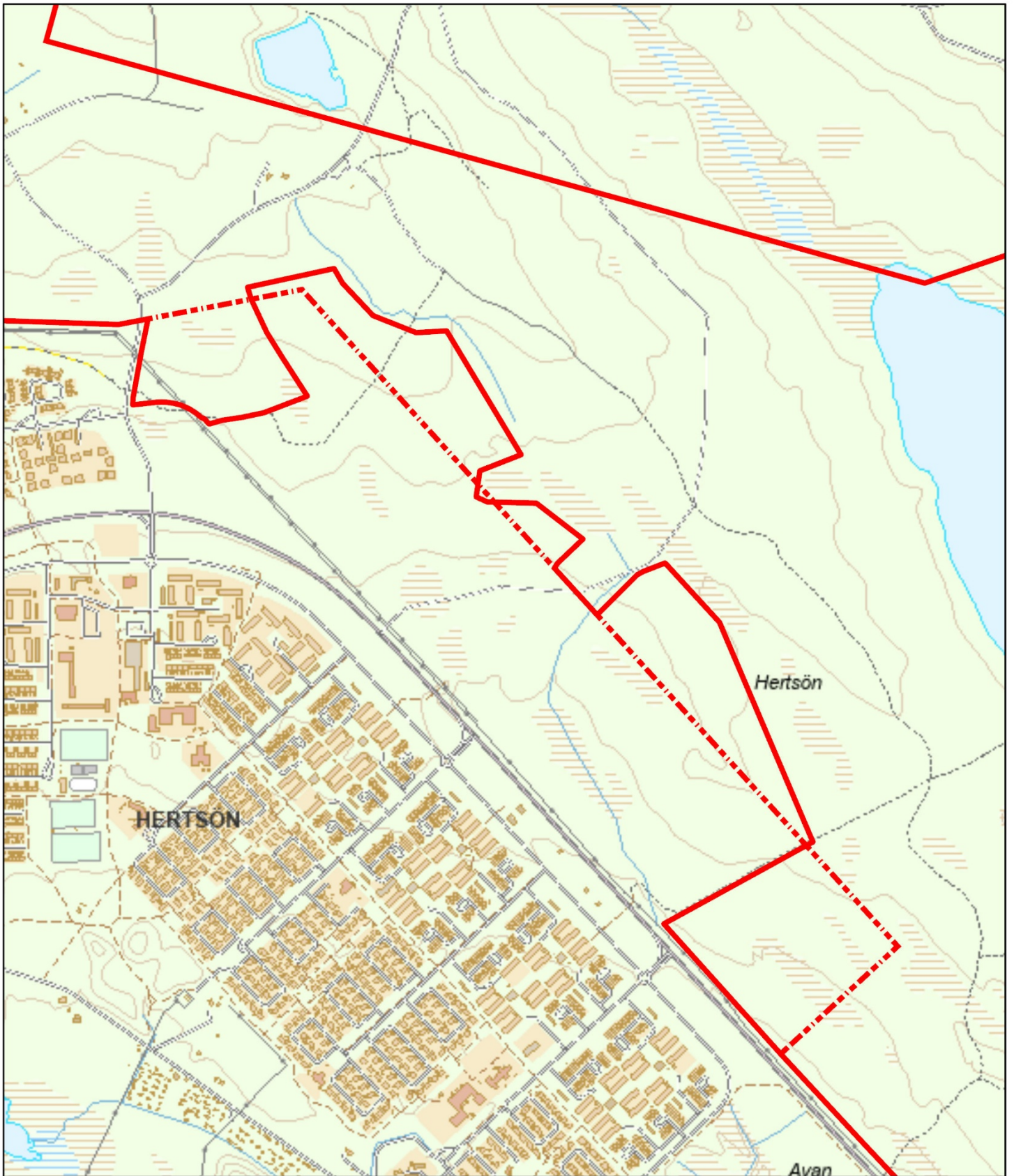




-  Gräns för naturreservatet
-  Äldre avgränsning

0 0,1 0,2 0,4 0,6 Kilometer



Bilaga 4b

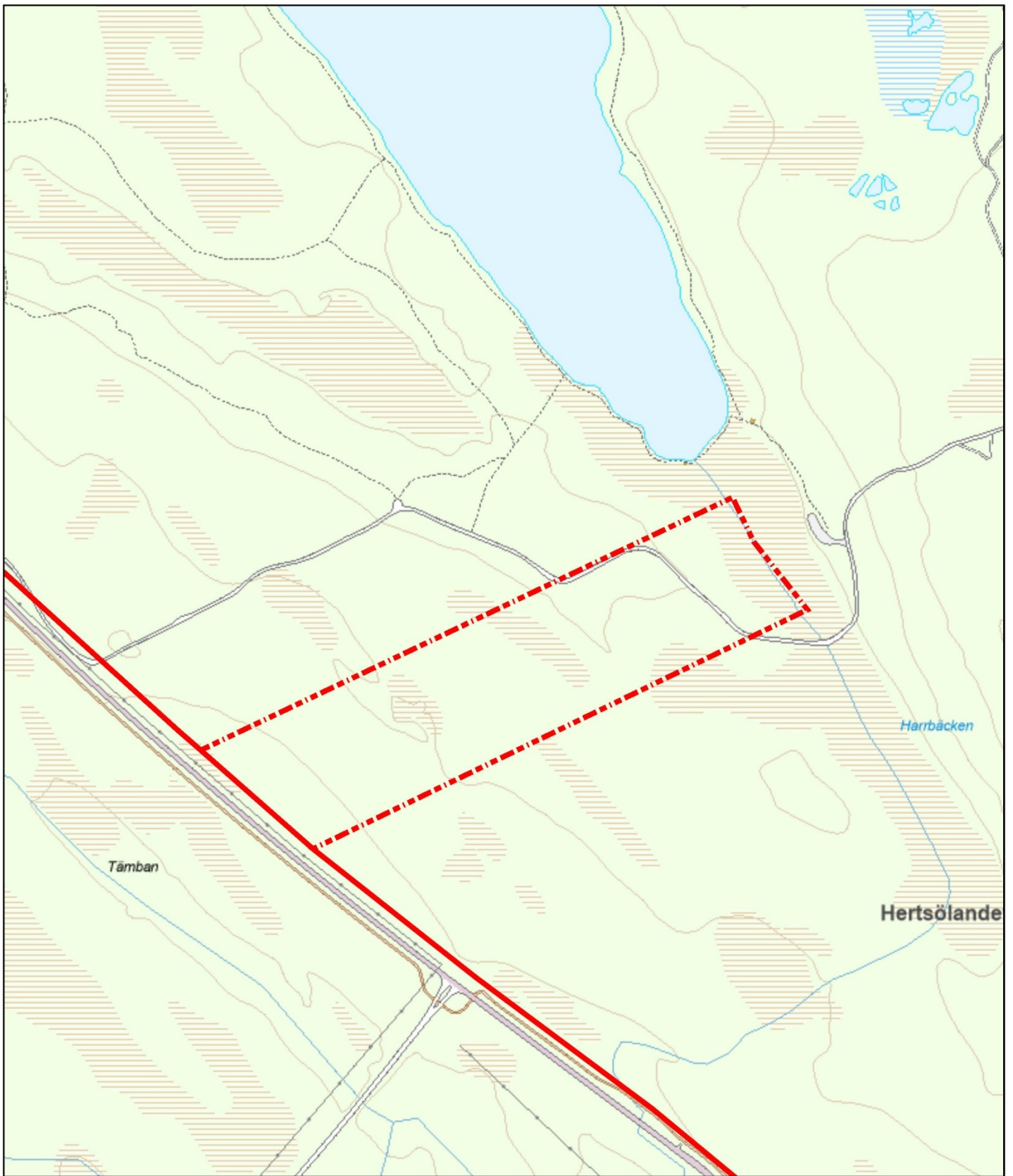




-  Gräns för naturreservatet
-  Äldre avgränsning

0 0,2 0,4 0,8 Kilometer



Bilaga 4c

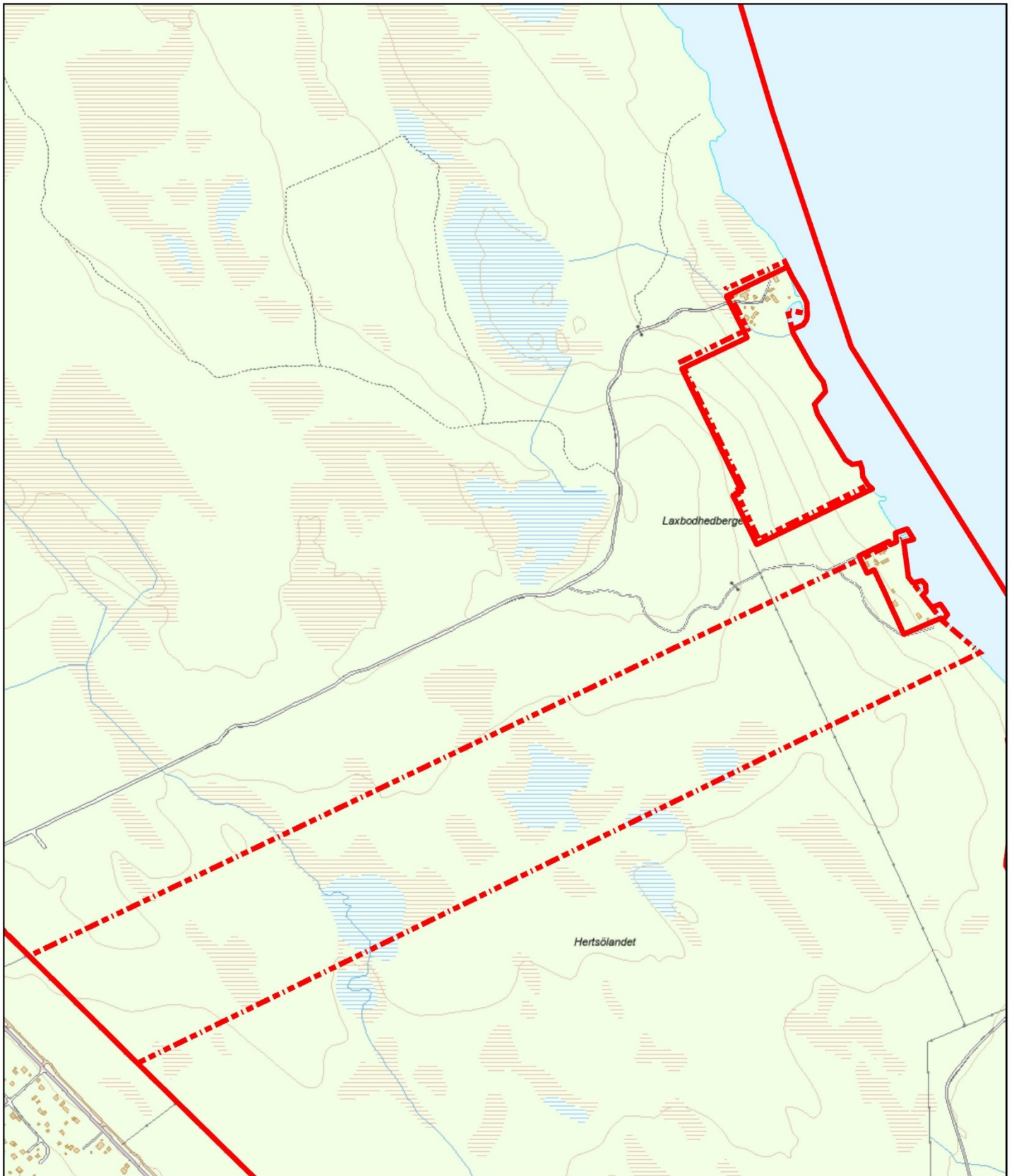




-  Gräns för naturreservatet
-  Äldre avgränsning

0 0,13 0,25 0,5 Kilometer



Bilaga 4d

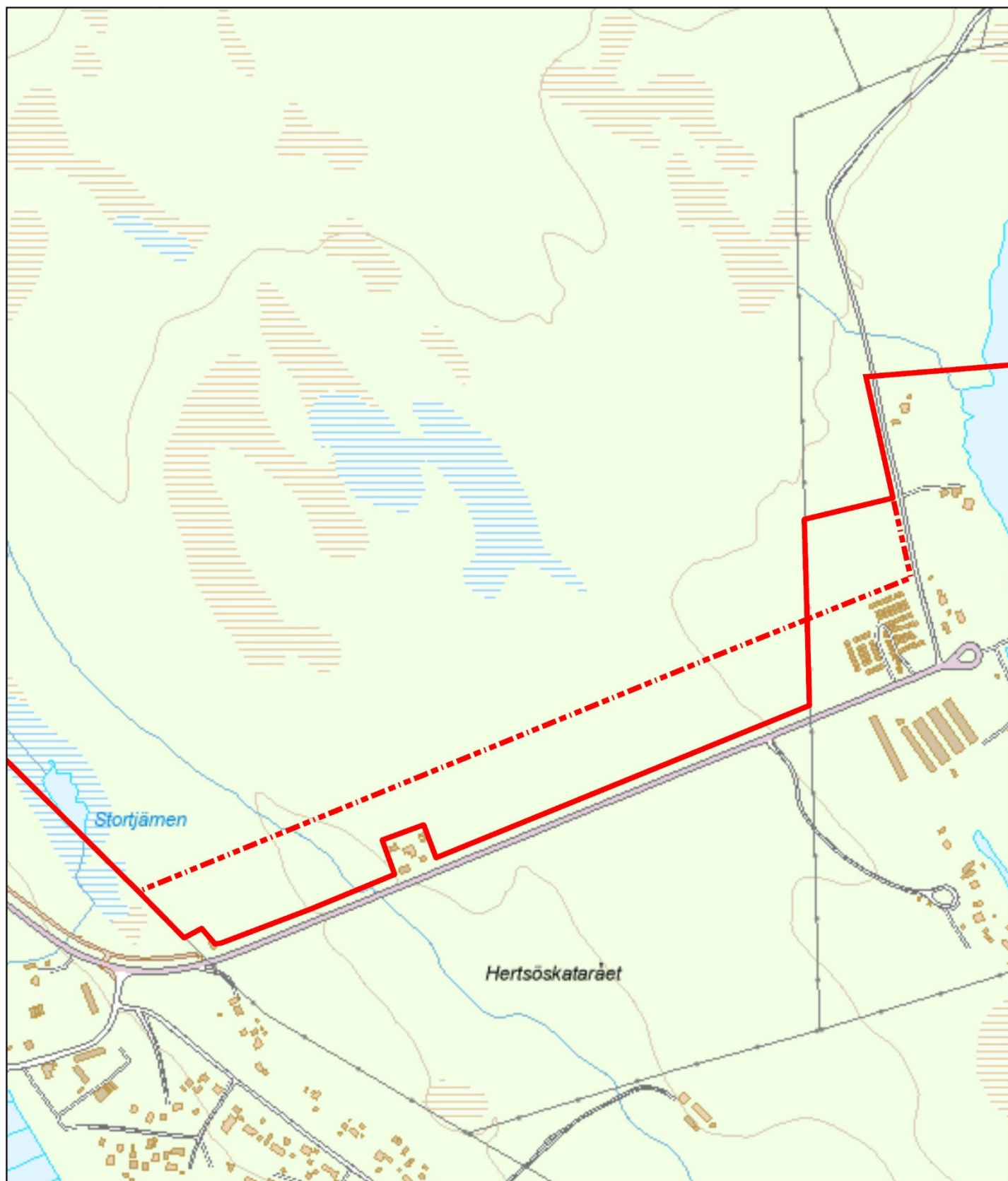




-  Gräns för naturreservatet
-  Äldre avgränsning

0 0,17 0,35 0,7 Kilometer



Bilaga 4e



-  Gräns för naturreservatet
-  Äldre avgränsning

0 0,1 0,2 0,4 Kilometer



Bilaga 5

Förändringar i föreskrifter

Nedan redovisas de förändringar i föreskrifter som skett i förhållande till beslutet om bildande av naturreservatet Ormberget-Hertsölandet 2009. Omformuleringar och tillägg har gjorts för att öka skyddet av områdets natur- och rekreationsvärden och i vissa fall för att tydliggöra föreskrifterna för att underlätta prövning, tillsyn och förvaltning. Även anpassningar utifrån ändrade förutsättningar och kunskapsläge inom området har skett. Utöver det som redovisas nedan har smärre språkliga justeringar också gjorts för att ge ett moderniserat uttryck som ligger mer i linje med aktuell norm – detta utan att det sakliga innehållet påverkas.

Förändringar som rör föreskrifter enligt 7 kap 5 § miljöbalken om inskränkningar i rätten att använda mark- och vattenområden

Nya formuleringar visas *kursivt* nedan.

Skärpningar och tydliggöranden

- Förbud mot att fälla eller på annat sätt skada växande eller döda träd etc, som i det gamla beslutet endast gällde inom delområde 3 gäller nu inom hela reservatet – med tillägget att det gäller för "annat syfte än skogsbruk eller för att stärka biologisk mångfald och friluftsliv". Motivet är att inte onödigtvis förbjuda t ex naturvårdande skötsel vilket kan bli aktuellt i reservatets alla delar. Ny lydelse är: (Det är förbjudet att) *Med annat syfte än skogsbruk fälla eller på annat sätt skada levande träd och buskar samt skada, ta bort eller flytta liggande eller stående döda träd och buskar eller delar därav.* (Föreskrift A1)
- Som följd av ovanstående har föreskriften som förbjuder avverkning eller andra skogsbruksåtgärder i delområde 3 ersatts med två separata föreskrifter som möjliggör åtgärder för att stärka friluftsliv och biologisk mångfald i delområde 1, respektive biologisk mångfald i delområde 3. Gränserna för delområde 1 och 3 har även justerats för att bättre förhålla sig till dessa värden. Nya lydelse är: (Det är förbjudet att) *Inom delområde 1, markerat på kartan i bilaga 3, utföra avverkning eller andra skogsvårdande åtgärder i annat syfte än att stärka förutsättningarna för biologisk mångfald och friluftsliv. Samt: Inom delområde 3, markerat på kartan i bilaga 3, utföra avverkning eller andra skogsvårdande åtgärder i annat syfte än att stärka förutsättningarna för biologisk mångfald, eller för att gynna friluftsliv i begränsad omfattning där det inte står i konflikt med bevarandet av biologisk mångfald.* (Föreskrift A2 och A4)

Observera att föreskrifterna A2 och A4 talar om skogsvårdande åtgärder, vilket markerar att det inte är skogsbruk i bemärkelsen att gynna produktion som avses här. I de delområden som dessa föreskrifter berör är det alltså förbjudet med skogsbruk eftersom de enda tillåtna åtgärderna är sådana som syftar till att gynna biologisk mångfald och friluftsliv. I föreskrift A3 används däremot begreppet skogsbruksåtgärder, vilket betyder att här råder inget förbud mot brukande i något avseende – föreskriften reglerar endast på vilket sätt det får ske.

- Föreskriften som innebär förbud mot att använda kemiska bekämpningsmedel, gödsla eller kalka har förtydligats och utvidgats: (Det är förbjudet att) *Släppa ut eller sprida gifter, biologiska eller kemiska bekämpningsmedel, vådliga ämnen, kalk, växtnäringsämnen eller andra främmande ämnen som kan skada naturen.* (Föreskrift A9)
- Förbudet mot att framföra motordrivet fordon som i det gamla beslutet endast angavs i föreskrifterna enligt 7 kap 30 § miljöbalken (ordningsföreskrifter för allmänheten) har duplicerats så att det blir tydligt att den även gäller för rättighetsinnehavare, enligt 7 kap 5 § miljöbalken etc. Identisk formulering på båda ställena: (Det är förbjudet att) *Framföra motordrivet fordon, inklusive terrängskoter, i reservatets landområde. Korrelerande undantag från föreskriften har även duplicerats: Motordrivna fordon får framföras på därför avsedda vägar om inte annat framgår av skyltning. Undantaget gäller ej för terrängskoter. Samt: Motordrivna fordon får köras i enlighet med de undantag som anges i 1 § terrängkörningsförordningen (1978:594).* (Föreskrift A11 och undantag A13, A14)
- Föreskriften om förbud mot att utan tillstånd anlägga stängsel, luft- eller markledning har förtydligats att den gäller i luft, mark och vatten: *Anlägga stängsel eller ledning i luft, mark eller vatten.* (Föreskrift A13)
- Undantaget från föreskrifterna som ger förvaltaren rätt att utföra åtgärder för reservatets vård och skötsel har förtydligats med en hänvisning till föreskrifterna enligt 7 kap 6 § miljöbalken. Där anges vilka naturvårdande m.m. åtgärder som det kan handla om: *Föreskrifterna ska inte utgöra hinder för förvaltaren att utföra de åtgärder som erfordras för reservatets vård och skötsel som krävs för att tillgodose syftet med reservatet och som anges i föreskrifter med stöd av 7 kap 6 § i detta beslut.* (Undantag A1)
- Undantaget för drift av friluftsanläggningar har flyttats till en egen punkt som även omfattar spår och leder: *Föreskrifterna ska inte utgöra hinder för underhåll och drift av spår, leder eller andra friluftslivsanläggningar. Härvid får exempelvis träd och grenar som fallit över eller riskerar att falla över anläggningarna flyttas respektive läggas omkull.* (Undantag A2)
- En ny punkt har införts om att det är tillåtet att röja kraftledningsgator. Tidigare kunde det tolkas in i det undantag som medger underhåll av "andra anläggningar", men förtydligas nu att det även gäller led-

ningar: *Kraftledningsgator får röjas och träsäkras i enlighet med tillämpliga föreskrifter för respektive ledning. (Undantag A6)*

- Undantaget för att anlägga väg med hänvisning till äldre översiktsplan, där indirekt en där angiven korridor var styrande, har ändrats till en formulering som mer tydligt pekar på vilka hänsyn och anpassningar som ska göras istället för att strikt förhålla sig till en förutbestämd korridor: *En ny väg som förbinder väg E4 med Luleå hamn får anläggas. Vägen ska så långt som möjligt anpassas till de natur- och rekreationsvärden som reservatet syftar till att skydda och ska utformas med tekniska lösningar eller arrangemang som motverkar dess barriäreffekter och upplevelser av intrång för människor som besöker området. En sådan lösning kan exempelvis vara att anlägga en eller flera ekologiska och/eller sociodukter över vägen. Vägens bredd ska inte överstiga det som är nödvändigt för dess funktion, och vid anläggandet får inte mer mark tas i anspråk eller påverkas än vad som är nödvändigt för genomförandet av arbetet. Exempelvis ska tillfälliga upplag eller uppställningsplatser begränsas i möjligaste mån och får inte göra intrång på eller skada skyddsvärda biotoper eller artförekomster. (Undantag A8)*

Lättnader

- Undantaget som medger utvecklande av spårssystem, leder etc har justerats så att det gäller för hela reservatet, utom för "andra anläggningar" som fortsatt bara gäller inom delområde 1 och 2: *Föreskrifterna ska inte utgöra hinder för utvecklande och anläggande av spår och leder inom hela naturreservatet, och inte heller för andra anläggningar för friluftslivets behov inom delområde 1 och 2, markerade på kartan i bilaga 3. (Undantag A5)*
- Ett nytt undantag har införts som medger renskötsel: *Föreskrifterna ska inte utgöra hinder för att bedriva renskötsel i enlighet med rennäringslagen (1971:437). (Undantag A12)*
- Ett nytt undantag har införts som medger bekämpning av invasiva främmande arter: *Föreskrifterna ska inte utgöra hinder för bekämpning av invasiva främmande arter. (Undantag A9)*
- Ett nytt undantag har införts som medger sanering etc av befintlig gammal deponi m.m.: *Föreskrifterna ska inte utgöra hinder för undersökningar, sanering, efterkontroll och skötsel av nedlagd deponi eller av andra områden där avfall eller föroreningar kan förekomma. (Undantag A13)*

Nya föreskrifter

- Ett nytt förbud har införts som ger ramarna för vilka skogsbruksåtgärder som är tillåtna inom delområde 2. Föreskriften behövs för att bättre

svara upp mot syftet med reservatet: (Det är förbjudet att) *Inom delområde 2, markerat på kartan i bilaga 3, utföra avverkningar eller andra skogsbruksåtgärder som medför påtaglig förändring av grundförutsättningarna för biologisk mångfald, genom till exempel ogynnsam inverkan på skogsstrukturer, trädslagsblandning, förekomst av värdefulla strukturer som död ved etc eller på förutsättningarna för förekomst av rödlistade eller på annat sätt skyddsvärda arter. Företrädesvis hyggesfria metoder ska användas.* (Föreskrift A3)

Observera förtydligandet angående skogsbruk ovan (förklaringen till A2 och A4).

Förändringar som rör föreskrifter enligt 7 kap 6 § miljöbalken om skyldighet att tåla visst intrång

Nya formuleringar visas *kursivt* nedan.

Tydliggöranden

- Föreskriften om att tåla åtgärder för reservatets vård och skötsel har ändrats till att mer explicit uttala vilka åtgärder det kan vara fråga om: *Genomförande av återkommande naturvårdsinriktade och för friluftsliv och kulturmiljövården gynnande skötselåtgärder, såsom avverkning av träd för att gynna naturvärdesträd, skapa död ved, röja bort gran för att gynna lövträd, underhåll av brynvegetation, röjning längs vissa spår och leder eller annan åtgärd för att gynna skogsstruktur och trädslagsblandning som är gynnsam ur naturvårdessynpunkt och för förutsättningarna för rödlistade eller på annat sätt missgynnade eller skyddsvärda arter.* (Föreskrift B5)

Förändringar som rör ordningsföreskrifter enligt 7 kap 30 § miljöbalken

Rubriken har ändrats från att tidigare ha benämnts " ...om rätten att färdas och vistas i reservatet samt om ordningen i övrigt inom reservatet". Förändringen har ingen juridisk betydelse då den hänvisar till samma lagrum.

Nya formuleringar visas *kursivt* nedan.

Skärpningar och tydliggöranden

- Tillägg av ny föreskrift som förbjuder användning av annan än medhavd ved. Föreskriften är egentligen överflödigt eftersom det redan är förbjudet att ta delar av levande eller döda träd inom reservatet, men införs för att öka tydligheten av förbudet: (Det är förbjudet att) *Ta ved. Endast egen medhavd ved eller ved från av förvaltaren iordningställda vedföråd får användas.* (Föreskrift C10)
- Ett nytt undantag har införts som förtydligar att det är tillåtet för förvaltaren att vidta vissa skötselåtgärder: *Föreskrifterna ska inte utgöra hin-*

der för förvaltaren att utföra de åtgärder som erfordras för reservatets vård och skötsel som krävs för att tillgodose syftet med reservatet och som anges i föreskrifter med stöd av 7 kap 6 § i detta beslut.

Nya föreskrifter

- Tillägg av ny föreskrift som förbjuder att skada berg, jord eller sten etc. Föreskriften behövs för att säkerställa syftet med reservatet: (Det är förbjudet att) *Förstöra eller skada berg, jord eller sten på land eller i vatten genom att t ex borra, hacka, spränga, inrista, gräva eller måla.* (Föreskrift C3)



2025-11-28

Bilaga 6

Samrådsredogörelse, ombildning av naturreservatet Ormberget-Hertsölandet

Ärendet har remitterats till länsstyrelsen, Skogsstyrelsen, Naturskyddsföreningen i Luleå, Gällivare skogssameby, Lumire, Luleå Energi, Norrbottens ornitologiska förening, Friluftsförbundet i Luleå och Luleå jaktvårdsklubb.

Nedan redovisas en sammanställning av inkomna synpunkter. I sammanställningen är det som uppfattas som konkreta synpunkter inklippa, främst invändningar eller förslag på förändringar. Andra delar i yttrandena, såsom bakgrundstexter, bekräftande synpunkter eller meddelanden om att man inte har någon synpunkt har här utelämnats.

Luleå kommuns kommentarer redovisas i *kursiv* stil under varje synpunkt. I det fall synpunkten medfört någon förändring i reservatets utformning tydliggörs det med *fet kursiv* stil.

Länsstyrelsen i Norrbottens län

Länsstyrelsen ser positivt på att skogar med höga naturvärden som av olika skäl inte kunde inkluderas tidigare nu finns med i reservatet, men ställer sig tveksamma till om man uppfyller det synnerliga skäl som krävs för att få upphäva ett naturreservat enligt 7 kap. 7 § miljöbalken. De planerade utökningarna förbättrar formen på reservatet genom att hålla ihop landskapet i framtiden men att ta bort delar av ett reservat för att möjliggöra bostadsbyggande leder till en försämring av skyddet i dessa delar.

En kommun får helt eller delvis upphäva ett beslut som den meddelat om det finns synnerliga skäl. Kommunen anger här som synnerliga skäl en pågående samhällsomvandling/-utveckling och övergripande fysisk planering enligt översiktsplanen, där bland annat nya bostadsområden på Hertsöheden ingår. Att bygga ett bostadsområde i ett naturreservat är enligt Länsstyrelsen inte ett sådant synnerligt skäl som menas. Att man kommer kompensera för de delar av reservatet som tas i anspråk är ett minimumkrav som måste uppfyllas för att få upphäva reservatet, men man behöver fortfarande ett synnerligt skäl. Länsstyrelsen saknar även en motivering till varför skogar på Hertsöheden som bedöms som produktionsinriktad skog och dessutom saknar vidare rekreativvärden tagits med från början.



2025-11-28

Kommunens kommentar:

När naturreservatet bildades 2009 var syftet tvådelat. Det handlade om att bevara områdets värdefulla naturmiljö och om att tillgodose behovet av friluftsliv i anslutning till Luleå tätort. Vad gäller naturmiljön specificerades den till att avse naturskogar, våtmarker, strandbiotoper, sjöar och vattendrag. För skogen pekades några faktorer ut, vilka är typiska kännetecken och värdebärande element för just naturskogar: Stående och liggande död ved i olika nedbrytningsstadier, gamla grova träd av ingående arter, naturlig luckighet och skiktning. Av det följer att syftet med reservatet är att bevara de skogsområden som hyser dessa naturskogs kvaliteter.

Reservatet är heterogent vad gäller skogsstruktur och naturvärden. Vissa delar hyser mycket höga värden och andra är triviala produktionsskogar utan förekomst av nämnda kvaliteter. Därav följer en indelning i tre delområden som representerar bevarandemotiven, geografiskt fördelade. Delområde 3 rymmer naturskogar och andra naturtyper med höga naturvärden och det är huvudsakligen det området som träffas av reservatets syfte avseende bevarande av värdefull naturmiljö. Delområde 1 rymmer också höga naturvärden, men där tillkommer även friluftslivsvärdena som en viktig komponent. Delområde 2 rymmer i allt väsentligt skogsbrukspåverkade och/eller unga bestånd där naturvärden i stort sett saknas. Det delområdet är fortsatt tillgängligt för skogsbruk (Fläckvis finns ytor med högre naturvärden i delområdet, vilka hanteras genom hänsyn inom skogsbruket med stöd av skötselplanen. I skötselplanen redovisas vilka dessa värdefulla naturområden och skyddsvärda lokaler är och inget av dem berör de delar av reservatet som upphävs).

Naturreservatet är med de ovan beskrivna utgångspunkterna inte representativt för de vanligen förekommande "skogsreservaten" i Norrbotten, utan här är det en diversifierad struktur med olika skyddsbehov, syfte, mål och skötsel i olika delar. Notera även att de triviala skogsområdena, här främst representerade av delområde 2, inte har angivits som "utvecklingsmark" eller motsvarande, vilket är vanligt förekommande i de statliga naturreservat som innehåller mindre värdebärande ytor. Notera också att syftet med reservatet endast talar om att bevara naturvärden, inte utveckla. Syftet inom Delområde 2 har alltså ingen, eller i vart fall mycket svag, bäring på den del av reservatets syfte som handlar om bevarandet av värdefull naturmiljö. Friluftslivsaspekten är närvarande här liksom i hela reservatet, men även den fördelar sig ojämnt beroende på skogens och naturens i övrigt ingående karaktär, samt förekommande vandringsleder, stigar och anläggningar.

Reservatets avgränsning vid bildandet 2009 följer nödvändigtvis inte gränserna för värdefulla biotoper eller naturtyper i landskapet. Särskilt där delområde 2 ligger emot yttergränsen är inte valet av gränslinje resultatet av någon analys om var eventuella värden kan förekomma. Den triviala skogen är helt likvärdig på ömse sidor om gränsen. Det handlade då bara om att försöka hitta en avgränsning som någorlunda enkelt skulle gå att avläsa i terrängen, den följer vägar, fastighetsgränser eller andra stråk, men i många fall är gränsen bara utförd som en rät linje genom terrängen för att



2025-11-28

skapa en sammanhållen reservatsyta utan för många omotiverade och svåravlästa svängar. Man har alltså inte gjort något val att dra gränsen i en bestämd linje för att omfamna de värdebärande ytorna i alla delar. Därav följer att ytor med mycket svaga eller obefintliga värden som reservatet avser att skydda har hamnat innanför gränsen. På samma sätt har i vissa delar även mer värdefulla ytor hamnat utanför. Till de sistnämnda finns det dock motiv som handlar om ägarförhållanden och andra kommunala planeringspraktikaliteter.

Sedan reservat bildades har kunskapen om reservatsområdet i stort och dess naturvärden ökat och den nuvarande utformningen med dess gränser och i viss mån föreskrifter framstår som mindre ändamålsenliga. Detta är anledningen till att kommunen sett det behövt att reservatet ses över och ombildas. Avsikten är att göra justeringar som bättre motsvarar det ursprungliga syftet med reservatet, där utgångspunkten är att skyddet sett till helheten ska stärkas.

Det finns såvitt kommunen kunnat inhämta mycket begränsad vägledning eller praxis för vad som kan anses vara synnerliga skäl för att det ska vara möjligt att upphäva naturreservat. Ett synnerligt skäl kan enligt Naturvårdsverkets vägledning (Hantering av gällande beslut 2023-08-22) anses finnas om beslutet ersätts av ett annat beslut som innebär ett motsvarande eller starkare områdesskydd. Med ett starkare områdesskydd bör enligt Naturvårdsverket i detta sammanhang avses ett beslut som innebär ytterligare inskränkningar genom föreskrifter som meddelas med stöd av 7 kap. 5 § andra stycket och 6 § miljöbalken.

Luleå kommuns avsikt med "ombildningen" av reservatet (dvs upphävande av det befintliga och bildande av ett nytt i samma område) är just detta, att reservatets skydd ska stärkas och därmed bli mer ändamålsenligt i förhållande till syftet (som inte ändras i och med det nya beslutet). För att uppnå detta görs flera justeringar och skärpningar av föreskrifterna enligt 5 § och 6 § miljöbalken. Som exempel kan nämnas att det nu blir tydligare att det är förbjudet att skada träd, buskar etc inom hela området, från att den bestämmelsen tidigare bara avsåg delområde 3 (föreskrift A1). Det införs även restriktioner med hänsyn till naturvärden i de delar där skogsbruk är tillåtet (delområde 2), där det tidigare mer eller mindre var fritt fram för ett konventionellt skogsbruk (A3). Det införs också en ny föreskrift som förbjuder att sprida ut gifter, bekämpningsmedel etc i området (A9). Åtgärder inom den naturvårdande skötseln får en tydligare styrning i och med att tillåtliga åtgärder anges direkt i föreskrift (B5 och undantag A1). Angående Norrleden så menar kommunen att även den regleringen innebär en skärpning. Tidigare fanns ett undantag som medgav bygge av vägen inom en förutbestämd och relativt bred korridor, utan några angivna begränsningar i övrigt. Nu införs en föreskrift (undantag A8) som anger hur vägen får anläggas och vilka hänsyn som ska tas. Frikopplingen från en förhandsgiven korridor anser kommunen även är en skärpning då det nya upplägget medger större möjligheter att anpassa vägdragningen utifrån faktiska naturförhållanden. Tidigare kunde "inläsningen" i korridoren försvåra sådana anpassningar.



2025-11-28

En stor förändring som innebär ett starkare skydd är att större arealer inom reservatet nu förs till delområde 3, en ökning från 664 till 823 ha. Detta innebär i praktiken att ytterligare 159 ha skog och våtmarker nu får ett reellt skydd från alla ingrepp och därmed får ett långsiktigt skydd som motsvarar det i traditionella "skogsreservat". Om man även inräknar delområde 1 ökar den sammanlagda ytan med "skarpt" skydd med 198 ha.

Den totala landytan för reservatet ökar med 120 ha varvid flera nya delar med höga naturvärden införlivas och skyddas.

I de ytor som tas bort från reservatet saknas, som sagts ovan, i princip de naturvärden som reservatet enligt syftet avser att bevara. Motivet till att dessa ingick i det ursprungliga reservatet har redan beskrivits, där de så att säga "råkade" komma med, i avsaknad av detaljkunskap om områdena och som en följd av att sträva efter raka linjer i avgränsningen. Med större kännedom om områdenas värden, bland annat efter genomförda naturvärdesinventeringar, ser vi nu att det saknas motiv till att dessa ingår i reservatet. De ytor som tillförs reservatet överstiger arealmässigt vida de som tas bort. Dessutom innehåller de betydligt högre naturvärden.

Ytornas avsaknad av värden som har bäring på syftet med naturreservatet har gjort att kommunen bedömt att de på sikt inte är lämpade att ingå i reservatet. Och när planeringen av bostadsområdet Hertsöheden blev aktuell i och med översiktsplanen 2021 sågs det som en möjlighet att kunna nyttja dessa ytor för en ändamålsenlig bebyggelseutveckling i området. Detta blev den omständighet som initierade en ombildning av reservatet, även om de sakliga förhållandena och bedömningarna av reservatsgränsens relevans redan fanns vid handen. Översiktsplanen och den vidare planeringen via detaljplaneprogram och pågående detaljplaneläggning blev alltså incitamentet till att göra en förändring som ändå borde göras förr eller senare. Det synnerliga skälet till upphävandet är således inte motiverat av bostadsutvecklingen på Hertsöheden som sådan utan handlar om att stärka reservatet i sin helhet, enligt vad som beskrivits ovan.

Även om nämnt motiv kan anses tillräckligt för att uppfylla det synnerliga skälet bedömer kommunen att det övergripande samhällsmålet att minska klimatutsläppen, där omställningen av industrin till fossilfria metoder ("den gröna omställningen") är central, också borde kunna räknas motivbild tillgodo. Industrierna kräver stora mängder arbetskraft med följderna att nödvändiga bostäder behöver byggas i närområdet. Om detta då kan ske på ett balanserat sätt, där reservatets syfte samtidigt stärks, bör det i vart fall inte ligga motiveringen till last. Vi noterar också att länsstyrelsen i samråd av såväl översiktsplan, detaljplaneprogram och aktuell detaljplan för området, vilka samtliga anger de nu föreslagna gränsförändringarna av reservatet, inte har framfört någon invändning eller synpunkt i frågan.



2025-11-28

Sammantaget anser kommunen att det föreligger synnerliga skäl till att dessa ca 20 ha upphävs som naturreservat. Tillskottet av de nya ytorna anser kommunen uppfyller kravet om den kompensation i skälig utsträckning som måste ske enligt 7 kap 7 § miljöbalken.

Som följd av länsstyrelsens påpekande i den här delen förtydligas skrivningarna med motiven till reservatsombildningen, inklusive det partiella upphävandet, under rubriken "Kommunens bedömning", där det synnerliga skälet och kompensationsåtgärderna ska framträda på ett bättre sätt.

Konsekvenserna av förändringen illustreras genom att jämföra natur- och friluftslivsvärden i de ytor som avförs från reservatet med dem som tillförs.

De områden som tas bort beskrivs så här i en naturvärdesinventering (Vatten & miljöbyrån, 2013): " Skogen i hela området är mer eller mindre påverkad av skogsbruk. Påverkan av skogsbruk varierar från nutida avverkningar till dåtida plockhuggningar och småskaliga avverkningar. Stora områden domineras av relativt ung skog med låga naturvärden. Den stora bristen på död ved är påtaglig och skogarna är i stora delar likåldriga. I de områden som har en skiktning är det oftast äldre träd med ett undre skikt av gran. Hela området är mer eller mindre påverkat av tidigare genomförda dikningar och markavvattningar och det syns tydligt på de uträtade bäckdrägen och dikade våtmarkerna." Inga naturvärdearter finns noterade i områdena.

Tilläggs kan att de på grund av sin otillgängliga karaktär och avsaknad av naturliga vandringsstråk och lockelse i övrigt för rörligt friluftsliv även har väldigt svaga värden för den delen av reservatets syfte.

Skogen som tillförs reservatet är av olika typ. De två områden som ligger geografiskt närmast, norr och söder om det planerade bostadsområdet Hertsöheden, har höga naturvärden. Tillskottet av dessa två områden torde i sig uppfylla kompensationskravet, men utöver dessa tillförs även ytterligare stora arealer till reservatet. Nämda två ytor består av äldre skog med naturskogsqualiteter. Den är inte helt orörd men hyser gott om strukturer, substrat och arter som ger ett högt värde.

Den södra skogen beskrivs på följande sätt (Pelagia Nature & Environment AB, 2020):

"Objektet är ett varierat barrskogsområde med genomgående förekomst av 150-200 åriga tallar, även inslag av mindre fattigkärr och äldre gransumpskog finns i södra delen. Lövinslag med björk och stundom även asp förekommer. Död ved i form av stående talltorrakor förekommer ställvis eller måttligt." I skogen påträffades en rad naturvårdsarter, inklusive flera fridlysta sådana: gammelgransskål, garnlav, granticka samt ett flertal vedlevande rödlistade insekter.



2025-11-28

Den norra beskrivs så här:

"Skiktad blandskog som domineras av gran och tall, med inslag av asp och björk. Spridda lågor och enstaka torrakor. Visst biotopvärde knutet till skogsstruktur och död ved. Inga noterade naturvårdsarter men den döda veden ger förutsättningar för förekomster."

Länsstyrelsen ser även potentiella problem när det gäller tillämpning av den nya punkten 8 i Undantag från föreskrifterna i punkt A. Vad innebär till exempel "så långt som möjligt" och "i möjligaste mån", vem är det som kommer bedöma om man har följt detta, och hur? Länsstyrelsen anser även att anläggandet av en väg för tung trafik inom ett naturreservat kommer strida mot syftet med reservatet.

Kommunens kommentar:

Ombildningen av reservatet innebär inget nytt ställningstagande till Norrleden. Vägens funktion och preliminära sträckning utgår ifrån kommunala beslut som tagits i andra sammanhang och kommit till uttryck i kommunens översiktsplan. Vägens placering var i det tidigare reservatsbeslutet anpassat efter den då gällande översiktsplanen och var knuten till en förutbestämd korridor. Det innebär att intrånget, dvs inskränkningen i reservatets syfte, fanns med redan när reservatet bildades 2009. För djupade studier av vägens funktion har efter detta lett till slutsatsen att den korridoren inte var ändamålsenlig och att den därför behöver flyttas. I den nu gällande översiktsplanen har som följd av detta en ny korridor markerats som rekommenderad sträckning. I förslaget till ombildning av reservatet har en utritad korridor i karta ersatts med en generell föreskrift som reglerar hur vägen, med vilka hänsyn, den får byggas. På så sätt skrivs en större flexibilitet in som ger förutsättningar för bättre anpassningar till faktiska förhållanden än en "låst" korridor, både sett till teknisk funktion och till ett större utrymme att ta hänsyn till andra värden. Artförekomster och naturvärden etc som identifierats nu och i framtiden när den konkreta planeringen av vägen eventuellt inleds, kommer därmed att ges bättre förutsättningar att vara styrande för intrångets lokalisering och utformning.

Vi delar länsstyrelsens synpunkt att de något svävande begreppen i undantag A8 ("så långt som möjligt" etc) kan ge utrymme för tolkningar. Föreskriften är ny jämfört med det förra reservatsbeslutet och ersätter det undantag som där fanns och som hänvisade till en förutbestämd korridor för vägens byggande. Luleå kommun bedömer att den nya föreskriften, trots dess inneboende otydlighet, ändå är en skärpning gentemot det tidigare förhållandet. Nu införs en skrivning som säger vilka hänsyn som ska tas. Tidigare fanns ingenting sådant utan hela korridoren kunde ses som tillgänglig för ett vägbygge, utan inskränkningar. Alltför kategoriskt skrivna begränsningar riskerar att helt lägga hinder för en framtida väg, så det tolkningsbara utrymmet måste finnas



2025-11-28

kvar. Kommunens ambition är att vägen fortsatt ska kunna byggas genom reservatet och syftet med reservatets ombildning är inte att inskränka den möjligheten. Det blir då en fråga för kommande planeringsskeden och miljöprövningsprocesser att hantera detaljerna i utförandet.

Vidare föreslår Länsstyrelsen ytterligare utökningar av reservatet som bör utredas. Det skulle innebära mer skog med höga naturvärden och minska fragmenteringen samt förbättra formen ytterligare. Med dessa tillägg till reservatet blir kompensationen för en framtida väg genom reservatet (Norrleden) bättre kompenserade. *(etc – länsstyrelsen exemplifierar med föreslagna utvidgningar)*

Kommunens kommentar:

Kommunen delar länsstyrelsens synpunkt att det finns flera angränsande områden som håller höga naturvärden och som skulle kunna skyddas som naturreservat. Begränsningarna är dock i nuläget dels markägförhållandena, dels andra planingsförutsättningar. Det ingår i kommunens långsiktiga ambitioner att skiftena ner mot Sinksundet ska införlivas i reservatet, men det är inte aktuellt i nuläget då de inte ägs av kommunen.

Länsstyrelsen vill slutligen påtala att naturreservatet ligger inom värdetrakt för vitryggig hackspett och kommer med stor sannolikhet helt eller delvis pekas ut som ett optimalområde för arten enligt det uppdaterade åtgärdsprogrammet för vitryggig hackspett 2025–2029. Exploateringar i närområdet har redan och riskerar att ytterligare försämra området som optimalbiotop för arten i och med förlust av lövriska biotoper. Länsstyrelsen anser därför att all lövdominerad skog inom reservatet bör finnas kvar.

Kommunens kommentar:

De lövriska biotoperna är ett av reservatets kärnvärden och de bevaras genom reservatets föreskrifter. Då många av dessa skogar är successionsbiotoper kan de behöva en riktad skötsel för att bevara och utveckla värdena. Detta kommer att ske inom ramen för den skötselplan som senare ska tas fram och beslutas om.

Skogsstyrelsen

Skogsstyrelsen meddelar att de finner de aktuella förslagen lämpliga för reservatet och att man inte har något ytterligare att tillägga.



2025-11-28

Naturskyddsföreningen i Luleå

Föreslagen väg för tung trafik, Norrleden

Norrleden är namnet på den tänkta väg som skrevs in i det ursprungliga reservatsbeslutet (sid 13, Undantag från ovanstående föreskrifter (A 1-10), punkt 6 Väg och andra anläggningar får anläggas i enlighet med områdesvisa rekommendationer i den fördjupade översiktsplanen). Vägen är avsedd för tung trafik från E4 norrifrån, över Revelsudden genom Strandlövsbogen på norra Hertsön söder om Sörfjärden, förbi Bodgårdan utanför reservatet och vidare in i och genom naturreservatet väster om Träskmyran och Hertsöträsk till industriområdena Hertsöheden och Svartön.

Skada på Strandlövsbogen

Skadan på en biotop av högsta klass är av betydande omfattning redan genom VA-gatan som klyver den värdefulla Strandlövsbogen, och därtill de nära förestående kraftledningarna med breda ledningsgator som ytterligare kommer att fragmentera Strandlövsbogen. Om dessutom en väg utformad för tung trafik med hög vägbank och hårdgjord yta skulle dras i ett tredje stråk genom Strandlövsbogen så skulle det innebära ytterligare fragmentering, biotopförlust och undanträngning av de arter som lever där.

Skada i naturreservatet V Hertsöträsk

Vår inventering har visat på tidigare okända höga naturvärden i området väster om Hertsöträsket. Även om det i mitten av området finns ett mindre stråk yngre skog, så finns på båda sidor om det gammal skog från Hertsövägen i stort sett sammanhängande fram till Hertsöträsk. Ansamlingar av rödlistade arter visar på kvalitén hos skogarna och indikerar att dessa skyddsvärda biotoper även har förutsättningar för fler krävande arter. Skadan på naturen som snart klyvs av en bred kraftledningsgata skulle med Norrleden innebära ytterligare fragmentering och kumulativa effekter. Ledningsgatorna kommer att innebära ett sår genom naturen, men Norrleden, med negativa egenskaper som upphöjd vägbank och asfalterad yta skulle dessutom stycka reservatet. Ett vandringshinder, en lång barriär som delar reservatet i två delar. Skogen fragmenteras.

Norrleden skulle innebära följande negativa följder

- skada på Strandlövsbogen
- barriäreffekt för biologiskt liv i reservatet
- att vägen inte kan dras i kraftledningsgatan där stolparna står i vägen, utan tvingas dras vid sidan av eller i ett ytterligare stråk parallellt med kraftledningsgatan. Det innebär i området SV Hertsöträsk att vägen hamnar i skog med högre naturvärden och rödlistade arter. Bland annat en knärotlokal belägen i den tidigare redovisade vägkorridoren riskerar förstöras. Vägen skulle bryta sammanhanget mellan de ansam-



2025-11-28

lingar av rödlistade arter som finns i gammal skog V om Hertsöträsk. Även insektsfaunan är riklig och hyser rödlistade arter knutna till gammal skog i området där vägkorridoren tangerar reservatsgränsens nuvarande räta vinkel 550 m V om vägskälet Hertsövägen – Kråkörvägen.

- en långsträckt hårdgjord struktur som klyver naturreservatet längs ett stråk vars slutgiltiga lokalisering inte framgår i reservatsförslaget och vars konsekvenser därmed inte går att bedöma, varför det är tveksamt om vägen är förenlig med reservatets syfte
- avsteg från första punkten som beskriver hur syftet med reservatet ska nås – ” Gynna ett lättillgängligt friluftsliv i tätortsnatur”
- barriäreffekt för friluftslivet och tillgängligheten från närbelägna bostadsområden (förslaget med ekodukter eller sociodukter är vällovligt men blir flaskhalsar på ett eller ett par ställen, tveksamt om djur vill samsas med människor på dessa smala överbryggnings)
- utöver tung trafik även ökande personbilstrafik i enlighet tidigare erfarenheter från ringleder etc, alltså dåligt för klimatet
- att motverka målet klimatneutral kommun till 2040, som kräver minskad trafik
- motorfordonsbuller som dränker naturens lågmälda ljud i ett centralt stråk genom reservatet och därmed berövar reservatsbesökaren naturupplevelsen vid friluftsliv och störa djurlivet, samt utsläpp av avgaser och små partiklar från fordonen.
- risk för att släppa in personbilstrafik på anläggnings- och underhållsvägar i reservatet
- en kostnad för kommunen på 1,7 miljarder kronor enligt uppgift, eftersom Trafikverket inte betalar

Luleå Naturskyddsförening förespråkar istället:

- Aktiva insatser för att lägga över tunga transporter till järnväg
- Fortsätt utnyttja Bodenvägen och den överdimensionerade Svartöleden för tung trafik till industriområdet
- Förbättra prestandan på genomfartsvägarna
- Aktiva åtgärder för att minska personbilstrafiken ger mer utrymme för tung trafik
- Anlägg ljuddämpande och partikelfångande granridåer längs befintliga genomfartsvägarna genom bostadsområden
- Förbättra Gräsörenbron så att tung trafik kan ta vägen från Svartöns industriområde över bron till Hertsöfältets nya industriområde, och därmed inte använda Hertsövägen



2025-11-28

Utifrån de framlagda argumenten tar vi helt avstånd från Norrleden. Använd och bygg ut befintliga vägar genom staden, Bodenvägen och Svartöleden enligt ovan framförda.

Slutsats: Luleå Naturskyddsförening yrkar att tillståndet för vägen – Norrleden – stryks från reservatsförslaget.

Kommunens kommentar:

Ombildningen av reservatet innebär inget nytt ställningstagande till Norrleden. Vägens funktion och preliminära sträckning utgår ifrån kommunala beslut som tagits i andra sammanhang och kommit till uttryck i kommunens översiktsplan. Vägens placering var i det tidigare reservatsbeslutet anpassat efter den då gällande översiktsplanen och var knuten till en förutbestämd korridor. Det innebär att intrånget, dvs inskränkningen i reservatets syfte, fanns med redan när reservatet bildades 2009. Fördjupade studier av vägens funktion har efter detta lett till slutsatsen att den korridoren inte var ändamålsenlig och att den därför behöver flyttas. I den nu gällande översiktsplanen har som följd av detta en ny korridor markerats som rekommenderad sträckning. Denna förändring är ett av motiven till att naturreservatet behöver revideras, för att korridoren inte ska ligga på fel plats i förhållande till översiktsplanen. I förslaget till ombildning av reservatet har en utritad korridor i karta ersatts med generella föreskrifter som reglerar hur vägen, med vilka hänsyn, den får byggas. På så sätt skrivs en större flexibilitet in som ger förutsättningar för bättre anpassningar till faktiska förhållanden än en "låst" korridor, både sett till teknisk funktion och till ett större utrymme att ta hänsyn till andra värden. Art-förekomster och naturvärden etc som identifierats nu och i framtiden när den konkreta planeringen av vägen eventuellt inleds, kommer därmed att ges bättre förutsättningar att vara styrande för intrångets lokalisering och utformning. Det blir då en fråga för kommande planeringsskeden och miljöprövningsprocesser att hantera.

Framförda förslag till alternativa lösningar ligger inte inom reservatsbildningsprocessens rådighet.

Planerade kraftledningar

Eftersom både högspänningsledningar och vätgasrörledningen behövs för omställning till fossilfria industrier har vi motvilligt accepterat att de måste gå genom naturreservatet eftersom det täcker Hertsölandets halvö, och alltså är beläget där ledningarna behöver gå fram. Omställning till fossilfri produktion är nödvändigt för en framtid utan klimatkris 10

Luleå Naturskyddsförening har i remissvar till Energimarknadsinspektionen accepterat de aktuella fyra högspänningsledningarna (2 st 150 kV + 2 st 150 kV) med ett antal förbehåll. Det viktigaste är att undvika skada på Strand-



2025-11-28

lövskogen S Revelsudden, vilket är tveksamt om de kommer att klara. För den förväntade skadan begär vi kompensation genom att Vattenfall bidrar (ekonomiskt) till att återstående strandlövskog skyddas ända in till bäcken som syns på karta i Bodvikens inre del. Denna kompensation behandlas i stycke nedtill om kompletterande utvidgningar.

Området som Luleå Naturskyddsförening inventerat väster om Hertsöträsk består till större delen av skyddsvärd gammelskog. Emellertid är kraftledningsgatans dragning sådan att den undviker ansamlingar av rödlistade arter och huvudsakligen undviker skyddsvärda biotoper, men just där ledningsgatan passerar reservatsgränsens räta vinkel och Kaptensstigen behöver anpassningar göras för att säkerställa undvikande av en knärotslokal med den fridlysta orkidén (se figur 2, röda prickerna nära reservatsgränsens räta vinkel) samt minimera skada på kanten av gammal skog.

I ett avsnitt nedtill ges synpunkter på reservatsföreskrift beträffande ledningar. I detta avsnitt vill vi peka på att ingenstans i förslaget till ombildning av naturreservatet finns föreskrifter som vägleder hur beslut ska fattas om tillåtlighet i naturreservatet när det är frågan om så gigantiska ledningar och ledningsgator som nu är aktuella. Det enda som framkommer i föreskrifterna är att det utan Luleå kommuns tillstånd är förbjudet att anlägga ledningar, dvs. kommunen kan ge tillstånd.

I förslaget till ombildning av naturreservatet saknas kriterier för var ledningar kan dras eller inte dras, och det saknas kriterier för vilken slags ledningar som kan tillåtas respektive inte tillåtas.

Kommunens kommentar:

De kraftledningar som en extern aktör planerar att bygga genom reservatet prövas separat genom tillståndsmyndigheten (koncession) Energimarknadsinspektionen. En separat prövning behövs också gentemot reservatsföreskrifterna, vilket görs hos Luleå kommuns miljö- och byggnadsnämnd. Nödvändiga hänsyn och eventuella kompensationsåtgärder beslutas av respektive myndighet. Prövningen förutsätter att reservatets syften kan bibehållas, men den bedömningen görs av myndigheterna och inte i föreliggande reservatsbildningsbeslut. Det tillståndsvillkor för ledningar som finns i det gamla reservatsbeslutet är i grunden ett sätt att balansera viktiga samhällsintressen, där bedömningen gjorts att ett visst utrymme för att anlägga nya ledningar bör finnas även när området inrättades som naturreservat 2009. Vid eventuell tillståndsgivning ska, på samma sätt som vid andra prövningar, syftena med reservatet vara ledande i bedömningarna. Inga nya föreskrifter som skulle ge ytterligare begränsningar för ledningar är aktuella att införa.



2025-11-28

Planerad vätgasrörledning

I dialog med Nordion har Luleå Naturskyddsförening även till del accepterat deras i juni 2025 gällande förslag till dragning av vätgasrörledningen, eftersom de kommer att borra under Strandlövskogen istället för att avverka ytterligare en ledningsgata, och undvika dragning genom skyddsvärda områden väster om Hertsöträsk, varför den enda kvarvarande tveksamma sträckan är genom skogen längs Hertsövägen ett hundratal meter in på nordöstra sidan vägen, från Jungfrumyren till Vägmyren. Detta utgör onödigt skada, som kan undvikas om vätgasrörledningen i detta avsnitt istället dras på SV sidan av Hertsövägen.

Vätgasledningsprojektet bör alltså inte få tillstånd att dras parallellt med Hertsövägen på vägens NO

Kommunens kommentar:

Se ovanstående kommentar om kraftledning.

Utvidgningar av reservatet utöver kommunens förslag, delområden

För att skydda skogsbiotopen med den fridlysta orkidén knärot, som också har betydelse för andra rödlistade arter, bör skogsbeståndet SO Kaptensstigen som i kommunens skogsbruksplan från 2019 redovisas i åldersspannet 83-127 år föras till delområde 3 och undantas från skogsbruk.

Kommunens kommentar:

Delområdesindelningen justeras så att knärotslokalen ingår i delområde 3.

Vi anser att utvidgningsförslagen är otillräckliga. Särskilt om vi ser utifrån behovet av kompensation, inte bara för förlorad biotopareal, utan även för ekologisk och friluftsmässig funktion eftersom kraftledningsgatorna kommer att dras tvärs igenom reservatet med fragmentering av sammanhängande skog och avbrott av naturupplevelsen längs vandringsleden.

Luleå Naturskyddsförening ser nödvändigheten av att försörjning med elektricitet och vätgas behövs för fossilfri industri, alltså behövs ledningarna, men vägen behövs inte då tung trafik redan körs på befintliga vägnätet och nybyggda vägar alltid bidrar till ökad ohållbar biltrafik. Kompensationen för ledningsgatorna och Hertsöhedens bostadsområde föreslås ske med tillägg av följande ytterligare områden.

Kommunens kommentar:



2025-11-28

Intrång som blir följden av externa aktörers exploatering hanteras i respektive tillståndsprocess, där lämplig hänsyn och eventuella krav på kompensationsåtgärder kan komma ifråga. Vid reservatsbildningen görs inga tillägg för sådana kompensationer. Se nedan om respektive område.

Östra strandlövs skogen S om Bodviken

Trots att Strandlövs skogen S sundet vid Revelsudden inom naturreservatet har högsta naturvärde har fragmentering redan påbörjats med VA-gata och kommer fortsätta med kraftledningsgata. Strandlövs skogen med höga naturvärden fortsätter öster om reservatsgränsen ända in till Bodvikens inre, även om lövs skogens bredd varierar längs sträckan. Lövs skogen längst in i Bodviken är varierad och har en hel del död ved (se figur 3, även öster om avgränsningen i figuren).

Därför föreslås naturreservatet här att utvidgas till att omfatta hela Strandlövs skogen ända in till bäckutloppet i Bodvikens inre del. Västra strandlövs skogen inom reservatet ingår i ombildningsförslaget i delområde 3. Därför bör även detta tillägg, kallat Östra strandlövs skogen, ingå i zonen som betecknas delområde 3, där inget skogsbruk bedrivs. Strandlövs skogens övre del bör vara föremål för naturvårdande skötsel, för att hindra att gran vandrar in och tränger ut lövs kogs värden.

Vattenfall som förväntas orsaka den största skadan på Strandlövs skogen bör bidra med finansiering av inköp av den mark vid Bodviken som inte är kommunens.

Kommunens kommentar:

Strandlövs skogen längs hela stranden är ett välkänt och väldokumenterat område med höga naturvärden. Den västra delen ingick när reservatet bildades 2009. I det liggande förslaget till ombildning har skogen förts till delområde 3 (tidigare delområde 2). Reservatsgränsen följer de kommunägda fastigheterna, med utgångspunkt från att större sammanhållna ytor ingår och där man undviker att införliva områden med uppsplittrad ägarstruktur – detta för att inte skapa alltför plottriga och i fält svårorienterade gränser. På sikt har kommunen som ambition att få tillgång till fler fastigheter i området, och för att då kunna utvidga reservatet när den nya reservatsgränsen har förutsättningar att bli mer sammanhållen. De delar av skogen som idag ligger utanför reservatet ("Östra strandlövs skogen") som ägs av kommunen riskerar inte att påverkas negativt genom brukande eller skötsel. De sköts (eller inte sköts) tillsvidare i enlighet med skogspolicy, riktlinjer och skogsbruksplan för att på bästa sätt ta hand om och utveckla naturvärdena. Det kan bland annat innebära att gran hålls efter i delar där de riskerar att konkurrera ut värden kopplade till lövs kog – och det gäller både inom som utanför reservatet (inom delområde 3 kommer det enligt ombildningens nya föreskrif-



2025-11-28

ter att vara möjligt med naturvårdande skötselåtgärder i större utsträckning än tidigare).

Knärotskogen

Denna skog (se figur 4) föreslås föras till reservatet. För att inte bli alltför splittrat föreslås att hela området från stigarna som på kartan syns SO om modellflygfältet, med de lövrika ungskogarna väster om Hagahamnsvägen fram till Knärotskogen ska ingå i utvidgningen.

Knärotskogen bör ingå i delområde 3 utan skogsbruk, medan de lövrika ungskogarna kan ingå i delområde 2 som utvecklingsmark.

Kommunens kommentar:

Se ovan ang fastighetsförhållanden och gränser etc. Den fridlysta knäroten värnas inom ordinarie skogsförvaltning, även när den finns utanför reservatet.

Skogen på Sinksundsberget ner till den skyltade normalokalen

På Sinksundsberget finns sammanhängande gammal skog från bergets topp ner till elljusspåret där en känd lokal för den fridlysta orkidén norna skyltats och spångats för besökare.

Detta skogsområde föreslås föras till reservatet som en utvidgning. Det bör ingå i delområde 3, med undantag av elljusspår, leder och vägar och deras kantzoner som kan ingå i delområde 1 för friluftsliv.

Den gamla granskogen i området bör ha kategorin naturvård orörd, dvs. fri utveckling utan skötsel.

Kommunens kommentar:

Se ovan ang fastighetsförhållanden och gränser etc.

Komplettering av avsnittet om syftet med reservatet

Följande punkt läggs till i avsnittet "Syftet ska nås genom att":

- Skog bildas av naturligt förekommande trädslag. Främmande trädslag ska inte förekomma och riskera spridas i naturreservatet. Exempelvis *Pinus contorta*, som planterats på vissa ytor i reservatet, röjs bort på sådant sätt att inte ytterligare spridning riskeras och inga skador uppstår på omkringliggande områden.



2025-11-28

Kommunens kommentar:

*Detta är ett relevant tillägg som ligger inom syftet med reservatet. **En ny punkt formuleras som siktar mot främmande arter generellt.** Det handlar inte bara om trädslag, utan alla arter som är klassade som främmande arter ska om möjligt bekämpas i området. Detaljer om hur specifika områden/skogsbestånd ska hanteras beskrivs i den kommande skötselplanen, där också frågan om hur contortatall ska avvecklas från reservatet kommer att framgå.*

Synpunkter på några huvuddrag

Luleå Naturskyddsförening har uppfattat att en justering av reservatsföreskrifterna kommer senare, och att vi även då ska beredas möjlighet att ge remissvar. Emellertid finns redan i föreliggande förslag vissa förändringar av föreskrifterna, varför vi här vill ge synpunkter i några huvuddrag, även om vi kan återkomma till föreskrifterna vid en förväntad ny remiss.

Kommunens kommentar:

Ingen ytterligare remissomgång rörande föreskrifterna är planerad.

Om ledningar och stängsel

Avsnitten med rubrikerna "Planerade kraftledningar" och "Planerad vätgasrörledning" upptill i dokumentet gäller redan tillståndsansökta aktuella ledningar - i ombildningsförslaget finns dock en bestämmelse avsedd att gälla i naturreservatet efter beslut:

Sidan 5 punkt 13

Vidare är det utan Luleå kommuns tillstånd inom hela reservatet förbjudet att:

1. Anlägga stängsel eller ledning i luft, mark eller vatten.

Av det följer att Luleå kommun KAN ge tillstånd till stängsel och ledningar i HELA reservatet.

Det vill vi invända mot. När natur ska skyddas måste det innebära skydd mot exploatering.

Förslag inför regel: Inga tillstånd till ledningar ska ges i delområde 3 där naturskyddet prioriteras.

Förslag till undantag: Om ledningar måste fram till fastighet som utgör enklav i delområde 3, är det tillåtet att ledningar dras endast invid befintliga vägar och ledningsgator.



2025-11-28

Kommunens kommentar:
Se ovan, kommentaren ang kraftledning.

Fri utveckling eller inte i delområde 3? I vilka skogar?

Tidigare föreskrift var:

” Utöver vad som ovan anges är det inom delområde 3, markerat på kartan i bilaga 3,

förbjudet att:

7. Utföra avverkning eller andra skogsbruksåtgärder.

8. Fälla eller på annat sätt skada växande eller döda träd även för annat ändamål än skogsbruk, samt att skada, ta bort eller flytta liggande döda träd eller delar därav.”

Det är positivt att föreslagna föreskrifter lyfter fram naturvårdande skötsel. Inte minst under lövskogsprojektet i kommunen framkom att även vissa skogar i strikt naturskyddade zonen (delområde 3) kan utveckla högre naturvärden med naturvårdsskötsel. Här gäller det att se upp och inte plötsligt gå från en ytterlighet i tidigare föreskrifter (i princip bara fri utveckling) till en annan i förslaget (naturvårdande skötsel i princip tillåten överallt). Det finns en stor risk att den nya föreslagna föreskriften kan leda till schablonmässiga åtgärder i gammal naturskog vilket skadar naturvärden. Principiellt är det rätt att skyddade naturliga (ickehävdade) biotoper ska få ha sin egen dynamik och inga skötselåtgärder ska göras. I reservat mycket större än detta, och med mindre påverkad historik, vore det både praktiskt nödvändigt och principiellt rätt att undvika skötsel.

Men eftersom detta naturreservat bara är drygt 2000 hektar varav ca 1800 ha skog och mindre än hälften av det är gammal skog, och vissa områden skulle kunna uppnå högre naturvärden med skötsel, så är det positivt att naturvårdsskötsel är möjlig.

Därför föreslår vi förändrad föreskrift för delområde 3: Reservatsföreskrifter på sidan 4, punkt 4 om delområde 3.

Reservatsföreskrifter

A. Föreskrifter enligt 7 kap 5 § miljöbalken om inskränkningar i rätten att använda mark- och vattenområden

Utöver vad som annars gäller är det förbjudet att:

Punkt 1: Stryk ”Med annat syfte än skogsbruk” Tydliggör att endast i delområde 2 får skog brukas.



2025-11-28

Kommunens kommentar:

Avsikten med punkt 1 är att formulera ett generellt förbud som gäller i hela reservatet, där man fångar upp åtgärder som kan skada träd, buskar etc, men som inte är skogsbruk. Därför bör "med annat syfte än skogsbruk" stå kvar. Det framgår av punkt 3 att det är i delområde 2 skogsbruk är tillåtet, genom att det är den enda punkten (föreskriften) som ordet skogsbruksåtgärder nämns. I övriga delområden används ordet skogsvårdsåtgärder. En annan förändring som görs i och med ombildningen är att det i delområde 2, som alltså är det enda område där skogsbruk tillåts, beskrivs/exemplifieras vilka begränsningar skogsbruket har i det området. Nu är det en tydlig inriktning på långsikt bevarande och utvecklande av naturvärden även där, inom brukandet.

Punkt 4: Inom delområde 3, markerat på kartan i bilaga 3, utföra avverkning eller andra skogsvårdande åtgärder i annat syfte än att stärka biologisk mångfald.

Ändras till nedanstående:

Inom delområde 3, markerat på kartan i bilaga 3, utföra avverkning eller andra skogsbruksåtgärder.

Undantag från detta kan tillämpas genom att skötselåtgärder med syfte att stärka biologisk mångfald utförs i följande typ av skogar:

- lövrika skogar där gran hotar ta över
- tallskogar där gran hotar ta över
- skogar i tidiga successionsstadier efter tidigare avverkningar där utvecklingen önskas styras

Naturvårdande skötsel kan vara bortröjning av oönskat trädslag, kontrollerad bränning, veteranisering, ringbarkning av träd för att uppnå större födotillgång för arter som lever av döende och döda träd etc.

I gamla grandominerade naturskogor och i hållmarkstallskogor ska dock inga undantag tillämpas.

Kommunens kommentar:

Den av Naturskyddsföreningen föreslagna ändringen kommer i praktiken ge samma utfall som den i ombildningsförslaget. Som vi tolkar är skillnaden att det i föreskrift enligt Naturskyddsföreningens förslag skulle skrivas in exakt i vilka skogstyper som naturvårdande skötsel kan bli tillåtet. Det blir på så sätt något mer styrt, men samtidigt mer oflexibelt vilket kan få konsekvenser som blir negativa för utvecklandet av den biologiska mångfalden. Det kan finnas situationer och naturtyper där idag oförutsedda åtgärder skall kunna behöva utföras. Utformningen av föreskrifterna i den här delen är alltså en avvägning mellan hur strikt ("fyrkantigt") föreskrifterna ska utfor-



2025-11-28

mas och vilket utrymme som ska finnas för att göra bedömningar i det enskilda fallet. Upplägget är att det i punkt 4 anges att åtgärder för att stärka biologisk mångfald är tillåtna (men bara åtgärder med det syftet). Vilka åtgärder det handlar om definieras i föreskrift B5, där det framgår vilka åtgärder som markägarna får tåla – dit man hänvisas av undantagsföreskrift A1. De åtgärder som exemplifieras där är snarlika, delvis identiska, med de Naturskyddsföreningen föreslår (bortröjning av oönskade trädslag, ringbarkning etc) även om delvis andra ord används. Bland annat följande (citat ur föreskrift B5): "...avverkning av träd för att gynna naturvärdesträd, skapa död ved, röja bort gran för att gynna lövträd,... ..eller annan åtgärd för att gynna skogsstruktur och trädslagsblandning som är gynnsam ur naturvärdessynpunkt och för förutsättningarna för rödlistade eller på annat sätt missgynnade eller skyddsvärda arter." Den risk som påtalas i yttrandet att den nya föreslagna föreskriften kan leda till schablonmässiga åtgärder i gammal naturskog bedömer vi inte föreligger. Utgångspunkten i skötseln är bästa tillgängliga kunskap inom naturvårdsbiologin, där syftet med reservatet alltid ger förutsättningarna för vad som görs. Dessutom tillkommer skötselplanen där mer detaljerade skötselinstruktioner kommer att formuleras för olika områden i reservatet.

Om vägar m.m.

Enligt reservatsföreskrifterna A sägs att " Utöver vad som annars gäller är det förbjudet att:" Punkt 8. Anlägga väg.

Det är ändamålsenligt och riktigt. Endast befintliga vägar får underhållas, inte standardhöjas eller breddas. Emellertid finns en stor avvikelse i form av Norrleden: "Undantag från föreskrifterna i punkt A:

Punkt 8. En ny väg med funktionen av ringled som förbinder väg E4 med Luleå hamn får anläggas...osv

Detta undantag, som gör det tillåtligt att bygga Norrleden har redan avhandlats ovan, i avsnittet om Aktuella exploateringsprojekt, Föreslagen väg för tung trafik, Norrleden.

Slutsats som ovan: Luleå Naturskyddsförening yrkar att undantaget som utgör tillstånd för vägen – Norrleden – stryks från reservatsförslaget.

Tilllägg till föreskrifterna om vägar och trafik föreslås här:

De vägar som behövs för underhåll av anläggningar ska vara avstängda med fysiska hinder när inte arbetsfordon behöver komma fram.

Totalförbud mot tomgångskörning införs som föreskrift, och skyltas.

Kommunens kommentar:

Se ovan, kommentaren om Norrleden.



2025-11-28

Att stänga av med fysiska hinder skulle försvåra dagligt arbete av driftspersonal. Man kan överväga bättre skyltning, där det inte är tillåtet med motorfordonstrafik. Dock bör utgångspunkten vara att gällande regler efterlevs av besökande människor. Reservatsföreskrifterna hindrar inte fysiska åtgärder, så det är en möjlighet men bör inte detaljregleras i en föreskrift.

Det råder generellt förbud mot tomgångskörning i Luleå kommun, högst 1 minut, enligt lokala hälsoskyddsföreskrifter. En grundläggande förutsättning vid reservatsbildning är att de inskränkningar som införs inte går längre än vad som behövs för att tillgodose reservatets syfte (7 kap 25 § miljöbalken). Det handlar om en avvägning mellan enskilda och allmänna intressen. Att ytterligare begränsa tomgångskörning bedömer vi vara en för långtgående åtgärd.

Om undantag från ordningsföreskrifterna i punkt C enligt 7 kap 30 § miljöbalken

Om svamp

Utöver vad som annars gäller är det för allmänheten förbjudet att:

1. Skada mark eller vegetation, inklusive döda stående eller liggande träd och delar därav, eller i övrigt genom att t ex gräva upp eller plocka mossor, lavar och svampar, eller gräva upp örter, gräs, halvgräs och ormbunkar.

Undantag från föreskrifterna i punkt C:

2. Bär- och matsvampplockning är tillåtet i området.

Angående undantag 2 om bär – och svampplockning. Stryk förleden "mat" i matsvamp. Det finns ingen anledning att förbjuda plockning av marksvampar för svampfärgningsändamål m.m. Ny text: 2. Bär- och marksvampplockning för egen användning är tillåtet i området.

Kommunens kommentar:

*Att byta ut ordet "mat" mot "mark" i föreskriften är en relevant förändring. Förutom användningen för andra ändamål än som mat, t ex det som i yttrandet nämns om växtfärgning, kan man tänka att svampplockare av misstag råkar plocka oätliga svampar. Det är av olika skäl olämpligt, men bör inte vara olagligt. **Föreskriften ändras enligt förslaget.** Att bär- och svampplockning skulle begränsas till att endast gälla för egen användning är en för långtgående åtgärd (avvägning enligt 7 kap 25 § miljöbalken). Det blir svårt att följa upp inom tillsyn och det kan uppstå orimliga avvägningar om vad som ska definieras som "egen". Bär- och svampplockning ses inte som ett problem som hotar reservatets syfte och behöver därför inte regleras.*



2025-11-28

Om jakt

Undantag från föreskrifterna i punkt C:

3. Fiske och jakt i enlighet med gällande lagstiftning är tillåtet i området.

Populationerna av tjäder och orre är svaga trots reservatets storlek och tämligen god tillgång till rätt biotoper. Orrleken på Storskrattmyran har de senaste åren haft enstaka spelande tappar. I naturreservatet har ingen tjäderlek eller ungvull lokaliserats trots omfattande sökande de senaste tio åren. Järpen är rödlistad.

Ny text: 3. Fiske och jakt i enlighet med gällande lagstiftning är tillåtet i området, med undantag av skogshönsen tjäder, orre och järpe som är fredade här.

Kommunens kommentar:

Jakt och fiske i området regleras genom gällande lagstiftning. Eventuella behov av begränsningar med avseende på svagare populationer av olika arter som är jaktbara förutsätts hanteras av ansvariga myndigheter. Ett naturreservatsförordnande är ett mindre lämpligt verktyg för att fridlysa arter från jakt. Populationsstorlekar kan variera över tid medan naturreservatsföreskrifter är konstanta till sin karaktär och kan inte ändras för att vid varje tidpunkt hantera frågan på ett funktionellt sätt.

Om drönare

Ny punkt föreslås i Ordningsföreskrifter enligt 7 kap 30 § miljöbalken

Utöver vad som annars gäller är det för allmänheten förbjudet att:

11. Flyga med drönare i reservatet, modellflygfältet undantaget.

Kommunens kommentar:

Att förbjuda drönare är en för långtgående åtgärd (avvägning enligt 7 kap 25 § miljöbalken).

Gällivare skogssameby

Gällivare skogssameby är i grunden positiv Till att Ormberget–Hertsölandet ges ett långsiktigt

skydd som naturreservat. Ett väl avvägt reservat kan bidra Till att bevara naturvärden, renbete

och orördhet, vilket även gynnar renskötseln. Det är dock av avgörande betydelse att



2025-11-28

renskötselns förutsättningar inte påverkas negativt genom beslutet eller de föreslagna föreskrifterna.

Samebyn motsätter sig därför förslaget till ombildning i dess nuvarande form. Förslaget innebär en tydlig försämring av förutsättningarna för renskötsel.

Kommunens kommentar:

Ombildningen av reservatet innebär en viss, men sett till helheten, en marginell utvidgning av reservatet. Inga nya föreskrifter eller begränsningar i övrigt införs i förhållande till vad som redan gäller inom befintligt naturreservat och som har relevans för renskötseln.

Området ingår i Gällivare skogssamebys vinterbetesområde och används regelbundet som betesmark. Det är därför av stor betydelse att beslutet om ombildning utformas så att renskötseln fortsatt kan bedrivas utan hinder.

För att renskötseln ska fungera krävs betesro, att renarna kan vistas och beta ostört. Ormberget–Hertsölandet är ett område som ofta påverkas av friluftsliv och annan mänsklig aktivitet, vilket redan i dag innebär störningar. Om reservatet samtidigt tillåter ytterligare exploatering, som nya leder eller vägdragningar, riskerar betesron att försämrars ytterligare. Detta skulle få direkt negativa konsekvenser för renskötseln i området.

Kommunens kommentar:

Det ombildade reservatet tillåter inga nya exploateringar än det som tidigare gällde. Se nedan gällande Norrleden.

Samebyn anser att det i reservatsbeskrivningen uttryckligen ska anges att renskötsel bedrivs inom området. Detta är nödvändigt för att reservatets förvaltning, skötselplan och framtida beslut ska utformas med hänsyn till den pågående renskötseln och den samiska kulturen.



2025-11-28

Vidare bör ordningsföreskrifterna kompletteras med att hundar ska hållas kopplade eller under sådan uppsikt att de inte stör renar.

Kommunens kommentar:

*I det tidigare reservatsbildningsbeslutet nämns inte renskötseln specifikt, vilket var en brist. **Skrivningar om att renskötsel bedrivs i området införs i det nya beslutet.***

Vad gäller koppling av hundar så finns en föreskrift som gäller 1 maj – 31 juli (Föreskrift C6). Detta är utöver vad som gäller i nationell lagstiftning som uttalar att hundägares alltid ansvarar att hålla sin hund under sådan uppsikt att den inte orsakar skador eller avsevärda olägenheter. I 16 § Lag (2007:1150) om tillsyn över hundar och katter framgår att hundar under tiden den 1 mars till 20 augusti ska hållas under sådan tillsyn att de hindras från att springa lösa i marker där det finns vilt. Det finns inget motiv som grundar sig i reservatets syfte att införa ytterligare restriktioner i området.

Samebyn anser även att möjligheten att uppföra, underhålla och reparera stängsel inom området måste säkerställas. Renskötseln kräver vid vissa tider på året tillfälliga eller permanenta inhägnader för att kunna skilja, samla och skydda renar. De föreslagna reservatsföreskrifterna förbjuder i dagsläget uppförande av stängsel utan kommunens Tillstånd, vilket är orimligt för den lagstadgade renskötselverksamheten. Föreskrifterna måste därför kompletteras med ett uttryckligt undantag som tillåter samebyn att uppföra och underhålla stängsel och andra anläggningar som krävs för renskötselns genomförande.

Kommunens kommentar:

*Kommunen delar denna brist. **Ett undantag skrivs in som säger att renskötsel enligt rennäringslagen får utövas i området.***

Samebyn motsätter sig också att reservatet Tillåts omfatta den planerade vägdragningen för Norrleden. En ny väg genom reservatet skulle skapa en kraftig fysisk och funktionell barriär



2025-11-28

som allvarligt försvårar renarnas naturliga rörelser och samebyns möjligheter att bedriva renskötsel. Det är inte acceptabelt att reservatsföreskrifterna öppnar för denna typ av exploatering inom ett skyddat område.

Kommunens kommentar:

Ombildningen innebär inte att reservatet som sådant tillför någon ny väg till landskapet, utan vägen ligger där i planeringsförutsättningarna oavsett reservat eller inte. Det enda som reservatet gör är att förhålla sig till den eventuella framtida vägen som det beslutats om i andra sammanhang.

Vägens funktion och preliminära sträckning utgår ifrån kommunala beslut som tagits i andra sammanhang och kommit till uttryck i kommunens översiktsplan. Vägens placering var i det tidigare reservatsbeslutet anpassat efter den då gällande översiktsplanen från 1990-talet och var knuten till en förutbestämd korridor. Det innebär att intrånget, dvs inskränknigen i reservatets syfte, fanns med redan när reservatet bildades 2009. Fördjupade studier av vägens funktion har efter detta lett till slutsatsen att den korridoren inte var ändamålsenlig och att den därför behöver flyttas. I den nu gällande översiktsplanen har som följd av detta en ny korridor markerats som rekommenderad sträckning. Denna förändring är ett av motiven till att naturreservatet behöver revideras, för att korridoren inte ska ligga på fel plats i förhållande till översiktsplanen. I förslaget till ombildning av reservatet har en utritad korridor i karta ersatts med generella föreskrifter som reglerar hur vägen, med vilka hänsyn, den får byggas. På så sätt skrivs en större flexibilitet in som ger förutsättningar för bättre anpassningar till faktiska förhållanden än en "låst" korridor, både sett till teknisk funktion och till ett större utrymme att ta hänsyn till andra värden. Det blir en fråga för kommande planeringsskeden och miljöprövningsprocesser att hantera de olika intressen som kan beröras.

Luleå kommun måste redovisa hur förslaget påverkar renskötseln och genomföra samråd med Gällivare skogssameby innan beslut fattas. För att förslaget ska kunna ligga till grund för ett beslut behöver det kompletteras med en analys av renskötselns användning av området, och föreskrifterna måste utformas så att renskötselns behov och samebyns rättigheter tillgodoses inom reservatet.

Kommunens kommentar:



2025-11-28

Förslaget påverkar inte renskötseln. Det är ett sedan länge (2009) befintligt naturreservat som ombildas, med marginella gränsjusteringar och i övrigt inga förändringar gällande föreskrifter etc som har betydelse för renskötseln. Dock blir det en ökad tydlighet att renskötsel kan bedrivas obehindrat i området genom det tillägg i undantagen som anges ovan. Föreliggande skriftliga hantering utgör samråd med samebyn, där avgivna synpunkter har tagits om hand och tillmötesgått – och som redovisas i denna samrådsredogörelse.

Luleå Energi-koncernen

Luleå Energi-koncernen meddelar att de ser positivt på tillägget att kraftledningsgator får röjas och att de i övrigt inte har några synpunkter.

Norrbottens ornitologiska förening

Vi ser med tillfredsställelse att området utvidgats enligt bilaga 4. De justerade nya gränserna har enligt vår mening ingen negativ effekt på naturreservatets syften och de naturvärden som det avser att skydda. Däremot vore det önskvärt med ytterligare en utvidgning så att sump- och strandskogen vid Bodviken och söder Revelsudden också inkluderades i reservatet. Inom detta område finns flera rödlistade hackspettarter.

Kommunens kommentar:

Ang utvidgning vid Bodviken. Se ovan om Naturskyddsföreningens yttrande rörande östra strandlövslogen söder om Bodviken.

Reservatsföreskrifter

Förbud enligt A.13. Inom delområde 3, den gröna zonen med strikt naturskydd, bör kommunen inte ge några tillstånd för ledningar, med undantag för ledningar fram till fastighet som ligger som enklav inom reservatet. I de fall sådant tillstånd ges ska ledningar dras längs/invid befintliga vägar eller ledningsgator.

Kommentar:

De kraftledningar som en extern aktör planerar att bygga genom reservatet prövas separat genom tillståndsmyndigheten (koncession) Energimarknadsinspektionen. En separat prövning behövs också gentemot reservatsföreskrifterna, vilket görs hos Luleå kommuns miljö- och byggnadsnämnd. Nödvändiga hänsyn och eventuella kompensationsåtgärder beslutas av respektive myndighet. Prövningen förutsätter att reservatets syften kan bibehållas, men den bedömningen görs av myndigheterna och inte i förelig-



2025-11-28

gande reservatsbildningsbeslut. Det tillståndsvillkor för ledningar som fanns i det gamla reservatsbeslutet är i grunden ett sätt att balansera viktiga samhällsintressen, där bedömningen gjorts att ett visst utrymme för att anlägga nya ledningar bör finnas även efter att området inrättats som naturreservat. Föreskriften ligger kvar oförändrad i det nya beslutet och innebär alltså inget nytt ställningstagande i frågan. Vid eventuell tillståndsgivning ska, på samma sätt som vid andra prövningar, syftena med reservatet vara ledande i bedömningarna. Allt ovanstående gäller oavsett vilket delområde i reservatet som berörs. Inga nya föreskrifter som skulle ge ytterligare begränsningar för ledningar är aktuella att införa.

Undantaget från föreskrifterna punkt A.8 angående ny väg (Norrleden) innebär att reservatet i praktiken klyvs i två delar. Sedan tidigare finns det planerade intrång i reservatet i form av vätgasledningar och kraftledningar vilket kräver ingrepp i framför allt skogsmark. En väg innebär därutöver buller och förändrad hydrologi i området. Alternativa lösningar till Norrleden, genom anpassning av befintliga vägar, bör därför utredas som ett förstahandsalternativ innan någon korridor avgränsas. OM en väg trots allt byggs så bör kompensatoriska åtgärder vidtas, i form av utökning av reservatet att omfatta även ovannämnda strandskogar mot Bodviken och Revelsudden.

Kommunens kommentar:

Ombildningen av reservatet innebär inget nytt ställningstagande till Norrleden. Vägens funktion och preliminära sträckning utgår ifrån kommunala beslut som tagits i andra sammanhang och kommit till uttryck i kommunens översiktsplan. Vägens placering var i det tidigare reservatsbeslutet anpassat efter den då gällande översiktsplanen och var knuten till en förutbestämd korridor. Det innebär att intrånget, dvs inskränkningen i reservatets syfte, fanns med redan när reservatet bildades 2009. Fördjupade studier av vägens funktion har efter detta lett till slutsatsen att den korridoren inte var ändamålsenlig och att den därför behöver flyttas. I den nu gällande översiktsplanen har som följd av detta en ny korridor markerats som rekommenderad sträckning. Denna förändring är ett av motiven till att naturreservatet behöver revideras, för att korridoren inte ska ligga på fel plats i förhållande till översiktsplanen. I förslaget till ombildning av reservatet har en utritad korridor i karta ersatts med generella föreskrifter som reglerar hur vägen, med vilka hänsyn, den får byggas. På så sätt skrivs en större flexibilitet in som ger förutsättningar för bättre anpassningar till faktiska förhållanden än en "låst" korridor, både sett till teknisk funktion och till ett större utrymme att ta hänsyn till andra värden. Artförekomster och naturvärden etc som identifierats nu och i framtiden när den konkreta planeringen av vägen eventuellt inleds, kommer därmed att ges bättre förutsättningar att vara styrande för intrångets lokalisering och utformning. Det blir då en fråga för kommande planeringsskeden och miljöprövningsprocesser att hantera, vilket även gäller eventuella komensationer som kan bli aktuella. Att införliva strandskogen vid Bodviken är inte aktuellt nu (se vidare



2025-11-28

kommentaren om Naturskyddsföreningens yttrande rörande östra strandlövsbogen söder om Bodviken).

Undantaget under C.3 Ordningsföreskrifter vad avser fiske och jakt bör kompletteras med att de svaga skogshönsstammarna av tjäder, orre och den rödlisade arten järpe ska undantas från jakt.

Kommunens kommentar:

Jakt och fiske i området regleras genom gällande lagstiftning. Eventuella behov av begränsningar med avseende på svagare populationer av olika arter som är jaktbara förutsätts hanteras av ansvariga myndigheter. Ett naturreservatsförordnande är ett mindre lämpligt verktyg för att fridlysa arter från jakt. Populationsstorlekar kan variera över tid medan naturreservatsföreskrifter är konstanta till sin karaktär och kan inte ändras för att vid varje tidpunkt hantera frågan på ett funktionellt sätt.

Miljö- och byggnadsnämnden, Luleå kommun

Synnerliga skäl

För att upphäva ett befintligt naturreservat krävs enligt miljöbalken (7 kap. 7 §) att synnerliga skäl föreligger. I det aktuella förslaget saknas en tydlig redovisning av sådana skäl, särskilt vad gäller upphävandet av tidigare föreskrifter och införandet av nya undantag. För att säkerställa rättssäkerhet och långsiktigt skydd av naturvärden bör dessa skäl tydligt framgå i beslutsunderlaget.

Kommunens kommentar:

Motiven till de synnerliga skälen har förtydligats. Se ovan ang länsstyrelsens synpunkt i frågan.

Reservatsföreskrifter – synpunkter och förbättringsförslag

Dubbelregleringar och förenklingar:

- Föreskrifterna A9 och A10 kan ses som överflödiga då deras innehåll redan täcks av A1. En sammanslagning eller strykning skulle kunna bidra till ökad tydlighet.
- Föreskrift C10 om vedanvändning regleras redan av C1, vilket innebär att C10 kan ses som en dubbelreglering.

Kommunens kommentar:



2025-11-28

A9 och A10 täcks inte självklart av A1. A1 handlar om vad som inte får skadas. A9 och A10 handlar om företeelser som inte får tillföras reservatet, vilka i och för sig indirekt kan medföra en skada – men för att öka tydligheten att dessa företeelser i sig är förbjudna bör de stå kvar.

C10 täcks indirekt in av C1, men för att öka tydligheten för besökare om vad som gäller i området är det en fördel om just vedtäkt också explicit är förbjudet. Föreskriften riskerar inte att komma i konflikt med C1.

Tillståndsplikt och undantag:

- Föreskrift A13 om stängsel och ledningar kan komma i konflikt med andra föreskrifter (A1, A2, C1–C3). Det är viktigt att säkerställa att tillståndspliktiga åtgärder inte strider mot reservatets syfte.
- Undantag som A6 (kraftledningsgator) och A8 (vägbyggnation) innebär i praktiken förhandsdispens, vilket enligt miljöbalken inte är förenligt med principen om tidsbegränsade dispenser. Dessa undantag bör därför omprövas eller förtydligas för att säkerställa att de inte underminerar reservatets syfte.
- Undantag C4 (siktröjning vid älgjaktpass) bör ses över då det riskerar att strida mot reservatets syfte.

Kommunens kommentar:

Angående A13. Det tillståndsvillkor för ledningar som fanns i det gamla reservatsbeslutet är i grunden ett sätt att balansera viktiga samhällsintressen, där bedömningen gjorts att ett visst utrymme för att anlägga nya ledningar bör finnas även efter att området inrättats som naturreservat. Föreskriften ligger kvar oförändrad i det nya beslutet och innebär alltså inget nytt ställningstagande i frågan. Vid eventuell tillståndsgivning ska, på samma sätt som vid andra prövningar, syftena med reservatet vara ledande i bedömningarna. Det är som vid flertalet åtgärder som medges med tillståndskrav eller undantag att de kan medföra viss påverkan på vegetation och mark etc (och därmed synas ligga i konflikt med bl.a. A1 och A5), men det får i så fall prövas i det enskilda fallet huruvida t.ex. ett dispenskrav utlöses. Inga nya föreskrifter som skulle ge ytterligare begränsningar för ledningar är aktuella att införa.

Undantagen A6 och A8 skiljer sig inte från andra generella undantag. Det är gängse norm att införa undantag mot föreskrifter i naturreservat, vilket inte ska ses som en förhandsdispens. Nämnade undantag kan möjligen anses skilja ut sig genom den storleksordning av åtgärden som de kan ge utrymme för. Dock är det ingen skillnad i sak eller princip utan bara i omfattning. Vid alla åtgärder som görs i reservat så är syftet alltid vägledande vid avvägningar.



2025-11-28

Angående undantag C4 gäller samma resonemang som ovan. Det finns mycket som riskerar att strida mot syftet vid en rigid tolkning av detta, både sådant som inte fångats upp av förbuden och inom ramen för undantagen. Undantag behöver finnas för att ge utrymme för aktiviteter och åtgärder som är pågående och rimligen bör få fortsätta. Vid ett omvänt resonemang skulle inga undantag kunna föreskrivas eftersom de de facto medger åtgärder som annars strider mot ett förbud och därmed skulle kunna sägas riskera syftet. Syftet handlar om att bevara naturvärden på en övergripande nivå och naturtyper i gynnsamt tillstånd, vilket innebär att en mindre siktröjning vid älgpass inte är något hot. Alla föreskrifter sammantaget, förbuden och de undantag som finns, definierar reservatets skyddsnivå och därmed hur syftet uppnås.

Strandskydd:

- Föreskrift A7 om siktröjning vid stugor riskerar att komma i konflikt med strandskyddslagstiftningen. För att undvika rättsliga oklarheter bör föreskriften harmoniseras med gällande lagstiftning och tydliggöras för berörda fastighetsägare.

Kommunens kommentar:

Naturreservatsförordnandet hanterar inte andra lagar och regler som gäller oavsett om området är naturreservat eller inte. Man måste förutsätta att gällande lagstiftning efterlevs av envar och att berörda myndigheter handhar dessa oberoende av föreskrifterna i reservatet. Det framgår också av föreskrifterna att det som redan gäller fortsätter att gälla, då de inleds med frasen "Utöver vad som annars gäller är det förbjudet att...". Bara för att en åtgärd är tillåten inom ramen för naturreservatets föreskrifter betyder det inte att den inte kan beröras av ett annat förbud eller regleringar, såsom strandskyddet enligt miljöbalken eller i andra lagrum.

Övriga synpunkter:

- Föreskrift C8 om motorfordon är redan reglerad i terrängkörningsförordningen och kan därför ses som överflödig.

Kommunens kommentar:

Synpunkten äger viss relevans. Dock kan man hävda att utöver denna föreskrift täcks flera av förbuden i reservatet helt eller delvis av andra gällande lagar och förordningar. Reservatets föreskrifter bör vara så heltäckande som möjligt inom respektive företeelse som förbjuds eller regleras. Detta för att luckor i eller tolkningar av redan gällande lagar inte ska riskera att medge åtgärder eller aktiviteter som kan riskera reservatets syfte. Till exempel kan det råda oklarheter gällande vad som är en väg (dvs vad som inte är "terräng" och därmed inte skulle träffas av terrängkörningslagen) eller vad som t.ex. är andra leder eller spår i området. Därför är motortrafik förbjuden



2025-11-28

*inom naturreservatet i sin helhet, men med undantag för "därför avsedda vägar".
Synpunkten föranleder ingen ändring därav.*



Bilaga 7

Hur man överklagar

Detta beslut kan överklagas hos länsstyrelsen.

Tala om vilket beslut ni överklagar eller om det är en del av beslutet ni överklagar. Ange också varför ni anser att beslutet är felaktigt och vilken ändring som ni vill ha.

Bifoga handlingar och annat som ni anser stöder er uppfattning,

Överklagandet skall lämnas in eller skickas till Luleå kommun. För att överklagandet skall kunna prövas måste handlingarna ha inkommit till kommunen senast **inom tre veckor** från den dag då ni fick del av beslutet.

Har ert överklagande kommit i rätt tid kommer handlingarna att skickas vidare till länsstyrelsen, om beslutsfattaren inte själv ändrar beslutet på det sätt ni har begärt.

Underteckna skrivelsen och uppge namn, personnummer, postadress, telefonnummer och e-postadress.

Överklagandet skickas till:

Luleå kommun
971 85 Luleå

eller via e-post:
lulea.kommun@lulea.se

Ekonomiska konsekvenser av ombildningen av naturreservatet Ormberget-Hertsölandet

Det befintliga naturreservatet Ormberget-Hertsölandet som bildades 2009 omfattar drygt 2100 ha land, varav 1545 ha utgör skog. Inom området bedrivs idag skogsbruk på 1085 ha av skogsmarken. Övriga delar är avsatta för naturvårdsändamål och har skydd enligt naturreservatets föreskrifter. Inom de delarna utförs i princip inga åtgärder utan "skötseln" består av fri utveckling enligt gällande skötselplan. I den avsatta skogen i Ormbergsområdet kan det förekomma vissa mindre insatser för att stärka områdets rekreationsvärden.

I delområdet där skogsbruk är tillåtet sköts och brukas skogen skonsamt med stor hänsyn till natur- och rekreationsvärden, där virkesuttaget sker genom metoder som samtidigt tjänar till att stärka ingående värden.

Den föreslagna gränsjusteringen innebär en nettoökning av reservatets landareal på ca 120 ha. Skogen i tillkommande ytor har samma karaktär som den i reservatet och sköts idag med samma utgångspunkter – beroende på det tätortsnära laget och befintliga naturvärden. Brukandet av skogen inom reservatet som helhet kommer enligt det nya förslaget till reservatsbildning att fortsätta med likadan inriktning som tidigare. Skillnaden är att det blir en tydligare styrning genom föreskrifterna med hänsyn till natur- och rekreationsvärden. I praktiken skiljer sig skötseln, sett till metod och omfattning, inte särskilt mycket från det brukande som kommer att ske på hela det kommunala skogsinnehavet med ledning av kommunens skogspolicy.

Sammanfattningsvis kommer reservatsbildningen i sig inte att medföra några ökade kostnader för kommunen kopplade till skogsbruket.

Det finns inga tillkommande krav i lagstiftning eller från andra myndigheter om åtgärder eller arbetsinsatser som skulle vara kostnadsdrivande. Kommunens administrativa förvaltning av marken ökar inte. Praktisk övervakning av områdena fortgår inom gängse markförvaltning. Kommunens miljö- och byggnadsnämnd är tillsynsmyndighet över naturreservaten. Förutsebar tillsyn är eventuella punktinsatser i form av dispensärenden eller vid klagomål om brott mot reservatsföreskrifterna. Detta är en del i nämndens ordinarie myndighetsarbete som är självfinansierat genom tillsynsavgifter.

Ombildningen av reservatet innebär heller inga nya åtaganden gällande anläggningar, vandringsleder, rastplatser m.m. Allt sådant är frivilliga åtgärder



som kommunen kan välja att utveckla oavsett om man bildar ett nytt reservat eller inte.

Den befintliga skyltningen av entréer till reservatet börjar bli i skick att den i närtid behöver ses över. Vissa skyltar kan behöva bytas ut eller kompletteras och i det sammanhanget är det lämpligt att eventuella korrigeringar görs för att uppdatera innehållet till de nya förutsättningarna. Kostnaderna för detta hanteras i infrastruktur- och servicenämndens ordinarie budgetprocess.

Örjan Spansk
Kommunekolog

Förslag till beslut gällande bildande av naturreservatet Degerö-Börstskär

Ärendenr 2026/402-3.3.4.4

Kommunstyrelseförvaltningens förslag till beslut

1. Kommunfullmäktige beslutar med stöd av 7 kap 4 § miljöbalken (1998:808) att bilda naturreservatet Degerö-Börstskär med den avgränsning och det innehåll som framgår av bifogad beskrivning med tillhörande bilagor. Reservatet har den avgränsning som framgår av kartan i bilaga 1 till beskrivningen, med de gränser som slutligen utmärks i fält. Naturreservatets namn ska vara *Naturreservatet Degerö-Börstskär*.
2. Fastställa bifogad skötselplan (bilaga 5 till beskrivningen) i enlighet med 3 § förordningen (1998:1242) om områdesskydd enligt miljöbalken m.m.
3. De i bifogad beskrivning angivna föreskrifterna gäller i reservatet med stöd av 7 kap 5, 6 och 30 §§ miljöbalken samt 22 § förordningen om områdesskydd m.m. för att uppnå och tillgodose syftet med reservatet.

Sammanfattning av ärendet

Kommunstyrelsen beslutade 2024-03-11 § 84 att ge kommunstyrelseförvaltningen i uppdrag att ta fram förslag om naturreservatsbildning för ett antal tätortsnära områden och skärgårdsöar. Enligt beslutet skulle förslagen tas fram gruppvis. Den första gruppens fem reservat beslutades av kommunfullmäktige under 2025. Degerö-Börstskär ingår i den andra gruppen och är nu föremål för bildande.

Utifrån föreslagen avgränsning av området har kommunstyrelseförvaltningen i samråd med berörda förvaltningar tagit fram ett förslag till bildande av naturreservatet. Förslaget uppfyller miljöbalkens krav på innehåll för ett reservatsbildningsbeslut och följer rådande norm för hur sådana beslut bör utformas. Förslaget innehåller således syftena med reservatet, redovisning av skälen för beslutet, vilka föreskrifter som ska gälla i reservatet samt en skötselplan för området. Skötselplanen bifogas dokumentet.

Degerö-Börstskär utgör ett komplett skärgårdslandskap med naturskog, mångfacetterade strandmiljöer med vikar, uddar och grundområden, små sjöar och andra naturtyper med höga naturvärden. Områdets betydelse för friluftslivet stärker skyddsmotivet.



Förslaget har, förutom till obligatoriska externa myndigheter, även remitterats till intresseföreningar och berörda sakägare.

Inkomna synpunkter har medfört några mindre justeringar i texter och föreskrifter, vilket framgår av samrådsredogörelsen, men inget som påverkar inriktningen för reservatet. Skogsstyrelsen, Gällivare skogssameby och Naturskyddsföreningen i Luleå uttalar sig positivt till bildandet.

Dialog

Förslaget har remitterats till Länsstyrelsen, Skogsstyrelsen, Gällivare skogssameby, Luleå Miljöresurs AB/Lumire, Luleå Energi, Naturskyddsföreningen i Luleå, Norrbottens ornitologiska förening, Friluftsförbundet i Luleå, Luleå jaktvårdsklubb, Luleå skärgårdsförening samt berörda sakägare.

Dialog har även skett inom kommunen mellan kommunstyrelseförvaltningen, infrastruktur- och serviceförvaltningen och kultur- och fritidsförvaltningen.

Beslutsunderlag

- Beskrivning av naturreservatet Degerö-Börstskär i Luleå kommun
- Ekonomiska konsekvenser av bildandet av naturreservatet Degerö-Börstskär

Örjan Spansk
Kommunekolog

Beslutet skickas till

Kommunstyrelseförvaltningen, samhällsomställningskontoret
Infrastruktur- och serviceförvaltningen
Infrastruktur- och serviceförvaltningen, avdelning miljö och bygg
Kultur- och fritidsförvaltningen
Luleå Miljöresurs AB
Länsstyrelsen i Norrbotten
Skogsstyrelsen
Gällivare skogssameby
Naturskyddsföreningen i Luleå
Norrbottens ornitologiska förening
Friluftsförbundet i Luleå
Luleå skärgårdsförening
Luleå jaktvårdsklubb
Sakägare



2026-02-27

Beskrivning av naturreservatet Degerö-Börstskär i Luleå kommun

Uppgifter om naturreservatet

Naturreservatets namn:	Naturreservatet Degerö-Börstskär
Kommun:	Luleå kommun
Län:	Norrbottens län
Area:	203 ha (varav land 110 ha)
Berörda fastigheter och ägare:	Degerön 1:11, Luleå kommun
Sameby:	Gällivare skogssameby
Förvaltare:	Luleå kommun

Syftet med reservatet

Syftet med reservatet är att bevara och utveckla områdets värdefulla naturmiljö med dess förutsättningar att hysa stor biologisk mångfald. Skogsbiotoper, stränder, våtmarker och andra naturtyper ska få utvecklas naturligt, liksom de processer och strukturer som präglar dessa miljöer. Reservatet ska ge förutsättningar för att ingående naturtypers naturligt associerade habitat och arter ska kunna fortleva och sprida sig. Syftet är även att den genom landhöjningen kontinuerligt nybildade marken och de naturliga biologiska och geologiska processer och successioner som följer härav ska bevaras. Reservatet omfattar således även ett vattenområde utanför den nuvarande strandlinjen. Inom ramen för ovan nämnda syften ska reservatet ge möjlighet till naturupplevelser, friluftsliv och vetenskaplig forskning i orörd natur.

Syftet ska nås genom att:

- Gynna friluftsliv i skärgårdsmiljö där besökare ska kunna tillgodogöra sig upplevelsevärden relaterade till naturligt utvecklade skog och andra naturtyper.
- Området undantas från skogsbruk, exploatering och andra verksamheter som kan skada värden för naturmiljö, kulturmiljö och friluftsliv.



2026-02-27

- Naturliga störningar som till exempel översvämningar och stormfällningar tillåts ha ett naturligt förlopp. Bränder kan dock släckas vid behov.
- Skog utvecklas mot högre naturvärden genom att lämnas för fri utveckling.
- Den genom landhöjning och andra naturliga processer kontinuerligt nybildade marken tillåts utvecklas naturligt.
- Strand- och grundområdets naturliga processer och strukturer bevaras
- Historiskt nyttjande såsom bete och annat bevarande av öppna biotoper kan ske där så är lämpligt.
- Främmande arter som bedöms utgöra ett hot mot ekosystemen i reservatet tas bort, i de fall det är möjligt.
- Området är tillgängliggjort för friluftslivet genom lämpliga anläggningar, exempelvis allmän båtbygga och rastplats.
- Alla åtgärder i reservatet planeras så att körskador och annan påverkan på markskiktet undviks.
- Besökare informeras om reservatets naturvärden.
- Skötsel och utvecklande av anläggningar för friluftslivet sker med stor hänsyn till de naturvärden som naturreservatet avser skydda.
- Det friluftsliv som tillåts i området och de anläggningar som iordningsställs för detta endast avser ickestörande, lättare aktiviteter såsom, vandring, skidåkning, bär- och svampplockning och dylikt. Motoriserade aktiviteter, bullrande eller på annat sätt störande aktiviteter tillåts inte.
- Området sköts genom fastställd skötselplan.

Skälen för beslutet

Skälen för bildandet av naturreservatet är de höga naturvärdena knutna till en omväxlande och komplett skärgårdsmiljö. Området utgör en helhetsmiljö i den yttre skärgården med naturskog, mångfacetterade strandmiljöer med vikar, uddar och grundområden, små sjöar och andra naturtyper, som alla bidrar till reservatets skyddsvärde. Området har likväl höga rekreativa värden.



2026-02-27

Skogsavverkning eller annan exploatering skulle innebära att områdets natur- och rekreationsvärden förstörs.

Reservatsföreskrifter

A. Föreskrifter enligt 7 kap 5 § miljöbalken om inskränkningar i rätten att använda mark- och vattenområden

Utöver vad som annars gäller är det förbjudet att:

1. Bedriva skogsbruk, fälla eller på annat sätt skada levande träd och buskar samt skada, ta bort eller flytta liggande eller stående döda träd och buskar eller delar därav.
2. Skada eller förändra mark eller vegetation på land eller i vatten, t.ex. genom att spränga, borra, schakta, dika, dämna, utfylla, anordna upp- lag, tippa, gräva, muddra eller bedriva täkt i någon form.
3. Uppföra byggnad eller annan anläggning.
4. Anlägga väg.
5. Släppa ut eller sprida gifter, biologiska eller kemiska bekämpningsmedel, vådliga ämnen, kalk, växtnärsämnen eller andra främmande ämnen som kan skada naturen.
6. Plantera eller föra in växt-, djur- eller svampart.
7. Framföra motordrivet fordon, inklusive terrängskoter, i reservatets landområde.

Vidare är det utan Luleå kommuns tillstånd inom hela reservatet förbjudet att:

8. Sätta upp tavla, plakat eller skylt.
9. Anlägga stängsel eller ledning i luft, mark eller vatten.

Undantag från föreskrifterna i punkt A:

1. Föreskrifterna ska inte utgöra hinder för förvaltaren att utföra de åtgärder som erfordras för reservatets vård och skötsel som krävs för att tillgodose syftet med reservatet.
2. Föreskrifterna ska inte utgöra hinder för drift och underhåll av befintliga byggnader och andra anläggningar eller vidmakthållande av anläggningarna funktion genom t.ex. muddring till allmän brygga.



2026-02-27

3. Föreskrifterna ska inte utgöra hinder för åtgärder som syftar till att vidmakthålla funktionen hos befintliga båtplatser, t.ex. genom underhållsmuddring eller reparation av pirar.
4. Föreskrifterna ska inte utgöra hinder för underhåll, utvecklande och uppförande av stigar, spår, utsiktsplatser och andra mindre anläggningar för det allmänna friluftslivets behov. Härvid får exempelvis lättare röjning utföras vid stigar, rastplatser och utsiktsplatser samt även träd och grenar som fallit över eller riskerar att falla över anläggningarna flyttas respektive läggas omkull.
5. Föreskrifterna ska inte utgöra hinder för underhåll av sjömärken eller röjning för vidmakthållande av dessas funktion.
6. Föreskrifterna ska inte utgöra hinder för vård, synliggörande eller undersökningar av fornlämningar och andra kulturhistoriska lämningar och kulturmiljöer.
7. Föreskrifterna ska inte utgöra hinder för nyttjande av de rättigheter som följer av gällande servitut vilka belastar reservatets fastigheter.
8. Föreskrifterna ska inte utgöra hinder för betesdrift med tamdjur eller anläggande av stängsel för att inhägna djuren.
9. Föreskrifterna ska inte utgöra hinder för bekämpning av invasiva främmande arter.
10. Föreskrifterna ska inte utgöra hinder för att bedriva renskötsel i enlighet med rennäringslagen (1971:437).
11. Terrängskoter får köras vid väl snötäckt mark av fritidshusägare närmaste lämpliga väg mellan stranden och huset.
12. Motordrivna fordon får köras i enlighet med de undantag som anges i 1 § terrängkörningsförordningen (1978:594).

B. Föreskrifter enligt 7 kap 6 § miljöbalken om skyldighet att tåla visst intrång

Ägare och innehavare av särskild rätt till fastigheten förpliktigas att tåla att följande åtgärder kan komma att utföras för att tillgodose syftet med naturreservatet:

1. Utmärkning av reservatet.
2. Uppsättning och underhåll av informationsskyltar.
3. Anläggande och underhåll av stigar, spår och andra anläggningar för friluftslivets behov.



2026-02-27

4. Undersökning och dokumentation av växt- och djurliv, andra naturförhållanden och friluftsliv.
5. Upprättande och underhåll av anläggningar för sjösäkerhet.

C. Ordningsföreskrifter enligt 7 kap 30 § miljöbalken

Utöver vad som annars gäller är det för allmänheten förbjudet att:

1. Skada mark eller vegetation, inklusive döda stående eller liggande träd och delar därav, eller i övrigt genom att t.ex. gräva upp eller plocka mossor, lavar och svampar, eller gräva upp örter, gräs, halvgräs och ormbunkar.
2. Skada eller störa djurlivet, t.ex. genom att klättra i boträd eller medvetet uppehålla sig i närheten av fågelbo, lya eller gryt samt att fånga, flytta eller döda däggdjur, fåglar, kräldjur eller groddjur.
3. Förstöra eller skada berg, jord eller sten på land eller i vatten genom att t.ex. borra, hacka, spränga, inrista, gräva eller måla.
4. Sätta upp tavla, plakat, skylt, affisch, göra inskrift eller andra markeringar på träd eller i naturen i övrigt.
5. Fånga eller insamla ryggradslösa djur.
6. Ta ved. Endast egen medhavd ved eller ved från av förvaltaren iordningställda vedförråd får användas.

Undantag från föreskrifterna i punkt C:

1. Föreskrifterna ska inte utgöra hinder för förvaltaren att utföra de åtgärder som erfordras för reservatets vård och skötsel som krävs för att tillgodose syftet med reservatet.
2. Bär- och marksvampplockning är tillåtet i området.
3. Fiske och jakt i enlighet med gällande lagstiftning är tillåtet i området.
4. Motordrivna fordon får köras i enlighet med de undantag som anges i 1 § terrängkörningsförordningen (1978:594).
5. Terrängskoter får köras vid väl snötäckt mark av fritidshusägare närmaste lämpliga väg mellan stranden och huset.

Andra föreskrifter och bestämmelser som gäller för området

Kulturhistoriska lämningar

Inom området finns ett gammalt fiskeläge som utgör *övrig historisk lämning*.



2026-02-27

Skoterförbud

Reservatets landområden omfattas av det generella skoterförbud som gäller öarna i Norrbottens skärgård. Undantaget är körning närmaste väg från stranden till stuga.

Redogörelse för ärendet

Degerö-Börstskär har varit reserverat för naturvård och friluftsliv sedan åtminstone 1990-talet. I kommunens översiktsplan från 1990 är rekommendationen att bevarandeintressena ska vara styrande för mark- och vattenanvändningen.

I kommunens naturvårdsplan från år 2000 (reviderad 2010) pekas området ut som mycket värdefullt, där det är klassat till den högsta naturvärdesklassen, vilket betyder att området ska prioriteras i kommunens naturvårdsarbete.

I kommunens översiktsplan från 2013 angavs ett antal områden som utredningsområden för nya naturreservat, där Degerö-Börstskär var ett av de utpekade områdena, och som en följd av detta gav kommunstyrelsen i uppdrag till dåvarande samhällsutvecklingskontoret att ta fram förslag till beslut om naturreservatsbildning (2016-12-05 § 282).

I den nu gällande översiktsplanen (antagen 2021) är rekommendationen fortsatt att Degerö-Börstskär ska inrättas som kommunalt naturreservat och kommunstyrelsen beslutade 2024-03-11 § 84 att ge i uppdrag till kommunstyrelseförvaltningen att ta fram beslutshandlingar för naturreservatet med målsättningen om ett bildande under 2025.

Ärendet har remitterats till länsstyrelsen, Skogsstyrelsen, Gällivare skogssemeby, Lumire, Luleå Energi, Naturskyddsföreningen i Luleå, Norrbottens ornitologiska förening, Friluftsförbundet i Luleå, Luleå jaktvårdsklubb, Luleå skärgårdsförening samt berörda sakägare.

Yttranden har inkommit från flera av remissinstanserna. De synpunkter som framförts och kommunens kommentarer till dessa redovisas i samrådsredogörelsen (bilaga 3). Den enda förändring som gjorts i föreskrifterna, föranledd av inkomna synpunkter, är ett tillägg som ger undantag för att återinföra bete i området. I övrigt har synpunkterna inte medfört annat än justeringar som har marginell betydelse för reservatets utformning.

Ingen instans har framfört invändningar mot reservatsbildningen och flertalet meddelar att man inte har några erinringar. Skogsstyrelsen, Gällivare skogssemeby och Naturskyddsföreningen i Luleå uttalar sig positivt till bildandet.



2026-02-27

Kommunens bedömning

Området är en skärgårdsmiljö som är värdefull såväl ur naturvårdssynpunkt som för rekreation och friluftsliv. Reservatet omfattar naturskog, flikiga och grunda vikar, artrika strand- och grundområden, små tjärnar, våtmarker och hållmarker. I området förekommer ett flertal rödlistade och andra ovanliga arter. Reservatets relativa tillgänglighet med egen båt och förekomsten av stigar och andra anläggningar gör att området också har stor betydelse för friluftslivsaktiviteter och upplevelsen av orörd natur.

Skogsavverkning eller andra åtgärder som skadar mark eller vegetation på land eller i vatten, byggande av anläggningar eller andra exploateringar skulle innebära att områdets naturvärden och opåverkade och ostörda karaktär förstörs. Sådana åtgärder riskerar även att hindra eller avhålla allmänhetens tillgång till naturområdet. Med tanke på skogens historik och struktur har den goda förutsättningarna att stärka naturvärdena ytterligare om den tillåts utvecklas genom naturliga processer. Med anledning av detta har frågan om bildande av ett naturreservat aktualiserats.

Ett reservatsbildande av området ligger i linje med arbetet mot uppfyllandet av nationella och regionala miljökvalitetsmål. Naturreservatet bidrar till att målen *Levande skogar* och *Hav i balans samt levande kust och skärgård* kan uppfyllas. Bland de globala Agenda 2030-målen berörs främst mål 15, *Ekosystem och Biologisk mångfald* samt mål 3 *God hälsa och välbefinnande*. Inom den nationella folkhälsopolitikens målområde 5, *Boende och närmiljö*, påtalas att grönska och natur är viktiga resurser för hälsa som gynnar fysisk aktivitet, lek och friluftsliv. Reservatsbildandet bidrar till ett flertal av Sveriges tio friluftslivsmål.

Luleå kommun bedömer att en naturreservatsbildning är förenlig med kommunens översiktsplan. Där anges markanvändningen Natur med rekommendationen att området ska inrättas som nytt naturreservat.

Reservatet ingår i ett område som är av betydelse för totalförsvaret och som enligt 3 kap 9 § miljöbalken så långt som möjligt ska skyddas mot åtgärder som påtagligt kan motverka dessa intressen. Luleå kommun bedömer att bildandet av reservatet är en åtgärd som inte påtagligt försvårar bedrivandet av dessa verksamheter. Området ligger också inom riksintresse för friluftsliv enligt 3 kap 6 § och 4 kap 2 § och kommunen bedömer att reservatsbildningen inte heller påverkar de riksintressena i negativ riktning. Reservatet berör riksintresse för vattenbruk (yrkesfiske) enligt 3 kap 5 §. Reservatet innebär inga inskränkningar i fisket. Området ingår i Gällivare skogssamebys vinterbetesområde. Reservatsbildningen med dess syfte och föreskrifter försämrar inte möjligheterna till nyttjande för det ändamålet. Kommun bedömer därför att reservatsbeslutet är förenligt med hushållningsbestämmelserna i 3 och 4 kap miljöbalken.



2026-02-27

Luleå kommun finner vid en vägning mellan enskilda och allmänna intressen enligt 7 kap 25 § miljöbalken att den avgränsning av naturreservatet och de inskränkningar som gjorts är nödvändiga för att bevara de höga natur- och rekreationsvärdena i området, samt att de inte går längre än vad som behövs för att tillgodose reservatets syfte.

Beskrivning av området

Area: ca 203 ha, varav land ca 110 ha

Naturtyper: Skogsmark ca 92 ha, varav produktiv skog ca 88 ha
Öppen våtmark ca 3 ha
Strandäng ca 3 ha
Block-grusmark ca 10 ha
Hällmark ca 2 ha
Vattenområde ca 93 ha

Naturreservatet ligger i den yttre skärgården i Luleå kommun och omfattar huvuddelen av ön Degerö-Börstskär och några mindre kobbar och skär inom det vattenområde som reservatet avgränsar.

Ögruppen är mångformig och har en heterogen strandlinje med ett flertal vikar och uddar. Ett par av öns före detta vikar har snörts av och utgörs nu av glosjöar som har förbindelse med havet. Havets omdanande processer har sköljt bort moränen på ett flertal platser och hållar ligger därmed i dagen.

Biotopvariationen i området är stor. Här finns naturskogar, flikiga och grunda vikar, artrika strand- och grundområden, små tjärnar, våtmarker och hållmarker. Skogens naturskogsqualiteter varierar. Till del är skogen påverkad av skogsbruk, men värdekärnor finns, där det förekommer träd av ansevärd ålder och mycket död ved.

Väl utvecklade strandängar förekommer på några ställen, till exempel vid Bakviken innanför ön Storgrundet. Här finns i stranden ett flertal moränryggar och mellan dessa blir växtligheten på sina ställen rik. Bland strandängsväxterna märks bl a strandrödtoppa. Ett annat exempel är stranden på norra sidan av Börstskärshamnen. Här växer bland annat ormtunga rikligt.

Norr om Börstskärshamnen upp mot och runt tjärnen med namnet Ängen finns ett relativt stort sammanhängande grannaturskogsområde. Lågor med basala stambrott förekommer rikligt och på en del växer harticka och kötticka. Vid Ängens sydvästra hörn finns ett område med många gamla vindfällan. Norr om tjärnarna innanför Börstskärshamnen är en bård med mycket död ved också lämnad. I den östligaste delen är skogen sumpskogsartad. Uppe på



2026-02-27

Börstskärsberget växer en gammal hällmarkstallskog. En del äldre lågor och enstaka torrakor finns samt här.

Öarnas djurliv, främst bland fåglar, är välkänt rikt. Den stora biotopvariationen med naturskog, små tjärnar, vikar och grundområden ger utrymme för många arter. Tretåig hackspett lämnar sina typiska hackmärken i grannaturskogen. Fiskgjuse, storlom, småspov, spillkråka, talltita och korp kan också nämnas. Vikar, grundområden, strandängar och tjärnarna på ön lockar änder, vadare och andra sjöfåglar. Naturskogarnas inslag av död ved ger förutsättningar för en mångfaldig fauna av insekter och andra småkryp.

Området har i gångna tider, åtminstone delvis, nyttjats för bete med får och eventuellt getter. Spår av detta går att se främst genom rester av instängsling i anslutning till de små sjöarna på huvudön och på Lillön (som är det inofficiella namnet på halvön utanför Börstskärshamnen). Påverkan på vegetation av beteshävd kan möjligen spåras, men är antagligen av underordnad betydelse för dagens förhållanden. Namnet på sjön vid reservatets norra del, Ängen, antyder också historiskt nyttjande för foderproduktion där.

Sammanfattningsvis har ögruppen i sin helhet mycket höga naturvärden. Den omfattande biotopvariationen ger utrymme för stor biologisk mångfald. Naturtyperna är generellt naturligt utvecklade med stor dynamik, främst i strandområdena där den pågående landhöjningen kontinuerligt förändrar landskapet och förutsättningarna för organismsamhällena. Även om en del av skogen är påverkad av skogsbruk så finns mycket bevarat som har förutsättningar för arter som kräver lång kontinuitet av strukturer och naturlig dynamik för att kunna leva och sprida sig.

Området är tillgängligt för friluftslivet genom en kommunal brygga. Annars finns goda förutsättningar att ströva fritt i området, längs stränderna eller i skogen – eller nyttja badklippor eller någon av de små sandstränder. Utsikten från Börstskärsberget är anslående.

Hur man överklagar

Detta beslut kan överklagas hos länsstyrelsen enligt bilaga 4.

Beslutets ikraftträdande

Beslutet gäller från den dag det vunnit laga kraft, utom vad gäller föreskrifter med stöd av 7 kap 30 § miljöbalken, vilka gäller omedelbart.

Bilagor

1. Naturreservatets avgränsning
2. Översiktskarta
3. Samrådsredogörelse

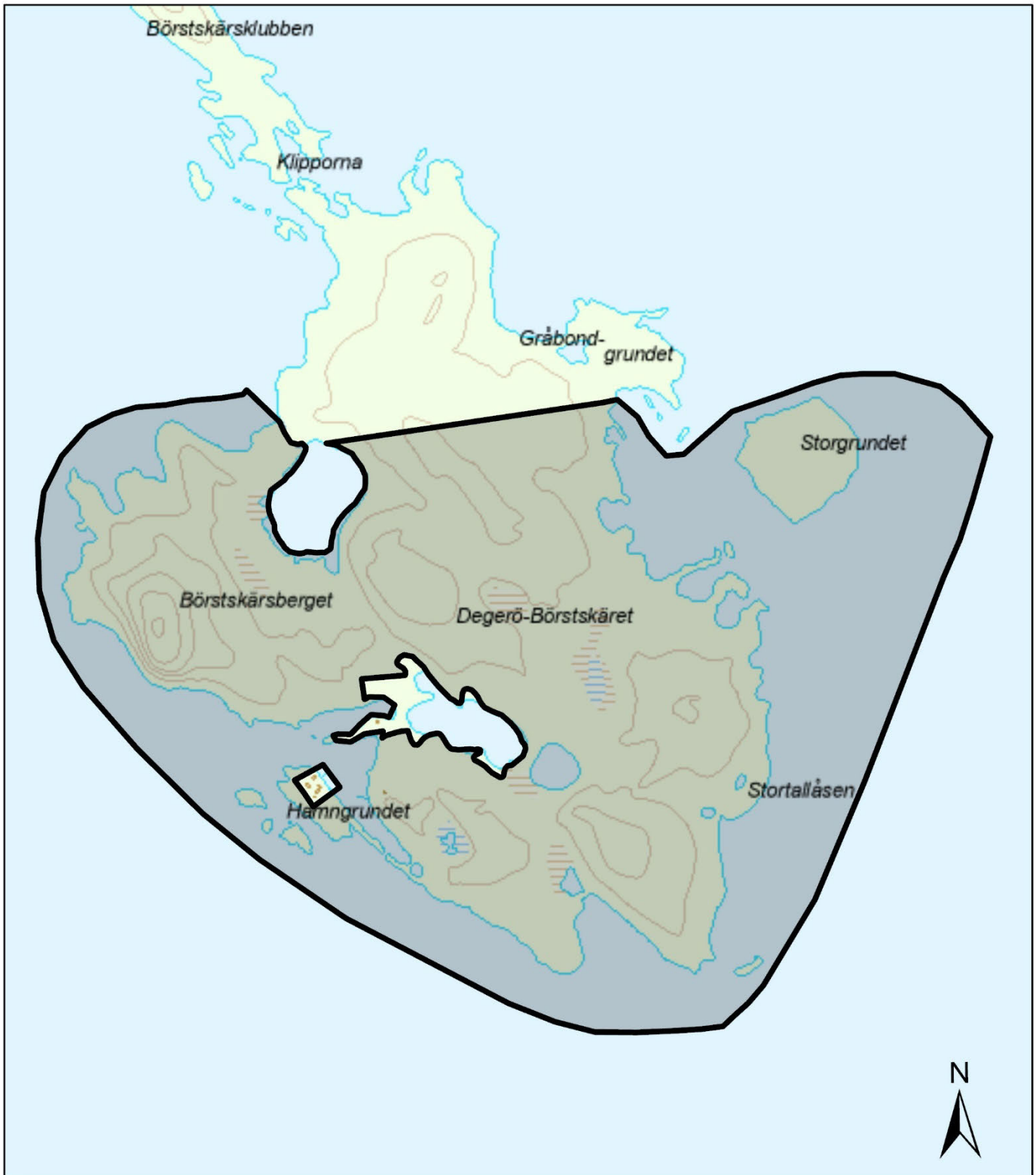


2026-02-27

4. Hur man överklagar
5. Skötselplan

Bilaga 1

Naturresevatets avgränsning



 Gräns för naturreservatet Degerö-Börstskär

0 0,5 1 Kilometer

Bilaga 2

Översiktskarta



 Gräns för naturreservatet Degerö-Börstskär

0 2,5 5 10 Kilometer



2026-02-27

Bilaga 3

Samrådsredogörelse

Ärendet har remitterats till länsstyrelsen, Skogsstyrelsen, Gällivare skogssameby, Lumire, Luleå Energi, Naturskyddsföreningen i Luleå, Norrbottens ornitologiska förening, Friluftsrådets i Luleå, Luleå jaktvårdsklubb, Luleå skärgårdsförening samt rättighetsinnehavare i området.

Nedan redovisas en sammanställning av inkomna synpunkter. I sammanställningen är det som uppfattas som konkreta synpunkter refererade eller inklippta, främst invändningar eller förslag på förändringar. Andra delar i yttrandena, såsom bakgrundstexter, bekräftande synpunkter eller meddelanden om att man inte har någon synpunkt har här utelämnats.

Luleå kommuns kommentarer redovisas i *kursiv* stil under varje synpunkt. I det fall synpunkten medfört någon förändring i reservatets utformning tydliggörs det med *fet kursiv* stil.

Rågranne

En fastighetsägare i anslutning till reservatet (omsluts av reservatet), tillika servitutinnehavare inom området framför synpunkter. Bland annat påtalar denne det historiska nyttjandet för bete inom området och att han har ett produktionsplatsnummer för ändamålet. Önskemålet är att återinfört bete ska vara möjligt. Övriga synpunkter sammanfattas i följande punkter:

- a. Frigöra och skylta kallkällan samt det gamla fiskeläget.
- b. Röja sly och annan igenväxning runt gästhamnens "samtliga" klipphällar samt gallra skogen i närheten av besöksstugan för att återställa öppenhet och besöksattraktivitet.
- c. Anlägga och skylta vandringsstig till utsiktspunkten på berget i sydväst samt i dess förlängning, vidare ner till de två sandstränderna på västsidan. Mellan stränderna bör en grillplats anläggas som ersättning för den spontana eldningsplats som uppstått genom åren.
- d. I skötselplanen säkerställa att den öppna klipphälls- och skogsmiljön närmast gästhamnen återställs, inklusive vyn mot öppet hav.
- e. Återinföra namnet Lillön på skäret med fastigheterna.
- f. I skötselplanen för Lillön som helhet bevara den öppna biotopen som under seklerna uppstått genom stor mänsklig påverkan genom veduttag, fiske och djurhållning (slyröjning och betning) under hundratals år, sannolikt intensifierat före/efter 30/40-talet tidigare ägare eller brukare. Nuvarande fastighetsä-



2026-02-27

gare föreslås skötselansvar.

g. Noteras att servitutet för 1:17 medger båtuppläggning/brygga inom hela Lillön, ej begränsat till fastighetsindelning 1:17.

h. Säkerställa att reservatsbildningen i sin helhet eller delar möjliggör fortsatt eller framtida djurhållning genom SE219843 (eller annat SE-nummer om annan djurhållare tar vid).

Kommunens kommentar:

*Området har historiskt, åtminstone delvis, nyttjats för bete med får och getter. Oklara uppgifter gör gällande att det pågått fram till andra världskriget. Extensivt bete bör inte äventyra syftet med reservatet utan kan tillföra mer variation i vegetationen och därmed skapa ytterligare naturvärden i området. **Ett undantag till föreskrifterna har införts som möjliggör framtida bete och skötselplanen har anpassats därefter.***

Föreskrifterna medger underhåll av gästhamnen och angränsande klipphällar m.m., exempelvis genom slyröjning. Det framgår också av skötselplanen vilka ytor det handlar om, bland annat Lillön. Det finns även utrymme att röja tillkommande ytor om man kan se att det tjänar syftet med reservatet. Det är dock inget som föreskrivs som en förpliktigande åtgärd för reservatsförvaltaren, utan en möjlighet vid behov. Denna typ av skötsel kan överlåtas till extern part. Nya anläggningar som stigar, grillplatser och skyltning hindras inte av föreskrifterna, men är inte ett förpliktigande åtagande i och med reservatsbildningen. Nyttjandet av servitutet säkerställs genom en undantagsföreskrift. Namnet "Lillön" används i dokumentationen kring reservatsbildandet.

Luleå jaktvårdsklubb

Luleå jaktvårdsklubb understryker i sitt yttrande vikten av att ha kvar bestämmelsen att "jakt i enlighet med gällande lagstiftning är tillåtet i området".

Kommunens kommentar:

Undantaget som tillåter jakt och fiske är kvar.



2026-02-27

Bilaga 4

Hur man överklagar

Detta beslut kan överklagas hos länsstyrelsen.

Tala om vilket beslut ni överklagar eller om det är en del av beslutet ni överklagar. Ange också varför ni anser att beslutet är felaktigt och vilken ändring som ni vill ha.

Bifoga handlingar och annat som ni anser stöder er uppfattning,

Överklagandet skall lämnas in eller skickas till Luleå kommun. För att överklagandet skall kunna prövas måste handlingarna ha inkommit till kommunen senast **inom tre veckor** från den dag då ni fick del av beslutet.

Har ert överklagande kommit i rätt tid kommer handlingarna att skickas vidare till länsstyrelsen, om beslutsfattaren inte själv ändrar beslutet på det sätt ni har begärt.

Underteckna skrivelsen och uppge namn, personnummer, postadress, telefonnummer och e-postadress.

Överklagandet skickas till:

Luleå kommun
971 85 Luleå

eller via e-post:
lulea.kommun@lulea.se



Bilaga 5

Skötselplan för naturreservatet Degerö-Börstskär

1. Allmänt

Denna skötselplan anger riktlinjerna och målen för skötseln av naturreservatet Degerö-Börstskär. Vid planering och utförande av skötseln ska syftet med naturreservatet och reservatsföreskrifterna vara styrande. Andra aktuella regelverk och riktlinjer ska också följas.

2. Syftet med reservatet

Syftet med reservatet är att bevara och utveckla områdets värdefulla naturmiljö med dess förutsättningar att hysa stor biologisk mångfald. Skogsbiotoper, stränder, våtmarker och andra naturtyper ska få utvecklas naturligt, liksom de processer och strukturer som präglar dessa miljöer. Reservatet ska ge förutsättningar för att ingående naturtypers naturligt associerade habitat och arter ska kunna fortleva och sprida sig. Syftet är även att den genom landhöjningen kontinuerligt nybildade marken och de naturliga biologiska och geologiska processer och successioner som följer härav ska bevaras. Reservatet omfattar således även ett vattenområde utanför den nuvarande strandlinjen. Inom ramen för ovan nämnda syften ska reservatet ge möjlighet till naturupplevelser, friluftsliv och vetenskaplig forskning i orörd natur.

Syftet ska nås genom att:

- Gynna friluftsliv i skärgårdsmiljö där besökare ska kunna tillgodogöra sig upplevelsevärden relaterade till naturligt utvecklad skog och andra naturtyper.
- Området undantas från skogsbruk, exploateringar och andra verksamheter som kan skada värden för naturmiljö, kulturmiljö och friluftsliv.
- Naturliga störningar som till exempel översvämningar och stormfällningar tillåts ha ett naturligt förlopp. Bränder kan dock släckas vid behov.
- Skog utvecklas mot högre naturvärden genom att lämnas för fri utveckling.



2026-02-27

- Den genom landhöjning och andra naturliga processer kontinuerligt nybildade marken tillåts utvecklas naturligt.
- Strand- och grundområdets naturliga processer och strukturer bevaras
- Historiskt nyttjande såsom bete och annat bevarande av öppna biotoper kan ske där så är lämpligt.
- Främmande arter som bedöms utgöra ett hot mot ekosystemen i reservatet tas bort, i de fall det är möjligt.
- Området är tillgängliggjort för friluftslivet genom lämpliga anläggningar, exempelvis allmän båtbygga och rastplats.
- Alla åtgärder i reservatet planeras så att körskador och annan påverkan på markskiktet undviks.
- Besökare informeras om reservatets naturvärden.
- Skötsel och utvecklande av anläggningar för friluftslivet sker med stor hänsyn till de naturvärden som naturreservatet avser skydda.
- Det friluftsliv som tillåts i området och de anläggningar som iordningsställs för detta endast avser ickestörande, lättare aktiviteter såsom, vandring, skidåkning, bär- och svampplockning och dylikt. Motoriserade aktiviteter, bullrande eller på annat sätt störande aktiviteter tillåts inte.
- Området sköts genom fastställd skötselplan.

3. Uppgifter om naturreservatet

Naturreservatets namn:	Naturreservatet Degerö-Börstskär
Kommun:	Luleå kommun
Län:	Norrbottnens län
Area:	230 ha (varav land 110 ha)
Berörda fastigheter och ägare:	Degerön 1:11, Luleå kommun
Sameby:	Gällivare skogssameby



2026-02-27

Förvaltare: Luleå kommun

4. Beskrivning av området och dess värden

Naturtyper: Skogsmark ca 92 ha, varav produktiv skog ca 88 ha
Öppen våtmark ca 3 ha
Strandäng ca 3 ha
Block-grusmark ca 10 ha
Hällmark ca 2 ha
Vattenområde ca 93 ha

Naturreservatet ligger i den yttre skärgården i Luleå kommun och omfattar huvuddelen av ön Degerö-Börstskär och några mindre kobbar och skär inom det vattenområde som reservatet avgränsar.

Ögruppen är mångformig och har en heterogen strandlinje med ett flertal vikar och uddar. Ett par av öns före detta vikar har snörts av och utgörs nu av glosjöar som har förbindelse med havet. Havets omdanande processer har sköljt bort moränen på ett flertal platser och hållar ligger därmed i dagen.

Biotopvariationen i området är stor. Här finns naturskogar, flikiga och grunda vikar, artrika strand- och grundområden, små tjärnar, våtmarker och hållmarker. Skogens naturskogs kvaliteter varierar. Till del är skogen påverkad av skogsbruk, men värdekärnor finns, där det förekommer träd av ansevärd ålder och mycket död ved.

Väl utvecklade strandängar förekommer på några ställen, till exempel vid Bakviken innanför ön Storgrundet. Här finns i stranden ett flertal moränryggar och mellan dessa blir växtligheten på sina ställen rik. Bland strandängsväxterna märks bl a strandrödtoppa. Ett annat exempel är stranden på norra sidan av Börstskärshamnen. Här växer bland annat ormtunga rikligt.

Norr om Börstskärshamnen upp mot och runt tjärnen med namnet Ängen finns ett relativt stort sammanhängande grannaturskogsområde. Lågor med basala stambrott förekommer rikligt och på en del växer harticka och kötticka. Vid Ängens sydvästra hörn finns ett område med många gamla vindfällen. Norr om tjärnarna innanför Börstskärshamnen är en bård med mycket död ved också lämnad. I den östligaste delen är skogen sumpskogsartad. Uppe på Börstskärsberget växer en gammal hållmarkstallskog. En del äldre lågor och enstaka torrakor finns samt här.



2026-02-27

Öarnas djurliv, främst bland fåglar, är välkänt rikt. Den stora biotopvariationen med naturskog, små tjärnar, vikar och grundområden ger utrymme för många arter. Tretåig hackspett lämnar sina typiska hackmärken i grannaturskogen. Fiskgjuse, storlom, småspov, spillkråka, talltita och korp kan också nämnas. Vikar, grundområden, strandängar och tjärnarna på ön lockar änder, vadare och andra sjöfåglar. Naturskogarnas inslag av död ved ger förutsättningar för en mångfaldig fauna av insekter och andra småkryp.

Området har i gångna tider, åtminstone delvis, nyttjats för betes med får och eventuellt getter. Spår av detta går att se främst genom rester av instängsling i anslutning till de små sjöarna på huvudön och på Lillön (som är det inofficiella namnet på halvön utanför Börstskärshamnen). Påverkan på vegetation av beteshävden kan möjligen spåras, men är antagligen av underordnad betydelse för dagens förhållanden. Namnet på sjön vid reservatets norra del, Ängen, antyder också historiskt nyttjande för foderproduktion där.

Sammanfattningsvis har ögruppen i sin helhet mycket höga naturvärden. Den omfattande biotopvariationen ger utrymme för stor biologisk mångfald. Naturtyperna är generellt naturligt utvecklade med stor dynamik, främst i strandområdena där den pågående landhöjningen kontinuerligt förändrar landskapet och förutsättningarna för organismsamhällena. Även om en del av skogen är påverkad av skogsbruk så finns mycket bevarat som har förutsättningar för arter som kräver lång kontinuitet av strukturer och naturlig dynamik för att kunna leva och sprida sig.

Området är tillgängliggjort för friluftslivet genom en kommunal brygga. Annars finns goda förutsättningar att ströva fritt i området, längs stränderna eller i skogen – eller nyttja badklippor eller någon av de små sandstränder. Utsikten från Börstskärsberget är anslående.

5. Skötsel mål och åtgärder

5.1. Naturvärden

Skötsel mål

Det övergripande målet för skötseln är att bibehålla och höja de natur- och rekreationsvärden som är förknippade med ett skärgårdslandskap med naturskog, fritt utvecklade strandsuccession, vikar, grundområden, små sjöar och andra naturtyper. Landhöjningen blottlägger ständigt nytt land och vegetations sammansättning följer sedan en viss succession beroende på de naturgivna förutsättningarna i områdets olika delar, vilket är processer som ska tillåtas ha ett naturligt förlopp.



2026-02-27

Det generella förhållningssättet är att förändringar av naturtillståndet inom hela reservatet ska ske genom naturlig succession, dvs de gradvisa förändringar som de flesta naturtyper ständigt genomgår.

Skötselåtgärder

Hela naturreservatet utgörs av *ett* skötselområde. Inga aktiva skötselåtgärder utförs, utan växt- och djurlivet ska tillåtas utvecklas fritt inom reservatet. Om spontan brand uppkommer ska brandbekämpning ske med så skonsamma metoder som möjligt och därefter ska det brunna området endast utvecklas genom naturlig succession.

Området har historiskt åtminstone delvis nyttjats för bete med får och eventuellt getter. Möjligheten att återinföra bete i lämpliga delar av reservatet hålls öppen. Detta ska i så fall ske efter överenskommelse med reservatsförvaltaren och planeras och utförs utgående från reservatets syfte.

Se även nedan om skötsel för friluftsliv och rekreation.

5.2. Värden för friluftsliv och rekreation

Skötselmål

Det övergripande målet för skötseln är att ge goda förutsättningar för friluftslivsaktiviteter och naturupplevelser i orörd natur.

Skötselåtgärder

Skogen och naturen i övrigt sköts huvudsakligen med sikte mot naturvårdsmålen enligt ovan, vilket också ger förutsättningar för upplevelsevärden för människor.

Stigar, rast- och utsiktsplatser och andra anläggningar för friluftslivets ändamål kan röjas vid behov. Det gäller också nyanlagda sådana som kan tillkomma efter reservatets bildande (och som inryms i reservatets undantagsbestämmelser). Träd och grenar som fallit över anläggningarna kan tas bort, men med hänsyn till naturvårdsmålen ska dessa läggas åt sidan där de lämnas kvar i skogen. Alla åtgärder ska övervägas i förhållande till naturvårdsmålen och får inte vara mer ingripande än att de kan inrymmas i syftet med reservatet. Det innebär att om till exempel röjning utförs så ska den anpassas för att inte begränsa förutsättningarna för biologisk mångfald genom att skada, ta bort eller avverka naturvärdesträd, död ved eller betydelsefull strandvegetation. Uppkomna röjningsrester kan tas till vara som ved.

Rast- och utsiktsplatser och andra ytor som kan röjas vid behov är markerade på kartan i bilaga 3. Utöver dessa kan ytterligare platser vara föremål för röj-



2026-02-27

ning för att gynna utsikt och andra upplevelsevärden. Val av platser sker efter bedömning i förhållande till naturvårdsmålen och syftet med reservatet.

Möjligheten att utföra röjning och andra åtgärder för att hålla en miljö öppen kan av reservatsförvaltaren överlåtas till extern part, exempelvis fastighetsägare i anslutning till reservatet.

5.3. Information

Skötsel mål

Målet med skötseln är att ge information till besökarna som belyser områdets värden och sevärdheter samt vilka föreskrifter som gäller i reservatet.

Skötselåtgärder

Minst en informationstavla sätts upp vid lämplig entré till reservatet. På tavlan ska anges områdets värden, varför det är skyddat, vilka föreskrifter som gäller, vem som är förvaltare samt en karta med områdets gränser, stigar och andra anordningar för besökare. Informationstavlan ska ägnas regelbunden tillsyn och underhållas vid behov.

6. Uppföljning av mål och skötselåtgärder

En uppföljning av skötsel mål och skötselåtgärder med utgångspunkt från reservatets syfte ska ske vart tionde år. Planens ingående mål och utfallet av genomförda åtgärder ska då ses över. Om uppföljningen visar att det är nödvändigt med avseende på reservatets syfte ska berörda skötsel mål och åtgärder ändras så de blir ändamålsenliga.

7. Källhänvisning

Artportalen. Uttag 2026-02-04

Luleå kommun. 2000: *Naturvårdsplan Luleå*.

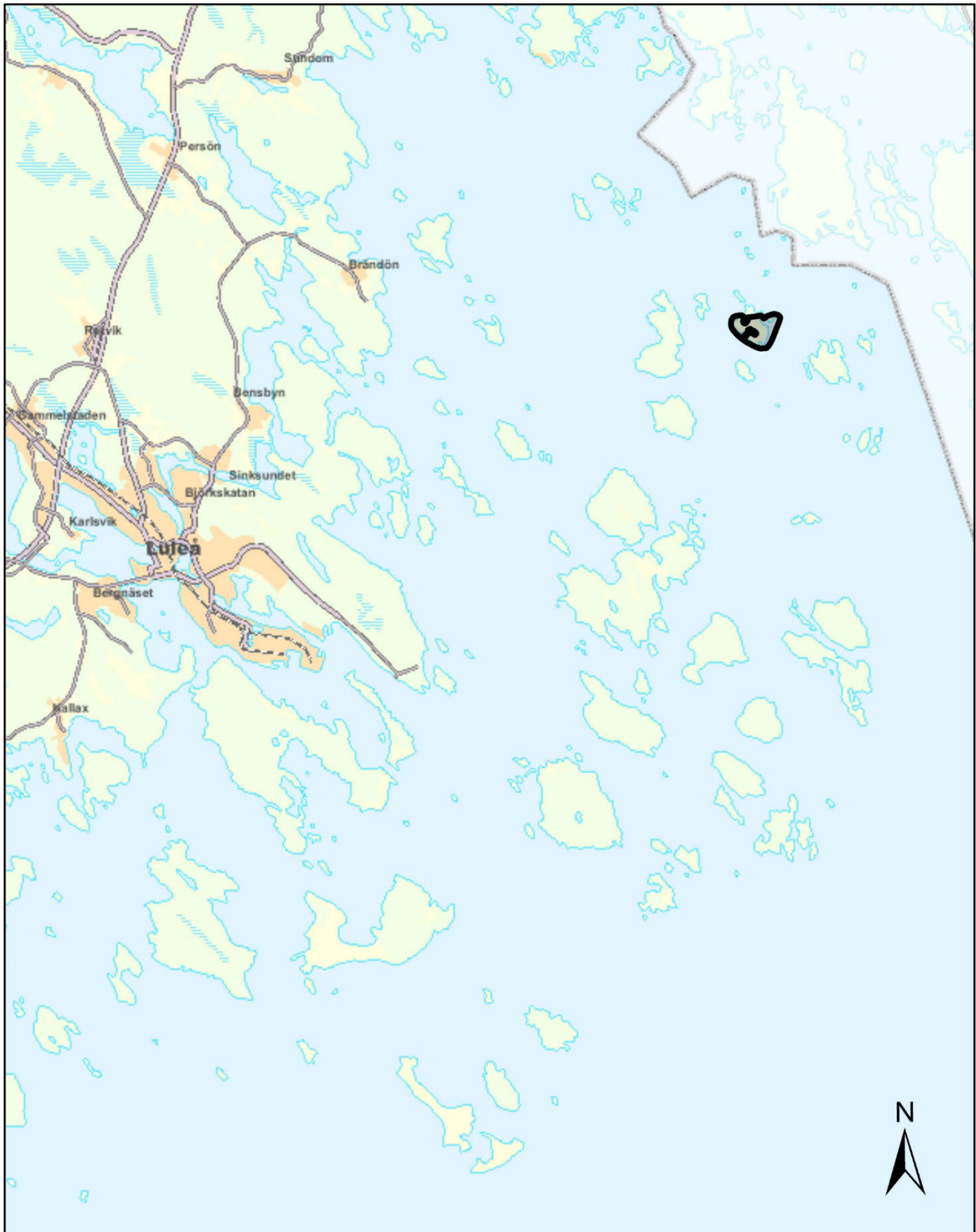
Öberg, T. 2006: *Den stora naturguiden till Pärlorna i Luleå kommun*. Luleå kommun.

Bilagor

1. Översiktskarta
2. Karta med reservatets skötselområde
3. Karta med anläggningar och information

Bilaga 1

Översiktskarta



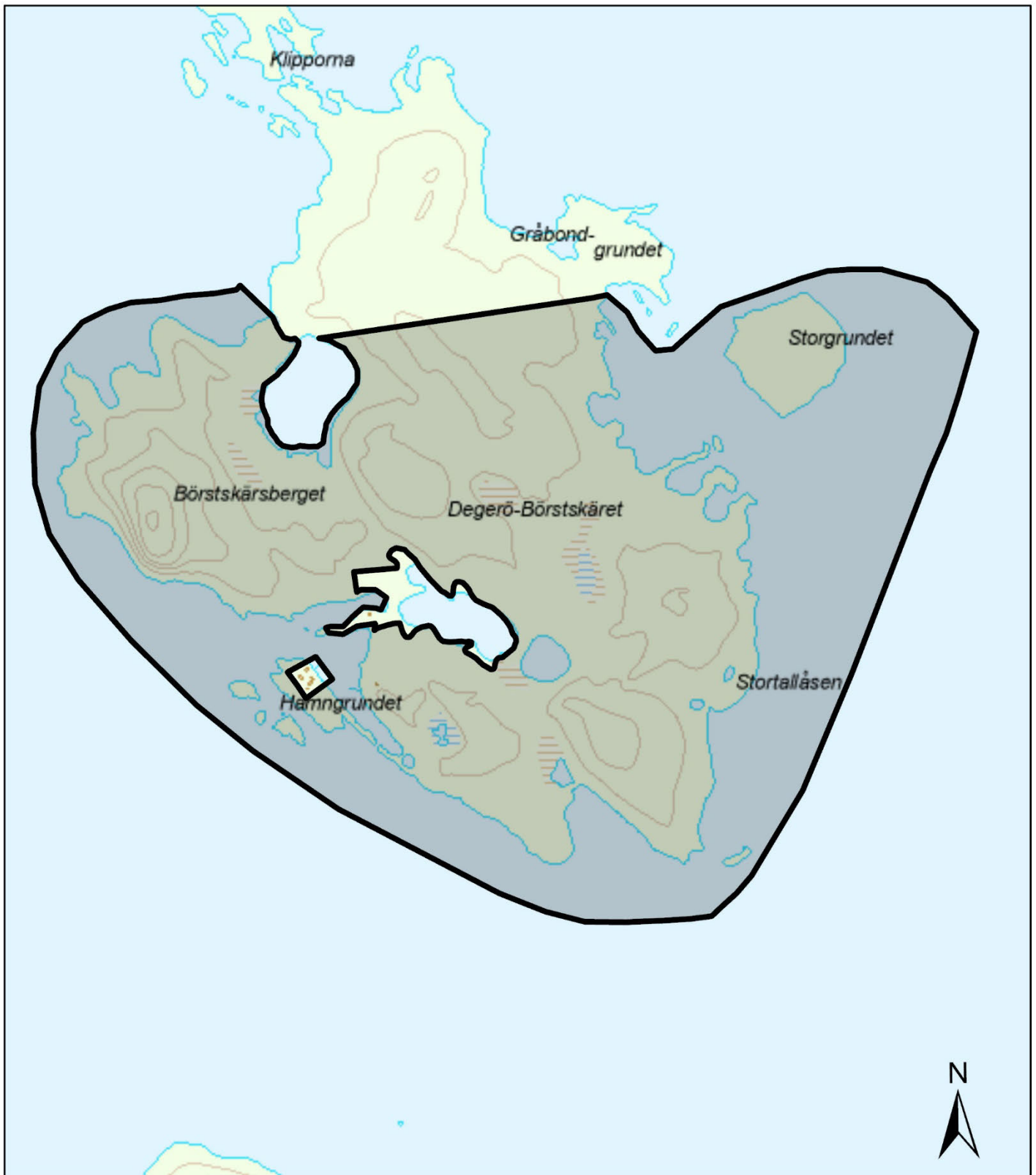
 Gräns för naturreservatet Degerö-Börstskär

0 2,5 5 10 Kilometer



Bilaga 2

Reservatets avgränsning och skötselområde

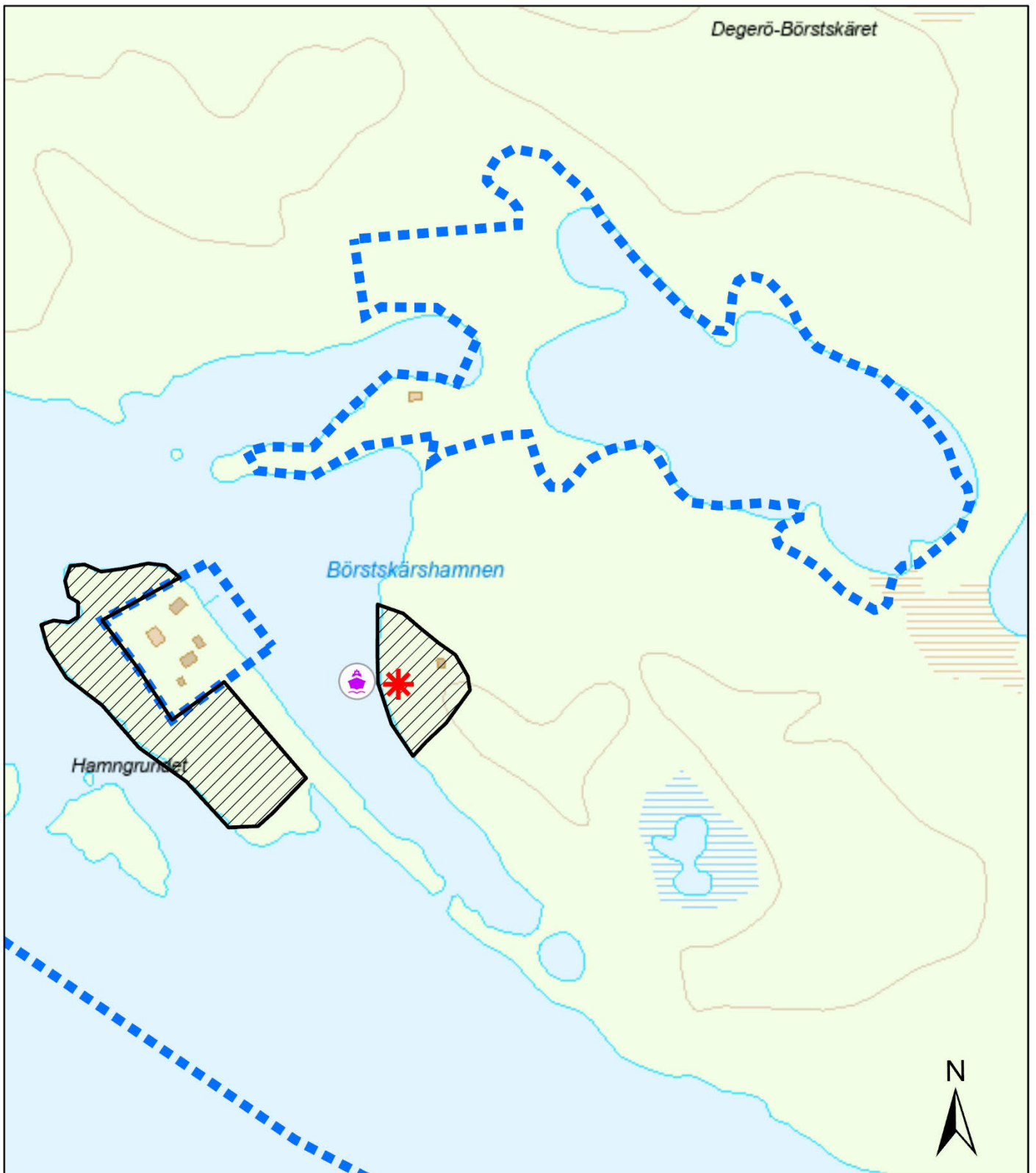


Reservatets avgränsning, tillika skötselområde


0 0,5 1 Kilometer


Bilaga 3

Anläggningar och information



 Gräns för naturreservatet Degerö-Börstskär

 Utsiktsplatser, kan hållas öppna

 Möjlig plats för informationstavla

 Båthamn

0 0,15 0,3 Kilometer

Ekonomiska konsekvenser av bildandet av naturreservatet Degerö-Börstskär

Degerö-Börstskärs skogsmark och natur i övrigt är idag inte föremål för någon specifik skötsel. De höga naturvärdena i den orörda naturen utvecklas bäst genom att den lämnas för fri utveckling, vilket också är målet för berörda skogsbestånd i den gällande skogsbruksplanen. Denna inriktning kommer fortsatt att gälla i och med reservatsbildandet, så det blir inga tillkommande kostnader av den anledningen.

Viss skötsel (röjning) av stigar och utsiktsplatser kan vara aktuellt men reservatsbildningen innebär ingen ytterligare förpliktelse i det avseende. Föreskrifterna är utformade så att sådan röjning är tillåten att utföra men det föreskrivs inte som en aktiv skötselåtgärd. Skötseln kan alltså utföras om kommunen bedömer det behövligt, men det sker i så fall oavsett att området blivit naturreservat. Det blir således heller inga tillkommande kostnader i den delen.

Det finns inga krav i lagstiftning eller från andra myndigheter om åtgärder eller arbetsinsatser som skulle vara kostnadsdrivande. Kommunens administrativa förvaltning av marken ökar inte. Praktisk övervakning av områdena fortgår inom gängse markförvaltning. Kommunens miljö- och byggnadsnämnd är tillsynsmyndighet över naturreservaten. Förutsebar tillsyn är eventuella punktinsatser i form av dispensärenden eller vid klagomål om brott mot reservatsföreskrifterna. Detta är en del i nämndens ordinarie myndighetsarbete som är självfinansierat genom tillsynsavgifter.

Slutsatsen är därför att reservatsbildningen inte kommer att medföra några ekonomiska konsekvenser för kommunen, annat än en mindre engångskostnad för en skylt, samt underhåll av denna. Detta är kostnader som hanteras i infrastruktur- och servicenämndens ordinarie budgetprocess.

Örjan Spansk
Kommunekolog

Förslag till beslut gällande bildande av naturreservatet Småskären

Ärendenr 2026/403-3.3.4.4

Kommunstyrelseförvaltningens förslag till beslut

1. Kommunfullmäktige beslutar med stöd av 7 kap 4 § miljöbalken (1998:808) att bilda naturreservatet Småskären med den avgränsning och det innehåll som framgår av bifogad beskrivning med tillhörande bilagor. Reservatet har den avgränsning som framgår av kartan i bilaga 1 till beskrivningen, med de gränser som slutligen utmärks i fält. Naturreservatets namn ska vara *Naturreservatet Småskären*.
2. Fastställa bifogad skötselplan (bilaga 6 till beskrivningen) i enlighet med 3 § förordningen (1998:1242) om områdesskydd enligt miljöbalken m.m.
3. De i bifogad beskrivning angivna föreskrifterna gäller i reservatet med stöd av 7 kap 5, 6 och 30 §§ miljöbalken samt 22 § förordningen om områdesskydd m.m. för att uppnå och tillgodose syftet med reservatet.

Sammanfattning av ärendet

Kommunstyrelsen beslutade 2024-03-11 § 84 att ge kommunstyrelseförvaltningen i uppdrag att ta fram förslag om naturreservatsbildning för ett antal tätortsnära områden och skärgårdsöar. Enligt beslutet skulle förslagen tas fram gruppvis. Den första gruppens fem reservat beslutades av kommunfullmäktige under 2025. Småskären ingår i den andra gruppen och är nu föremål för bildande.

Utifrån föreslagen avgränsning av området har kommunstyrelseförvaltningen i samråd med berörda förvaltningar tagit fram ett förslag till bildande av naturreservatet. Förslaget uppfyller miljöbalkens krav på innehåll för ett reservatsbildningsbeslut och följer rådande norm för hur sådana beslut bör utformas. Förslaget innehåller således syftena med reservatet, redovisning av skälen för beslutet, vilka föreskrifter som ska gälla i reservatet samt en skötselplan för området. Skötselplanen bifogas dokumentet.

Småskären utgör ett komplett skärgårdslandskap med naturskog, mångfaceterade strandmiljöer med vikar, uddar och grundområden, små sjöar och andra naturtyper med höga naturvärden. Området har också höga kulturmiljövärden och betydelsen för friluftslivet stärker skyddsmotivet.

Förslaget har, förutom till obligatoriska externa myndigheter, även remitterats till intresseföreningar och berörda sakägare, främst arrendatorer av fritidshustomter på öarna.

Inkomna synpunkter har medfört några mindre justeringar i texter och föreskrifter, vilket framgår av samrådsredogörelsen, men inget som påverkar inriktningen för reservatet. Ingen instans har framfört invändningar mot reservatsbildningen. Skogsstyrelsen, Gällivare skogssameby, Norrbottens ornitologiska förening och Naturskyddsföreningen i Luleå uttalar sig positivt till bildandet.

Syftet med reservatet har förtydligats på en punkt sedan remissversionen av förslaget. Områdets kulturmiljövärden är i hög grad knutna till själva bebyggelsen i Kyrkviken med dess kapell. Användningen och underhållet av denna ligger inte inom kommunens rådighet och kan därför inte vara en del i motivet till naturreservatet och heller inte regleras av reservatsföreskrifter. Bevarande av kulturmiljövärden har därför strukits som en del i reservatets syfte. Miljöerna skyddas i och med att de utgör riksintresse för kulturmiljövård enligt 3 kap 6 § miljöbalken och genom bestämmelser i detaljplan. I reservatet kvarstår hänsynstagande mot dessa värden samt utrymme (men inte aktiva åtgärder) för vård och synliggörande av dessa.

Dialog

Förslaget har remitterats till Länsstyrelsen, Skogsstyrelsen, Gällivare skogssameby, Luleå Miljöresurs AB/Lumire, Luleå Energi, Naturskyddsföreningen i Luleå, Norrbottens ornitologiska förening, Friluftsförbundet i Luleå, Luleå jaktvårdsklubb, Luleå skärgårdsförening, Småskärens intresseförening, Föreningen Kyrkvikens bevarande samt arrendatorer och övriga rättighetsinnehavare i området.

Dialog har även skett inom kommunen mellan kommunstyrelseförvaltningen, infrastruktur- och serviceförvaltningen och kultur- och fritidsförvaltningen.

Beslutsunderlag

- Beskrivning av naturreservatet Småskären i Luleå kommun
- Ekonomiska konsekvenser av bildandet av naturreservatet Småskären

Örjan Spansk
Kommunekolog

Beslutet skickas till

Kommunstyrelseförvaltningen, samhällsomställningskontoret
Infrastruktur- och serviceförvaltningen
Infrastruktur- och serviceförvaltningen, avdelning miljö och bygg



Kultur- och fritidsförvaltningen
Luleå Miljöresurs AB
Länstyrelsen
Skogsstyrelsen
Gällivare skogssameby
Naturskyddsföreningen i Luleå
Norrbottens ornitologiska förening
Friluftsförbundet i Luleå
Luleå skärgårdsförening
Luleå jaktvårdsklubb
Småskärens intresseförening
Föreningen Kyrkvikens bevarande
Arrendatorer enligt särskild sändlista



2026-02-27

Beskrivning av naturreservatet Småskären i Luleå kommun

Uppgifter om naturreservatet

Naturreservatets namn:	Naturreservatet Småskären
Kommun:	Luleå kommun
Län:	Norrbottnens län
Area:	889 ha (varav land 301 ha)
Berörda fastigheter och ägare:	Småskären 19:1, Småskären 19:2 och Småskären 19:3, Luleå kommun
Sameby:	Gällivare skogssameby
Förvaltare:	Luleå kommun

Syftet med reservatet

Syftet med reservatet är att bevara och utveckla områdets värdefulla naturmiljö med dess förutsättningar att hysa stor biologisk mångfald. Skogsbiotoper, stränder, våtmarker och andra naturtyper ska i huvudsak få utvecklas naturligt, liksom de processer och strukturer som präglar dessa miljöer. Reservatet ska ge förutsättningar för att ingående naturtypers naturligt associerade habitat och arter ska kunna fortleva och sprida sig. Syftet är även att den genom landhöjningen kontinuerligt nybildade marken och de naturliga biologiska och geologiska processer och successioner som följer härav ska bevaras. Reservatet omfattar således även ett vattenområde utanför den nuvarande strandlinjen. Inom ramen för ovan nämnda syften ska reservatet ge möjlighet till naturupplevelser, friluftsliv och vetenskaplig forskning i orörd natur.

Syftet ska nås genom att:

- Gynna friluftsliv i skärgårdsmiljö där besökare ska kunna tillgodogöra sig upplevelsevärden relaterade till naturligt utvecklade skog och andra naturtyper.
- Området undantas från skogsbruk, exploateringar och andra verksamheter som kan skada värden för naturmiljö, kulturmiljö och friluftsliv.



2026-02-27

- Naturliga störningar som till exempel översvämningar och stormfällningar tillåts ha ett naturligt förlopp. Bränder kan dock släckas vid behov.
- Skog utvecklas mot högre naturvärden genom att huvudsakligen lämnas för fri utveckling.
- Den genom landhöjning och andra naturliga processer kontinuerligt nybildade marken tillåts utvecklas naturligt.
- Strand- och grundområdets naturliga processer och strukturer bevaras
- Främmande arter som bedöms utgöra ett hot mot ekosystemen i reservatet tas bort, i de fall det är möjligt.
- Området är tillgängliggjort för friluftslivet genom lämpliga anläggningar, exempelvis allmän båtbygga, övernattningsstugor och rastplatser.
- Alla åtgärder i reservatet planeras så att körskador och annan påverkan på markskiktet undviks.
- Besökare informeras om reservatets natur- och kulturmiljövärden.
- Skötsel och utvecklande av anläggningar för friluftslivet sker med stor hänsyn till de naturvärden som naturreservatet avser skydda.
- Det friluftsliv som tillåts i området och de anläggningar som iordningsställs för detta endast avser ickestörande, lättare aktiviteter såsom, vandring, skidåkning, bär- och svampplockning och dylikt.
- Området sköts genom fastställd skötselplan.

Skälen för beslutet

Skälen för bildandet av naturreservatet är de höga naturvärdena knutna till en omväxlande och komplett skärgårdsmiljö. Området utgör en helhetsmiljö i den yttre skärgården med naturskog, mångfacetterade strandmiljöer med vikar, uddar och grundområden, små sjöar och andra naturtyper, som alla bidrar till reservatets skyddsvärde. Området har likväl höga rekreativa värden.

Skogsavverkning eller annan exploatering skulle innebära att områdets natur- och rekreationsvärden förstörs.



2026-02-27

Reservatsföreskrifter

A. Föreskrifter enligt 7 kap 5 § miljöbalken om inskränkningar i rätten att använda mark- och vattenområden

Utöver vad som annars gäller är det förbjudet att:

1. Bedriva skogsbruk, fälla eller på annat sätt skada levande träd och buskar samt skada, ta bort eller flytta liggande eller stående döda träd och buskar eller delar därav.
2. Skada eller förändra mark eller vegetation på land eller i vatten, t.ex. genom att spränga, borra, schakta, dika, dämna, utfylla, anordna upp- lag, tippa, gräva eller bedriva täkt i någon form.
3. Uppföra byggnad eller annan anläggning.
4. Anlägga väg.
5. Släppa ut eller sprida gifter, biologiska eller kemiska bekämpningsmedel, vådliga ämnen, kalk, växtnäringsämnen eller andra främmande ämnen som kan skada naturen.
6. Plantera eller föra in växt-, djur- eller svampart.
7. Framföra motordrivet fordon, inklusive terrängskoter, i reservatets landområde.

Vidare är det utan Luleå kommuns tillstånd inom hela reservatet förbjudet att:

8. Sätta upp tavla, plakat eller skylt.
9. Anlägga stängsel eller ledning i luft, mark eller vatten.

Undantag från föreskrifterna i punkt A:

1. Ovanstående föreskrifter, A 1-9, gäller inte inom områden markerade i kartan i bilaga 3 till detta beslut.
2. Föreskrifterna ska inte utgöra hinder för förvaltaren att utföra de åtgärder som erfordras för reservatets vård och skötsel som krävs för att tillgodose syftet med reservatet.
3. Föreskrifterna ska inte utgöra hinder för drift och underhåll av befintliga byggnader och andra anläggningar.
4. Föreskrifterna ska inte utgöra hinder för åtgärder som syftar till att vidmakthålla funktionen hos befintliga båtplatser, t.ex. genom underhållsmuddring eller reparation av pirar.



2026-02-27

5. Föreskrifterna ska inte utgöra hinder för muddring för sjöfartens behov.
6. Föreskrifterna ska inte utgöra hinder för underhåll, utvecklande och uppförande av stigar, spår, leder, utsiktsplatser och andra mindre anläggningar, såsom övernattningsstugor, för det allmänna friluftslivets behov. Härvid får exempelvis lättare röjning utföras samt träd och grenar som fallit över eller riskerar att falla över anläggningar och platser flyttas respektive läggas omkull.
7. Föreskrifterna ska inte utgöra hinder för underhåll av sjömärken eller röjning för vidmakthållande av dessas funktion.
8. Föreskrifterna ska inte utgöra hinder för vård, synliggörande eller undersökningar av fornlämningar och andra kulturhistoriska lämningar.
9. Stugägare får inom det område som hävdas som tomt ta reda på fallna träd eller träd som riskerar att falla. Som hävdad tomt räknas i detta sammanhang ett område inom 25 meters radie från huvudbyggnad.
10. Föreskrifterna ska inte utgöra hinder för efterlevnaden av villkor i gällande avtal om bostadsarrende.
11. Ledningsgator får röjas och trädsäkras i enlighet med tillämpliga föreskrifter för respektive ledning.
12. Föreskrifterna ska inte utgöra hinder för bekämpning av invasiva främmande arter.
13. Föreskrifterna ska inte utgöra hinder för att bedriva renskötsel i enlighet med rennäringslagen (1971:437).
14. Terrängskoter får köras vid väl snötäckt mark på markerade leder, samt av fritidshusägare närmaste lämpliga väg mellan stranden och huset.
15. Motordrivna fordon får köras i enlighet med de undantag som anges i 1 § terrängkörningsförordningen (1978:594).

B. Föreskrifter enligt 7 kap 6 § miljöbalken om skyldighet att tåla visst intrång

Ägare och innehavare av särskild rätt till fastigheten förpliktigas att tåla att följande åtgärder kan komma att utföras för att tillgodose syftet med naturreservatet:

1. Utmärkning av reservatet.
2. Uppsättning och underhåll av informationsskyltar.



2026-02-27

3. Anläggande och underhåll av stigar, spår och andra anläggningar för friluftslivets behov.
4. Undersökning och dokumentation av växt- och djurliv, andra naturförhållanden och friluftsliv.
5. Upprättande och underhåll av anläggningar för sjösäkerhet.

C. Ordningsföreskrifter enligt 7 kap 30 § miljöbalken

Utöver vad som annars gäller är det för allmänheten förbjudet att:

1. Skada mark eller vegetation, inklusive döda stående eller liggande träd och delar därav, eller i övrigt genom att t.ex. gräva upp eller plocka mossor, lavar och svampar, eller gräva upp örter, gräs, halvgräs och ormbunkar.
2. Skada eller störa djurlivet, t.ex. genom att klättra i boträd eller medvetet uppehålla sig i närheten av fågelbo, lya eller gryt samt att fånga, flytta eller döda däggdjur, fåglar, kräldjur eller groddjur.
3. Förstöra eller skada berg, jord eller sten på land eller i vatten genom att t.ex. borra, hacka, spränga, inrista, gräva eller måla.
4. Sätta upp tavla, plakat, skylt, affisch, göra inskrift eller andra markeringar på träd eller i naturen i övrigt.
5. Fånga eller insamla ryggradslösa djur.
6. Ta ved. Endast egen medhavd ved eller ved från av förvaltaren iordningställda vedförråd får användas.

Undantag från föreskrifterna i punkt C:

1. Föreskrifterna ska inte utgöra hinder för förvaltaren att utföra de åtgärder som erfordras för reservatets vård och skötsel som krävs för att tillgodose syftet med reservatet.
2. Bär- och marksvampplockning är tillåtet i området.
3. Fiske och jakt i enlighet med gällande lagstiftning är tillåtet i området.
4. Motordrivna fordon får köras i enlighet med de undantag som anges i 1 § terrängkörningsförordningen (1978:594).
5. Terrängskoter får köras vid väl snötäckt mark på markerade leder, samt av fritidshusägare närmaste lämpliga väg mellan stranden och huset.



2026-02-27

Andra föreskrifter och bestämmelser som gäller för området

Kulturhistoriska lämningar

Inom området finns ett antal *fornlämningar*, exempelvis tomtningar, båtlänningar, labyrinter och husgrunder vilka skyddas av kulturmiljölagen. Fiskeläget med flera andra objekt utgör *övrig historisk lämning*.

Växt- och djurskyddsområde

Landområdet inom reservatet är sedan 1967 förordnat som växt- och djurskyddsområde ("fågelskyddsområde") med förbud mot jakt efter änder och vadare.

Detaljplan

Området omfattas av detaljplan (byggnadsplan) från 1977. Huvuddelen av området är angiven som naturmark, men kring befintliga etableringar anges områden för fritidsbostadsändamål, småbåtshamn m.m. Vid Kyrkviken anges område för bebyggelse med karaktär av fiskeläge.

Naturreservat

Området angränsar på ömse sidor till de två statliga naturreservaten Småskärens klippor och Smulterskäret. De berör inte direkt det aktuella området, men reservatsbildningen av Småskären innebär att de sammanlagt tre reservaten knyts samman till ett stort sammanhängande skyddat område.

Skoterförbud

Reservatets landområden omfattas av det generella skoterförbud som gäller öarna i Norrbottens skärgård. Undantaget är markerade leder på Småskären samt körning närmaste väg från stranden till stuga.

Redogörelse för ärendet

Detaljplanen från 1977 reglerade den då framväxande fritidshusbebyggelsen, men områdets kvaliteter som utflyktsmål och rekreationsområde säkerställdes genom att merparten av marken planlades som naturmark. Fina naturhamnar och badvikar beskrivs, liksom den varierade naturmiljön med skogsmark, klapperstensfält och småtjärnar. Området är historiskt ett välkänt och omtyckt utflyktsmål. Redan på 1860-talet var Badhusviken (Bullerhamnsviken) vida känd som havskurort med badhushotell. Ångbåtstrafik angjorde in på 1920-talet.

I kommunens översiktsplan från 1990 är rekommendationen att friluftslivet ska prioriteras. Ingrepp eller åtgärder som påverkar friluftslivsintresset, natur- och kulturmiljövärden eller de ekologiska intressena negativt tillåts inte.

Områdets vackra natur, inte minst dess fågelliv har länge varit känt, och i och med Naturskyddsföreningens skärgårdsgrupps inventering 1994 dokumente-



2026-02-27

rades naturvärdena grundligt. Man kunde då visa på den mångfacetterade skärgårdsnaturens stora betydelse för biologisk mångfald, inte minst skogen som har uppenbara naturskogs kvaliteter. Inventeringen omfattar huvudön Småskären och även de intilliggande öarna Finnskäret och Klyvan vilka tillika hyser höga naturvärden. I kommunens naturvårdsplan från år 2000 (reviderad 2010) pekas området ut som mycket värdefullt, där det är klassat till den högsta naturvärdesklassen, vilket betyder att området ska prioriteras i kommunens naturvårdsarbete.

I kommunens översiktsplan från 2013 angavs ett antal områden som utredningsområden för nya naturreservat, där Småskären var ett av de utpekade områdena, och som en följd av detta gav kommunstyrelsen i uppdrag till dåvarande samhällsutvecklingskontoret att ta fram förslag till beslut om naturreservatsbildning (2016-12-05 § 282).

I den nu gällande översiktsplanen (antagen 2021) är rekommendationen fortsatt att Småskären ska inrättas som kommunalt naturreservat och kommunstyrelsen beslutade 2024-03-11 § 84 att ge i uppdrag till kommunstyrelseförvaltningen att ta fram beslutshandlingar för naturreservatet med målsättningen om ett bildande under 2025.

Ärendet har remitterats till länsstyrelsen, Skogsstyrelsen, Gällivare skogssameby, Lumire, Luleå Energi, Naturskyddsföreningen i Luleå, Norrbottens ornitologiska förening, Friluftsförbundet i Luleå, Luleå jaktvårdsklubb, Luleå skärgårdsförening, Småskärens intresseförening, Föreningen Kyrkvikens bevarande samt arrendatorer och övriga rättighetsinnehavare i området.

Yttranden har inkommit från flera av remissinstanserna. De synpunkter som framförts och kommunens kommentarer till dessa redovisas i samrådsredogörelsen (bilaga 4). Synpunkterna har inte föranlett annat än justeringar som har marginell betydelse för reservatets utformning.

Ingen instans har framfört invändningar mot reservatsbildningen och flertalet meddelar att man inte har några erinringar. Skogsstyrelsen, Gällivare skogssameby, Norrbottens ornitologiska förening och Naturskyddsföreningen i Luleå uttalar sig positivt till bildandet.

Efter remisstiden har en omvärdering av reservatets ändamålsenlighet gjorts och reservatets syfte har justerats på en punkt. Det huvudsakliga motivet till att reservatet bildas är att bevara och utveckla områdets värdefulla naturmiljö med dess förutsättningar för att hysa biologisk mångfald. Inom ramen för det syftet ska området även ge möjlighet till människors naturupplevelser och friluftsliv. Men i området finns också höga kulturmiljövärden. Dessa är huvudsakligen koncentrerade till den bebyggda miljön med Kyrkvikens fiskeläge



2026-02-27

och kapellet där. Kulturmiljövärdena är således i hög grad knutna till själva bebyggelsen, vars användning och underhåll ligger utanför kommunens rådhetsområde. I vart fall är naturreservatsföreskrifter inte ett lämpligt verktyg för att reglera detta. Skyddet av de miljöerna finns redan i och med att de utgör riksintresse för kulturmiljövård enligt 3 kap 6 § miljöbalken och genom bestämmelser i detaljplan.

Därför har den del i syftet som talar om att bevara kulturmiljöerna strukits, då reservatet inte kan vara ett aktivt verktyg för att nå det målet. Däremot är det lämpligt med föreskrifter som reglerar att åtgärder som vidtas i annat syfte inte skadar kulturmiljöer, eller förhindrar nödvändiga underhållsåtgärder av dessa. Det handlar till exempel om undantag från A-föreskrifterna som medger underhåll av byggnader och anläggningar, eller vård, synliggörande eller undersökningar av fornlämningar och andra kulturhistoriska lämningar.

Kyrkvikenområdet och andra bebyggelseområden har bland annat av ovanstående skäl från början undantagits från alla inskränkande eller förpliktiggande föreskrifter som riktar sig mot mark- och rättighetsinnehavare. Av det följer att även formuleringar i detta dokument som anger skälen för beslutet, reservatets syfte och beskrivning av värden, liksom skötselplanen behöver anpassas så att det inte uppstår bindande skötselåtaganden för naturreservatsförvaltaren gällande kulturmiljön.

Kommunens bedömning

Området är en komplett skärgårdsmiljö som är värdefull såväl ur naturvårdsynpunkt som för rekreation och upplevelser av kulturmiljöer. Reservatet omfattar naturskog, flikiga och grunda vikar, artrika strand- och grundområden, små tjärnar, våtmarker, håll- och klapperstensmarker. Småskären är delvis präglad av fiskekulturen sedan flera hundra år tillbaka, med det bevarade fiskeläget och dess kapell. I området förekommer ett flertal rödlistade, fridlysta och andra ovanliga arter. Reservatets relativa tillgänglighet med egen båt eller turbåt och förekomsten av stigar och andra anläggningar gör att området också har stor betydelse för friluftslivsaktiviteter och upplevelsen av orörd natur.

Skogsavverkning eller andra åtgärder som skadar mark eller vegetation på land eller i vatten, byggande av anläggningar eller andra exploateringar skulle innebära att områdets naturvärden och opåverkade och ostörda karaktär förstörs. Sådana åtgärder riskerar även att hindra eller avhålla allmänhetens tillgång till naturområdet. Med tanke på skogens historik och struktur har den goda förutsättningen att stärka naturvärdena ytterligare om den tillåts utvecklas genom naturliga processer. Med anledning av detta har frågan om bildande av ett naturreservat aktualiserats.



2026-02-27

Ett reservatsbildande av området ligger i linje med arbetet mot uppfyllandet av nationella och regionala miljö kvalitetsmål. Naturreservatet bidrar till att målen *Levande skogar* och *Hav i balans samt levande kust och skärgård* kan uppfyllas. Bland de globala Agenda 2030-målen berörs främst mål 15, *Ekosystem och Biologisk mångfald* samt mål 3 *God hälsa och välbefinnande*. Inom den nationella folkhälsopolitikens målområde 5, *Boende och närmiljö*, påtalas att grönska och natur är viktiga resurser för hälsa som gynnar fysisk aktivitet, lek och friluftsliv. Reservatsbildandet bidrar till ett flertal av Sveriges tio friluftslivsmål.

Luleå kommun bedömer att en naturreservatsbildning är förenlig med kommunens översiktsplan. Där anges markanvändningen Natur med rekommendationen att området ska inrättas som nytt naturreservat.

Reservatet ingår i ett område som är av betydelse för totalförsvaret och som enligt 3 kap 9 § miljöbalken så långt som möjligt ska skyddas mot åtgärder som påtagligt kan motverka dessa intressen. Luleå kommun bedömer att bildandet av reservatet är en åtgärd som inte påtagligt försvårar bedrivandet av dessa verksamheter. Området ligger också inom riksintresse för friluftsliv enligt 3 kap 6 § och 4 kap 2 § och kommunen bedömer att reservatsbildningen inte heller påverkar de riksintressena i negativ riktning. En mindre del av vattenområdet inom reservatet berör riksintresse för vattenbruk (yrkesfiske) enligt 3 kap 5 §. Reservatet innebär inga inskränkningar i fisket. Småskärs fiskeläge utgör riksintresse för kulturmiljövård enligt 3 kap 6 §. Reservatsföreskrifterna anpassas så att riksintresset inte påverkas. Området ingår i Gällivare skogssamebys vinterbetesområde. Reservatsbildningen med dess syfte och föreskrifter försämrar inte möjligheterna till nyttjande för det ändamålet. Kommun bedömer därför att reservatsbeslutet är förenligt med hushållningsbestämmelserna i 3 och 4 kap miljöbalken.

Luleå kommun finner vid en vägning mellan enskilda och allmänna intressen enligt 7 kap 25 § miljöbalken att den avgränsning av naturreservatet och de inskränkningar som gjorts är nödvändiga för att bevara de höga natur- och rekreationsvärdena i området, samt att de inte går längre än vad som behövs för att tillgodose reservatets syfte.

Beskrivning av området

Area: ca 889 ha, varav land ca 301 ha

Naturtyper: Skogsmark ca 173 ha, varav produktiv skog ca 140 ha
Buskmark ca 19 ha
Öppen våtmark ca 4 ha
Strandäng ca 21 ha
Kulturmark ca 2 ha
Rished ca 15 ha



2026-02-27

Block-grusmark ca 64 ha
Hällmark ca 3 ha
Vattenområde ca 588 ha

Naturreservatet består av en ögrupp i den yttre skärgården i Luleå kommun. Det innefattar den större ön Småskären, de näraliggande öarna Finnskäret och Klyvan samt ett antal mindre kobbar och skär inom det vattenområde som reservatet avgränsar. Småskären har en heterogen strandlinje med flera vikar och markerade uddar. På ön finns gammal granskog, några mindre tjärnar samt en mängd andra biotoper. Finnskäret rymmer ett flertal naturtyper som håll- och klapperstensmarker, blockiga stränder, en del strandängar med finare sediment, sandstrand, tallskog och mindre aspbestånd. Klyvan är en svagt kuperad hållmarks- och klapperstensö. Endast enstaka träd finns i ett par stråk över ön.

Småskären utgörs av flera numera sammanvuxna mindre öar och skär och har genom landhöjningen kommit att bilda den enhetliga ö vi ser idag – därav namnets pluralböjning som också fått ge hela naturreservatet dess namn. Småskären har en mycket omväxlande vegetation med utrymme för stor biologisk mångfald. Skogarna på ön domineras av gran, men även enstaka lövträd förekommer och andelen ökar närmare stränderna. I skogen finns en hel del grova träd och lågor och på dessa växer ett flertal svamparter som är bundna till naturskogar och indikerar höga naturvärden, såsom rynkskinn, ullticka, rosenticka, lappticka och ostticka. Övriga exempel på naturskogsarter är finflikig brosklav, gränsticka, harticka, blodticka, kötticka och trådticka. Strandskogarna runt ön domineras av gråal, rönn, glasbjörk och sälj med enstaka aspar. I låglänta skyddade partier är den mest välutvecklad.

I anslutning till öns tjärnar förekommer som regel myrmark. Vid Vitfågelkärs-tjärnen växer till exempel myggblomster tillsammans med arter som dvärgmåra och styltstarr. Söder om Idvikstjärnen finns en intressant lövsumpskog som övergår i en fuktig barrblandskog. Döda träd och en hel del lågor finns här. På hållmarker och klapperstensfält är vegetationen mer sparsam, men till exempel på Vitfågelskärets stora hållmarker har vegetationen ängskaraktär med en rik flora med arter som låsbräken, nordlåsbräken, ängssyra, gul fetknopp, havtorn, ärenpris, liten ärtstarr och slidstarr.

Strändernas vegetation är variationsrik. Klubbuddens leriga finsedimentområden översvämmas vid högvatten och stormar. Detta ger upphov till en rik vegetation som också betas av grågäss, där gässens spillning bidrar till den rika vegetationen. Strandrödtoppa och liten ärtstarr är de mest exklusiva arterna. På den västra sidan av ön hittas också botaniskt intressanta stränder med bland annat ormtunga, strandkrypa, och liten ärtstarr. Även söder om Skatamarksviken finns en strandäng av större botaniskt intresse. Här finns ett rik-



2026-02-27

ligt bestånd av ormtunga, tillsammans med en mängd andra arter såsom grönlandsgåsört. I anslutning till det gamla kapellet består vegetationen av frisk rished med ljung, kattfot, odon, lingon, nordkråkbär, fårsvingel och säterfryle.

På Finnskäret dominerar gammal, gles tallskog. Tallticken växer på en del av träden. På öns nordvästra sida finns en frodig strandskog, påverkad av källvattenutflöde. I området förekommer rikligt med döda träd och lågor av gråal.

På den östra sidan av ön ligger en långsmal myr, uppbyggd av mjukmattor, lösbottenpartier och mindre flarkgölar. Här växer enstaka exemplar av finnmyrten. Lokalen är den sydligaste kända i Sverige. Andra växter på myren är myggblomster, vitag, blekbläddra och strängstarr. Söder om myren finns översilade hållar och hållkar med rikare vegetation, vilket indikeras av kärrklomossa. På några gräsfläckar i anslutning till hållmarker på öns norra sida växer nordlåsbråken och lopplummer tillsammans med arter som gul fetknopp, strandbaldersbrå, knutarv och norrlandsviol. Även på den sydvästra sidan av ön förekommer hållmarker. Här finns en torrängsvegetation med bland annat havtorn, bergkärel och smultron. På stränderna runt ön finns beroende på ursköljning en mängd olika arter. Bland de intressantare arterna märks österbottenstarr, liten ärtstarr, strandrödtoppa, strandveronika samt klapper- och strandögontröst.

Klyvan domineras av hållmarker och klapperstensfält. Detta medför att vegetationen på ön till stor del domineras av lavar. Två parallella stråk av gleskog av gran, glasbjörk och gråal finns dock. Enstaka nattviol växer i skogen och andra växter här är ängs- och skogskovall, stenbär, strätta och hönsbär. Det finns även ett par aspdungar på ön. På hållmarkerna och i hållkar förekommer en del kärleväxter, till exempel gul fetknopp, krypnarv, stensöta bergkärel, dvärgigelknopp och hjortron.

Öarnas djurliv, främst bland fåglar, är välkänt rikt. Den stora biotopvariationen med naturskog, små tjärnar, vikar och grundområden ger utrymme för många arter. Smålom och gråhakedopping häckar i tjärnarna. Andra exempel på häckfåglar är knipa, vigg, orre, dalripa och hussvala. Naturskogarnas inslag av död ved ger förutsättningar för en mångfaldig fauna av insekter och andra småkryp. I de grunda och skyddade vikarna runt öarna rastar, ruggar och födosöker ett stort antal fåglar och många kullar av andfåglar har observerats.

Sammanfattningsvis har ögruppen i sin helhet mycket höga naturvärden. Den omfattande biotopvariationen ger utrymme för stor biologisk mångfald. Naturtyperna är generellt naturligt utvecklade med betydande dynamik, främst i strandområdena där den pågående landhöjningen kontinuerligt förändrar



2026-02-27

landskapet och förutsättningarna för organismsamhällena. Även om viss kulturpåverkan finns och har funnits så har naturen en ursprunglig karaktär med förutsättningar för arter som kräver lång kontinuitet av strukturer och naturlig dynamik för att kunna leva och sprida sig. Skogen är på sina ställen påverkad av viss plockhuggning, men har ändå tydlig naturskogskaraktär. Bete har historiskt förekommit på delar av Småskären, men få spår av detta syns idag. I anslutning till fiskeläget i Kyrkviken och fritidshusområden är påverkan mer påtaglig. I området runt kapellet och fiskeläget har vegetationen hållits öppen. Längs stränderna på Småskären och Finnskäret förekommer fritidshusområden där påverkan kan ses på anslutande vegetation. Stränderna i dessa delar är också i hög grad påverkade av pirar, bryggor och muddringar. I övrigt är strandområdena i reservatet opåverkade, vilket bidrar till den stora mångfalden på öarna.

Området är tillgängliggjort för friluftslivet genom stugor för övernattning och en kommunal brygga där turbot angör. På Småskären finns ett stigsystem som delvis är spångat och skyltat med naturinformation. Annars finns goda förutsättningar att ströva fritt i området, längs stränderna eller i skogen – eller nyttja någon av de fina badvikar som hittas både på Finnskäret och Småskären.

Fiskeläget vid Kyrkviken med dess kapell med anor från 1700-talet ger en kulturhistorisk dimension åt området och stärker upplevelsen för besökaren.

Hur man överklagar

Detta beslut kan överklagas hos länsstyrelsen enligt bilaga 5.

Beslutets ikraftträdande

Beslutet gäller från den dag det vunnit laga kraft, utom vad gäller föreskrifter med stöd av 7 kap 30 § miljöbalken, vilka gäller omedelbart.

Bilagor

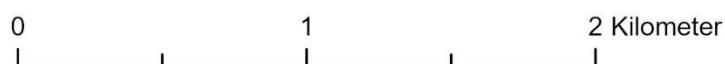
1. Naturreservatets avgränsning
2. Översiktskarta
3. Karta med undantagsområden
4. Samrådsredogörelse
5. Hur man överklagar
6. Skötselplan

Bilaga 1

Naturresevatets avgränsning

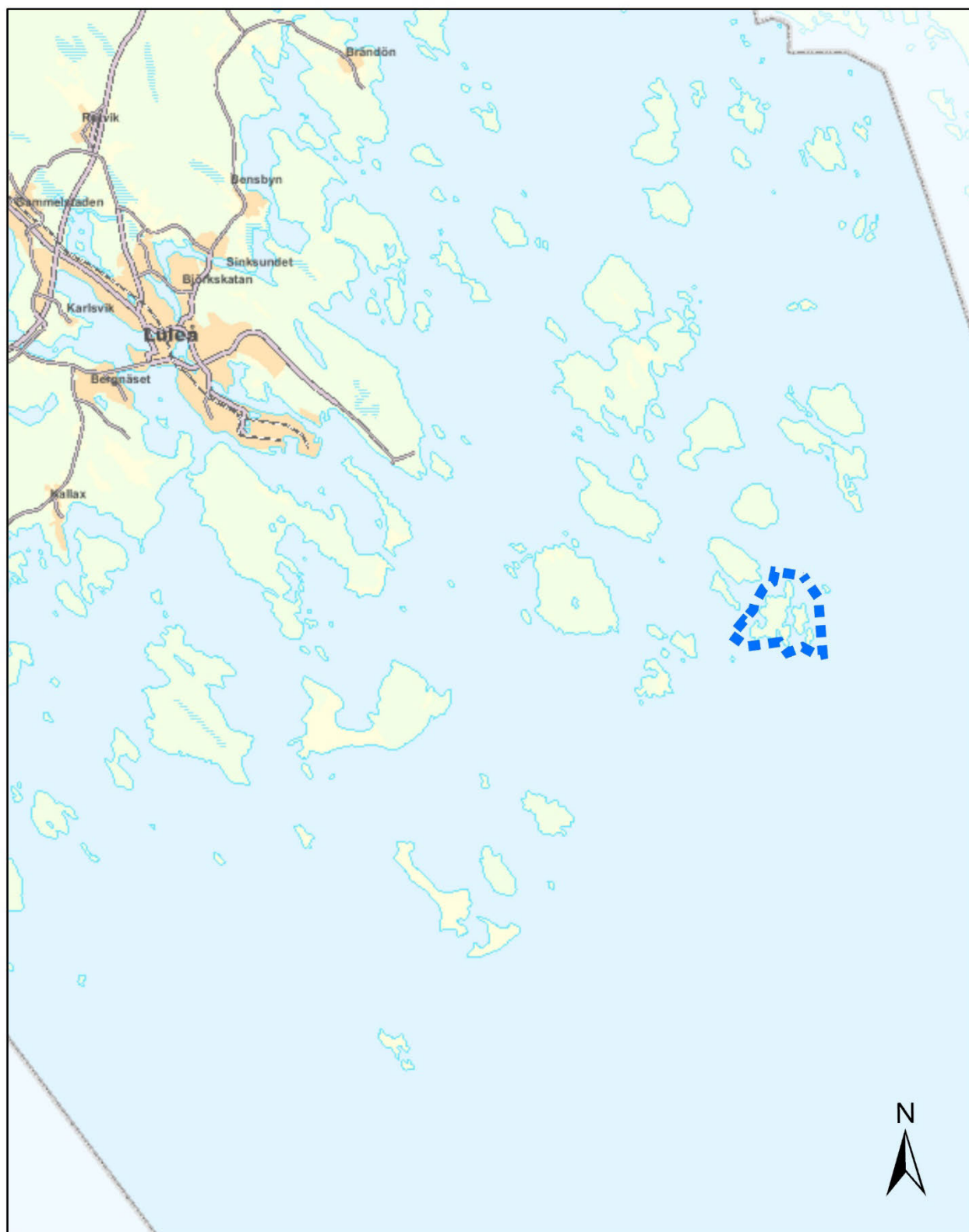


 Gräns för naturresevatet Småskären



Bilaga 2

Översiktskarta



 Gräns för naturreservatet Småskären

0 2,5 5 10 Kilometer

Bilaga 3

Områden med undantag från föreskrifter A 1-9



 Gräns för naturreservatet Småskären

 Undantag från föreskrifter A 1-9

0 0,5 1 Kilometer



2026-02-27

Bilaga 4

Samrådsredogörelse

Ärendet har remitterats till länsstyrelsen, Skogsstyrelsen, Gällivare skogssameby, Lumire, Luleå Energi, Naturskyddsföreningen i Luleå, Norrbottens ornitologiska förening, Friluftsförbundet i Luleå, Luleå jaktvårdsklubb, Luleå skärgårdsförening, Småskärens intresseförening, Föreningen Kyrkvikens bevarande samt arrendatorer och övriga rättighetsinnehavare i området.

Nedan redovisas en sammanställning av inkomna synpunkter. I sammanställningen är det som uppfattas som konkreta synpunkter refererade eller inklippta, främst invändningar eller förslag på förändringar. Andra delar i yttrandena, såsom bakgrundstexter, bekräftande synpunkter eller meddelanden om att man inte har någon synpunkt har här utelämnats.

Luleå kommuns kommentarer redovisas i *kursiv* stil under varje synpunkt. I det fall synpunkten medfört någon förändring i reservatets utformning tydliggörs det med *fet kursiv* stil.

Arrendatorer i området

Flera synpunkter har inkommit från arrendatorer av fritidshustomter i området, med önskemål om framför allt att marker kring Kyrkviken och andra ytor vid bebyggelse ska fortsätta att hållas öppna genom röjning och/eller annan hävd.

Kommunens kommentar:

Detta är inget som hindras av reservatsföreskrifterna, men föreskrivs inte som en aktiv åtgärd som måste utföras i och med reservatsbildningen. Av skötselplanen framgår att sådan skötsel kan utföras som en frivillig åtgärd, men det sker oberoende av att området blivit naturreservat. Vårdandet av kulturmiljön och de öppna ytorna de ingår i är inte ett motiv för reservatsbildningen, vilket är en av anledningarna till att dessa ytor undantagits från de föreskrifter som reglerar mark- och rättighetsinnehavares markanvändning. Därför omfattas de ytorna inte av skötselmålen.

En arrendator på vill att undantagsområdet vid dennes stuga utvidgas till att även omfatta bryggplatsen, på samma sätt som för grannarna.

Kommunens kommentar:

Önskemålet har tillgodosetts genom att kartan justerats.



2026-02-27

En arrendator framför synpunkten att undantagsområdet vid dennes stuga ska utvidgas så att det binds samman med en bastu som ligger en bit bort längs stranden och som samägs av flera stugägare. Detta för att strandkanten behöver hållas fri från sly för att stigen inte ska växa igen. Strandkanten används också för uppläggning av mindre båtar.

Kommunens kommentar:

*Röjning av stigar kan utföras med stöd av ett undantag i reservatsföreskrifterna (A6). Men för att tydliggöra att området i någon mån är ianspråktaget och med tanke på närheten till bastun är det en pragmatisk lösning att undantagsområdet utvidgas. **Önskemålet har tillgodosetts genom att kartan justerats.***

En arrendator påtalar att syftesformuleringen bör ändras för att ge utrymme till vissa skötselåtgärder.

Kommunens kommentar:

Andra meningen i syftet kompletteras så att det nu framgår att "Skogsbiotoper, stränder, våtmarker och andra naturtyper ska i huvudsak få utvecklas naturligt..."

En arrendator framför synpunkter angående vedtäkt. Man ifrågasätter om förbudet mot att endast tillåta medhavd ved eller ved från av förvaltaren anordnade vedförråd är den mest miljömässigt hållbara lösningen för stugägare, då det innebär att ved behöver transporteras till ön med pråm eller egen motorbåt. Sly samt mindre träd som röjs av arrendator borde kunna användas som ved. Detta är också förenligt med vad tidigare generationer gjort på Småskär. Sedan muddringen 1982 har ved omhändertagits från sly- och siktröjning nedanför kapellet mot viken, på hedarna samt någon gång vid den tidigare muddermassedeponin på norra sidan av viken.

Kommunens kommentar:

Sly och träd som röjs av arrendatorer inom deras rättigheter begränsas inte av reservatsbildningen. Notera även att undantagsområdena från reservatsföreskrifterna i flertalet fall är utvidgade i förhållande till arrendetomterna så att ytan som inte berörs av regleringen är större än respektive arrende. Utöver detta finns en separat undantagsbestämmelse som tillåter stugägare att ta reda på träd som fallit eller riskerar att falla vid den egna tomt. Då röjning och avverkning av träd inte ingår i allemansrätten förutsätter alla sådana åtgärder dock att man har markägarens tillstånd, oavsett om området är naturreservat eller inte och oavsett, i det här specifika fallet, om åtgärden utförs inom ett undantagsområde.



2026-02-27

När det gäller röjning av sly/träd vid kapellet, på området generellt vid Kyrkviken eller andra platser för utsikt m.m. finns ett undantag från reservatsföreskrifterna som medger sådana åtgärder (undantag A6). Förslag på platser som kan röjas för exempelvis utsikt framgår av skötselplanen (som tyvärr inte ingick i remissversionen av reservatsbildningsbeslutet). Föreskrifterna eller skötselplanen uttalar dock inte vem som ska eller får utföra sådana åtgärder, utan det får i förekommande fall hanteras separat i överenskommelse med markägaren. Föreskriften som förbjuder vedtäkt (föreskrift C6) tillhör kategorin som riktar sig mot allmänheten, enligt 7 kap 30 § miljöbalken, och berör alltså inte de rättigheter som rättighetsinnehavare kan ha, till exempel i egenskap av arrendator. Reservatsföreskrifterna hindrar alltså inte att man tar tillvara det röjda materialet som ved. Föreskriften om förbud mot vedtäkt (för allmänheten) är central för syftet med reservatet i den del som handlar om att skogsbiotoper ska få utvecklas naturligt och kommer därför att kvarstå. Det ska inte finnas något utrymme för allmänheten att ta ved från döda eller levande träd.

Samma arrendator har även synpunkter angående framtida muddringar i Kyrkviken, där man även anser att kommunen ska ta ett ägandeskap och också bidrar till denna muddring som är mycket kostsam för arrendatorerna.

Kommunens kommentar:

Muddring vid båtplatser och farleder tillåts i reservatet genom undantag från föreskrifterna (undantag A4 och A5). Reservatsbildningen innebär inget särskilt ekonomiskt eller annat åtagande för Luleå kommun i frågan.

Norrbottnens ornitologiska förening

Norrbottnens ornitologiska förening framför synpunkten att det är viktigt att strandskogarna tillåts utveckla sig på ett naturligt sätt, utan röjning av undervegetation, samt att död ved lämnas kvar.

Kommunens kommentar:

Kommunen delar föreningens uppfattning. Skogarna i reservatet kommer att lämnas för fri utveckling.

Luleå jaktvårdsklubb

Luleå jaktvårdsklubb understryker i sitt yttrande vikten av att ha kvar bestämmelsen att "jakt i enlighet med gällande lagstiftning är tillåtet i området".

Kommunens kommentar:

Undantaget som tillåter jakt och fiske är kvar.



2026-02-27

Småskärens intresseförening

Särskild dialog har förts med representanter för Småskärens intresseförening som framfört synpunkter och information om områdets nyttjande och de behov som föreningen ser som viktiga, för att bevara förutsättningarna för de boende och besökare på öarna i reservatet. Synpunkterna har bland annat handlat om gränser för undantagsområden, platser som kan behöva röjas för utsikt m.m., vandringsleder, skoterleder och muddring/muddringsupplag.

Kommunens kommentar:

Synpunkterna har huvudsakligen tillgodosetts.



2026-02-27

Bilaga 5

Hur man överklagar

Detta beslut kan överklagas hos länsstyrelsen.

Tala om vilket beslut ni överklagar eller om det är en del av beslutet ni överklagar. Ange också varför ni anser att beslutet är felaktigt och vilken ändring som ni vill ha.

Bifoga handlingar och annat som ni anser stöder er uppfattning,

Överklagandet skall lämnas in eller skickas till Luleå kommun. För att överklagandet skall kunna prövas måste handlingarna ha inkommit till kommunen senast **inom tre veckor** från den dag då ni fick del av beslutet.

Har ert överklagande kommit i rätt tid kommer handlingarna att skickas vidare till länsstyrelsen, om beslutsfattaren inte själv ändrar beslutet på det sätt ni har begärt.

Underteckna skrivelsen och uppge namn, personnummer, postadress, telefonnummer och e-postadress.

Överklagandet skickas till:

Luleå kommun
971 85 Luleå

eller via e-post:
lulea.kommun@lulea.se



2026-02-27

Bilaga 6

Skötselplan för naturreservatet Småskären

1. Allmänt

Denna skötselplan anger riktlinjerna och målen för skötseln av naturreservatet Småskären. Vid planering och utförande av skötseln ska syftet med naturreservatet och reservatsföreskrifterna vara styrande. Andra aktuella regelverk och riktlinjer ska också följas.

2. Syftet med reservatet

Syftet med reservatet är att bevara och utveckla områdets värdefulla naturmiljö med dess förutsättningar att hysa stor biologisk mångfald. Skogsbiotoper, stränder, våtmarker och andra naturtyper ska i huvudsak få utvecklas naturligt, liksom de processer och strukturer som präglar dessa miljöer. Reservatet ska ge förutsättningar för att ingående naturtypers naturligt associerade habitat och arter ska kunna fortleva och sprida sig. Syftet är även att den genom landhöjningen kontinuerligt nybildade marken och de naturliga biologiska och geologiska processer och successioner som följer härav ska bevaras. Reservatet omfattar således även ett vattenområde utanför den nuvarande strandlinjen. Inom ramen för ovan nämnda syften ska reservatet ge möjlighet till naturupplevelser, friluftsliv och vetenskaplig forskning i orörd natur.

Syftet ska nås genom att:

- Gynna friluftsliv i skärgårdsmiljö där besökare ska kunna tillgodogöra sig upplevelsevärden relaterade till naturligt utvecklad skog och andra naturtyper.
- Området undantas från skogsbruk, exploateringar och andra verksamheter som kan skada värden för naturmiljö, kulturmiljö och friluftsliv.
- Naturliga störningar som till exempel översvämningar och stormfällningar tillåts ha ett naturligt förlopp. Bränder kan dock släckas vid behov.
- Skog utvecklas mot högre naturvärden genom att huvudsakligen lämnas för fri utveckling.



2026-02-27

- Den genom landhöjning och andra naturliga processer kontinuerligt nybildade marken tillåts utvecklas naturligt.
- Strand- och grundområdets naturliga processer och strukturer bevaras
- Främmande arter som bedöms utgöra ett hot mot ekosystemen i reservatet tas bort, i de fall det är möjligt.
- Området är tillgängliggjort för friluftslivet genom lämpliga anläggningar, exempelvis allmän båtbygga, övernattningsstugor och rastplatser.
- Alla åtgärder i reservatet planeras så att körskador och annan påverkan på markskiktet undviks.
- Besökare informeras om reservatets natur- och kulturmiljövärden.
- Skötsel och utvecklande av anläggningar för friluftslivet sker med stor hänsyn till de naturvärden som naturreservatet avser skydda.
- Det friluftsliv som tillåts i området och de anläggningar som iordningställs för detta endast avser ickestörande, lättare aktiviteter såsom, vandring, skidåkning, bär- och svampplockning och dylikt.
- Området sköts genom fastställd skötselplan.

3. Uppgifter om naturreservatet

Naturreservatets namn:	Naturreservatet Småskären
Kommun:	Luleå kommun
Län:	Norrbottnens län
Area:	889 ha (varav land 301 ha)
Berörda fastigheter och ägare:	Småskären 19:1, Småskären 19:2 och Småskären 19:3, Luleå kommun
Sameby:	Gällivare skogssameby
Förvaltare:	Luleå kommun



2026-02-27

4. Beskrivning av området och dess värden

Naturtyper:	Skogsmark ca 173 ha, varav produktiv skog ca 140 ha
	Buskmark ca 19 ha
	Öppen våtmark ca 4 ha
	Strandäng ca 21 ha
	Kulturmark ca 2 ha
	Rished ca 15 ha
	Block-grusmark ca 64 ha
	Hällmark ca 3 ha
	Vattenområde ca 588 ha

Naturreservatet består av en ögrupp i den yttre skärgården i Luleå kommun. Det innefattar den större ön Småskären, de näraliggande öarna Finnskäret och Klyvan samt ett antal mindre kobbar och skär inom det vattenområde som reservatet avgränsar. Småskären har en heterogen strandlinje med flera vikar och markerade uddar. På ön finns gammal granskog, några mindre tjärnar samt en mängd andra biotoper. Finnskäret rymmer ett flertal naturtyper som håll- och klapperstensmarker, blockiga stränder, en del strandängar med finare sediment, sandstrand, tallskog och mindre aspbestånd. Klyvan är en svagt kuperad hållmarks- och klapperstensö. Endast enstaka träd finns i ett par stråk över ön.

Småskären utgörs av flera numera sammanvuxna mindre öar och skär och har genom landhöjningen kommit att bilda den enhetliga ö vi ser idag – därav namnets pluralböjning som också fått ge hela naturreservatet dess namn. Småskären har en mycket omväxlande vegetation med utrymme för stor biologisk mångfald. Skogarna på ön domineras av gran men även enstaka lövträd förekommer och andelen ökar närmare stränderna. I skogen finns en hel del grova träd och lågor och på dessa växer ett flertal svamparter som är bundna till naturskogar och indikerar höga naturvärden, såsom rynkskinn, ullticka, rosenticka, lappticka och ostticka. Övriga exempel på naturskogsarter är finflikig brosklav, gränsticka, harticka, blodticka, kötticka och trådticka. Strandskogarna runt ön domineras av gråal, rönn, glasbjörk och sälg med enstaka aspar. I låglänta skyddade partier är den mest välutvecklad.

I anslutning till öns tjärnar förekommer som regel myrmark. Vid Vitfågelskärstjärnen växer till exempel myggblomster tillsammans med arter som dvärgmåra och stultstarr. Söder om Idvikstjärnen finns en intressant lövsumpskog som övergår i en fuktig barrblandskog. Döda träd och en hel del lågor finns här. På hållmarker och klapperstensfält är vegetationen mer sparsam, men till exempel på Vitfågelskärets stora hållmarker har vegetationen ängskaraktär med en rik flora med arter som låsbräken, nordlåsbräken, ängssyra, gul fetknopp, havtorn, ärenpris, liten ärtstarr och slidstarr.



2026-02-27

Strändernas vegetation är variationsrik. Klubbuddens leriga finsedimentområden översvämmas vid högvatten och stormar. Detta ger upphov till en rik vegetation som också betas av grågäss, där gässens spillning bidrar till den rika vegetationen. Strandrödtoppa och liten ärtstarr är de mest exklusiva arterna. På den västra sidan av ön hittas också botaniskt intressanta stränder med bland annat ormtunga, strandkrypa, och liten ärtstarr. Även söder om Skatamarksviken finns en strandäng av större botaniskt intresse. Här finns ett rikligt bestånd av ormtunga, tillsammans med en mängd andra arter såsom grönländsgåsört. I anslutning till det gamla kapellet består vegetationen av frisk rished med ljung, kattfot, odon, lingon, nordkråkbär, fårsvingel och säterfryle.

På Finnskäret dominerar gammal, gles tallskog. Talticka växer på en del av träden. På öns nordvästra sida finns en frodig strandskog, påverkad av källvattenutflöde. I området förekommer rikligt med döda träd och lågor av gråal.

På den östra sidan av ön ligger en långsmal myr, uppbyggd av mjukmattor, lösbottenpartier och mindre flarkgölar. Här växer enstaka exemplar av finnmyrten. Lokalen är den sydligaste kända i Sverige. Andra växter på myren är myggblomster, vitag, blekbläddra och strängstarr. Söder om myren finns översilade hållar och hållkar med rikare vegetation, vilket indikeras av kärrklomossa. På några gräsfläckar i anslutning till hållmarker på öns norra sida växer nordlåsbråken och lopplummer tillsammans med arter som gul fetknopp, strandbaldersbrå, knutarv och norrlandsviol. Även på den sydvästra sidan av ön förekommer hållmarker. Här finns en torrängsvegetation med bland annat havtorn, bergkårel och smultron. På stränderna runt ön finns beroende på ursköljning en mängd olika arter. Bland de intressantare arterna märks österbottenstarr, liten ärtstarr, strandrödtoppa, strandveronika samt klapper- och strandögontröst.

Klyvan domineras av hållmarker och klapperstensfält. Detta medför att vegetationen på ön till stor del domineras av lavar. Två parallella stråk av gleskog av gran, glasbjörk och gråal finns dock. Enstaka nattviol växer i skogen och andra växter här är ängs- och skogskovall, stenbär, strätta och hönsbär. Det finns även ett par aspdungar på ön. På hållmarkerna och i hållkar förekommer en del kärlväxter, till exempel gul fetknopp, krypnarv, stensöta bergkårel, dvärgigelknopp och hjortron.

Öarnas djurliv, främst bland fåglar, är välkänt rikt. Den stora biotopvariationen med naturskog, små tjärnar, vikar och grundområden ger utrymme för många arter. Smålom och gråhakedopping häckar i tjärnarna. Andra exempel på häckfåglar är knipa, vigg, orre, dalripa och hussvala. Naturskogarnas inslag av död ved ger förutsättningar för en mångfaldig fauna av insekter och



2026-02-27

andra småkryp. I de grunda och skyddade vikarna runt öarna rastar, ruggar och födosöker ett stort antal fåglar och många kullar av andfåglar har observerats.

Sammanfattningsvis har ögruppen i sin helhet mycket höga naturvärden. Den omfattande biotopvariationen ger utrymme för stor biologisk mångfald. Naturtyperna är generellt naturligt utvecklade med betydande dynamik, främst i strandområdena där den pågående landhöjningen kontinuerligt förändrar landskapet och förutsättningarna för organismsamhällena. Även om viss kulturpåverkan finns och har funnits så har naturen en ursprunglig karaktär med förutsättningar för arter som kräver lång kontinuitet av strukturer och naturlig dynamik för att kunna leva och sprida sig. Skogen är på sina ställen påverkad av viss plockhuggning, men har ändå tydlig naturskogskaraktär. Bete har historiskt förekommit på delar av Småskären, men få spår av detta syns idag. I anslutning till fiskeläget i Kyrkviken och fritidshusområden är påverkan mer påtaglig. I området runt kapellet och fiskeläge har vegetationen hållits öppen. Längs stränderna på Småskären och Finnskäret förekommer fritidshusområden där påverkan kan ses på anslutande vegetation. Stränderna i dessa delar är också i hög grad påverkade av pirar, bryggor och muddringar. I övrigt är strandområdena i reservatet opåverkade, vilket bidrar till den stora mångfalden på öarna.

Området är tillgängliggjort för friluftslivet genom stugor för övernattnings och en kommunal brygga där turbot angör. På Småskären finns ett stigsystem som delvis är spångat och skyltat med naturinformation. Annars finns goda förutsättningar att ströva fritt i området, längs stränderna eller i skogen – eller nyttja någon av de fina badvikar som hittas både på Finnskäret och Småskären.

Fiskeläget vid Kyrkviken med dess kapell med anor från 1700-talet ger en kulturhistorisk dimension åt området och stärker upplevelsen för besökaren.

5. Skötsel mål och åtgärder

5.1. Naturvärden

Skötsel mål

Det övergripande målet för skötseln är att bibehålla och höja de natur- och rekreationsvärden som är förknippade med ett skärgårdslandskap med naturskog, fritt utvecklade strandsuccession, vikar, grundområden, små sjöar och andra naturtyper. Landhöjningen blottlägger ständigt nytt land och vegetationens sammansättning följer sedan en viss succession beroende på de naturgivna förutsättningarna i områdets olika delar, vilket är processer som ska tillåtas ha ett naturligt förlopp.



2026-02-27

Det generella förhållningssättet är att förändringar av naturtillståndet inom reservatet ska ske genom naturlig succession, dvs de gradvisa förändringar som de flesta naturtyper ständigt genomgår.

Öppna marker kring Kyrkviken och andra ytor vid bebyggelse kan vidmakthållas och det ska inte hindras av naturreservatets föreskrivna regleringar eller mål. Dock är en sådan typ av skötsel inte motiverad i reservatets syfte, vilket är en av anledningarna till att dessa ytor undantagits från de föreskrifter som reglerar mark- och rättighetsinnehavares markanvändning. Därför omfattas de ytorna inte av skötselmålen.

Skötselåtgärder

Hela naturreservatet utgörs av *ett* skötselområde. Inga aktiva skötselåtgärder utförs, utan växt- och djurlivet ska tillåtas utvecklas fritt inom reservatet. Om spontan brand uppkommer ska brandbekämpning ske med så skonsamma metoder som möjligt och därefter ska det brunna området endast utvecklas genom naturlig succession.

Undantaget från ovanstående är de områden som enligt reservatsföreskrifterna inte omfattas av restriktioner enligt 7 kap 5 § miljöbalken. Här kan åtgärder för att hålla landskapet öppet vara motiverade och kan också utföras vid behov. En sådan skötsel ingår inte som en planerad åtgärd i reservatets skötselplan men kan ske som en frivillig åtgärd av den som har rättighet till det. Undantagsområdena framgår av bilaga 2.

Se även nedan om skötsel för friluftsliv och rekreation.

5.2. Värden för friluftsliv och rekreation

Skötselmål

Det övergripande målet för skötseln är att ge goda förutsättningar för friluftslivsaktiviteter och naturupplevelser i orörd natur.

Skötselåtgärder

Skogen och naturen i övrigt sköts huvudsakligen med sikte mot naturvårdsmålen enligt ovan, vilket också ger förutsättningar för upplevelsevärden för människor. Stigar, leder, rast- och utsiktsplatser och andra anläggningar för friluftslivets ändamål kan röjas vid behov. Det gäller också nyanlagda sådana som kan tillkomma efter reservatets bildande (och som inryms i reservatets undantagsbestämmelser). Exempelvis kan andra utsiktsplatser utöver de som är markerade på bifogad karta vara aktuella för röjningsinsatser. Träd och grenar som fallit över anläggningar och platser kan tas bort, men med hänsyn till naturvårdsmålen ska dessa läggas åt sidan där de lämnas kvar i



2026-02-27

skogen. Alla åtgärder ska övervägas i förhållande till naturvårdsmålen och får inte vara mer ingripande än att de kan inrymmas i syftet med reservatet.

Befintliga stigar, andra anläggningar med förslag på lägen för utsiktsplatser m.m. är markerade på kartan i bilaga 3.

5.3. Information

Skötsel mål

Målet med skötseln är att ge information till besökarna som belyser områdets värden och sevärdheter samt vilka föreskrifter som gäller i reservatet.

Skötselåtgärder

Minst en informationstavla sätts upp vid lämplig entré till reservatet. På tavlan ska anges områdets värden, varför det är skyddat, vilka föreskrifter som gäller, vem som är förvaltare samt en karta med områdets gränser, stigar och andra anordningar för besökare. Informationstavlan ska ägnas regelbunden tillsyn och underhållas vid behov.

6. Uppföljning av mål och skötselåtgärder

En uppföljning av skötsel mål och skötselåtgärder med utgångspunkt från reservatets syfte ska ske vart tionde år. Planens ingående mål och utfallet av genomförda åtgärder ska då ses över. Om uppföljningen visar att det är nödvändigt med avseende på reservatets syfte ska berörda skötsel mål och åtgärder ändras så de blir ändamålsenliga.

7. Källhänvisning

Artportalen. Uttag 2026-01-09

Hederyd, S-O., Wallin, G., Westerberg, A. och Blom, L. 1999: *Din egen lots till Luleå skärgård – Den ljusa kusten*. Luleå kommun.

Luleå kommun. 2000: *Naturvårdsplan Luleå*.

Westerberg, S. 1995: *Skärgårdsgruppens naturinventering i Luleå skärgård 1994*. Luleå skärgårdsgrupp.

Öberg, T. 2006: *Den stora naturguiden till Pärlorna i Luleå kommun*. Luleå kommun.



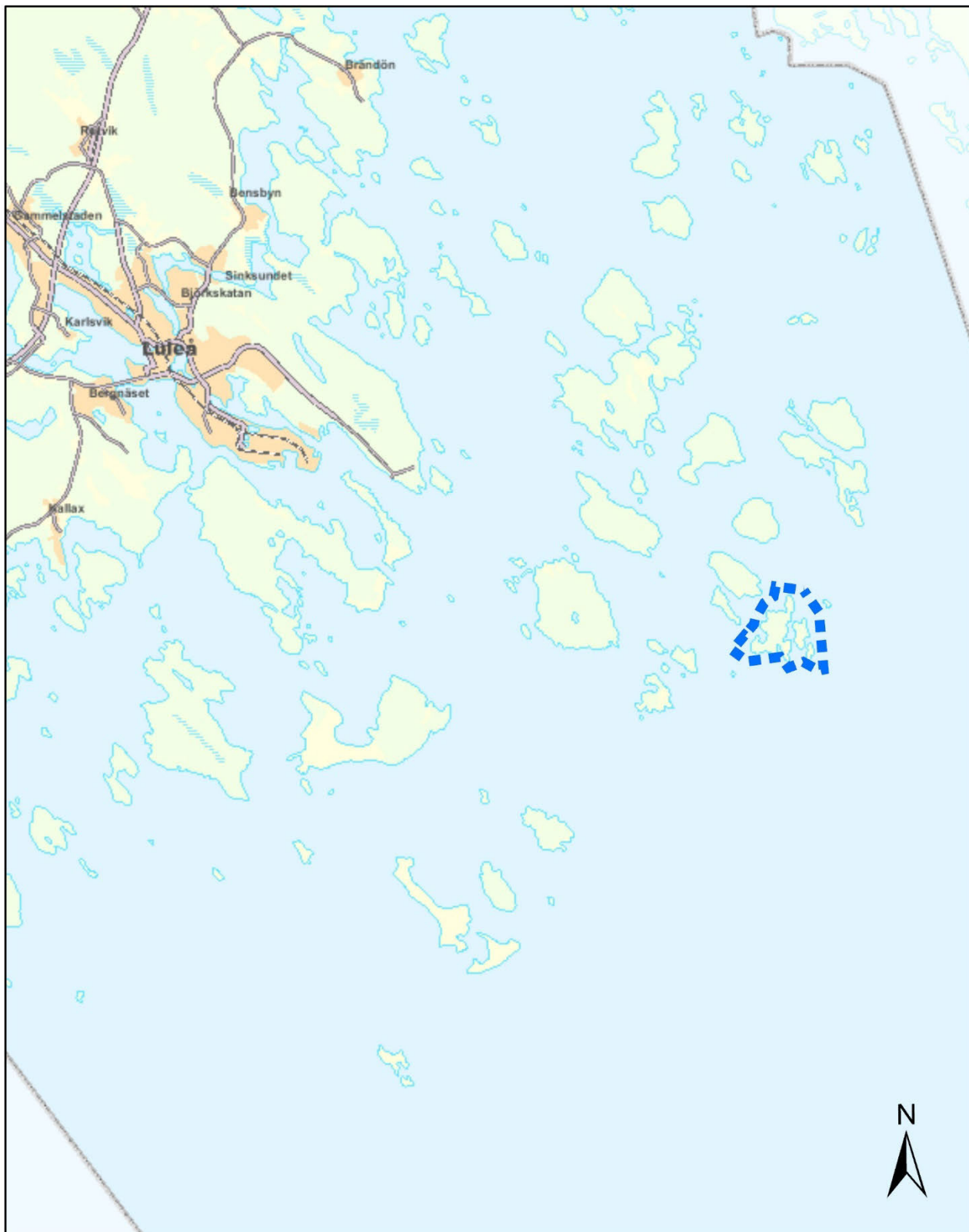
2026-02-27

Bilagor

1. Översiktskarta
2. Karta med reservatets skötselområde och undantagsområden
3. Karta med anläggningar och information

Bilaga 1

Översiktskarta

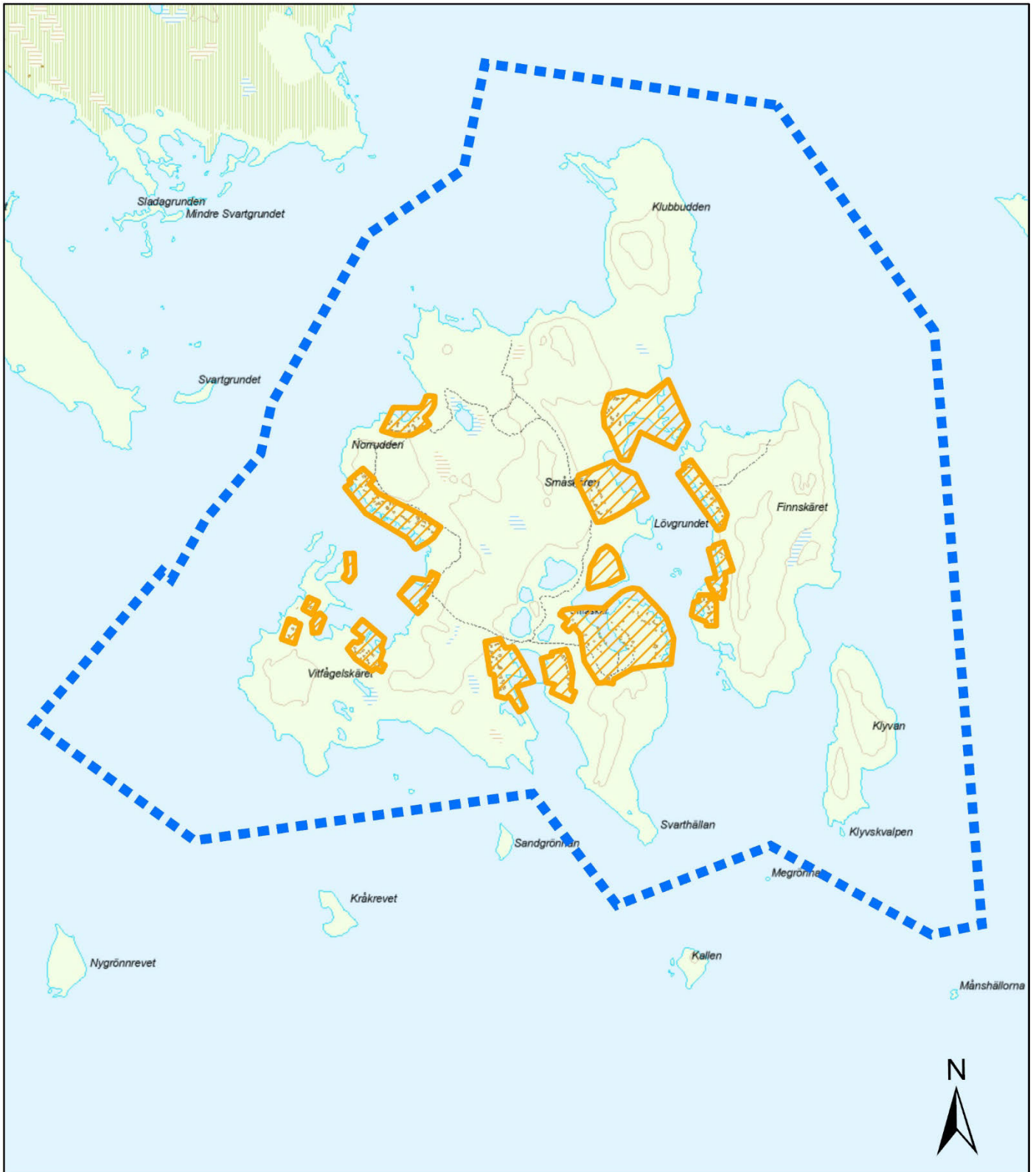




 Gräns för naturreservatet Småskären

0 2,5 5 10 Kilometer

Bilaga 2

Reservatets avgränsning och skötselområde

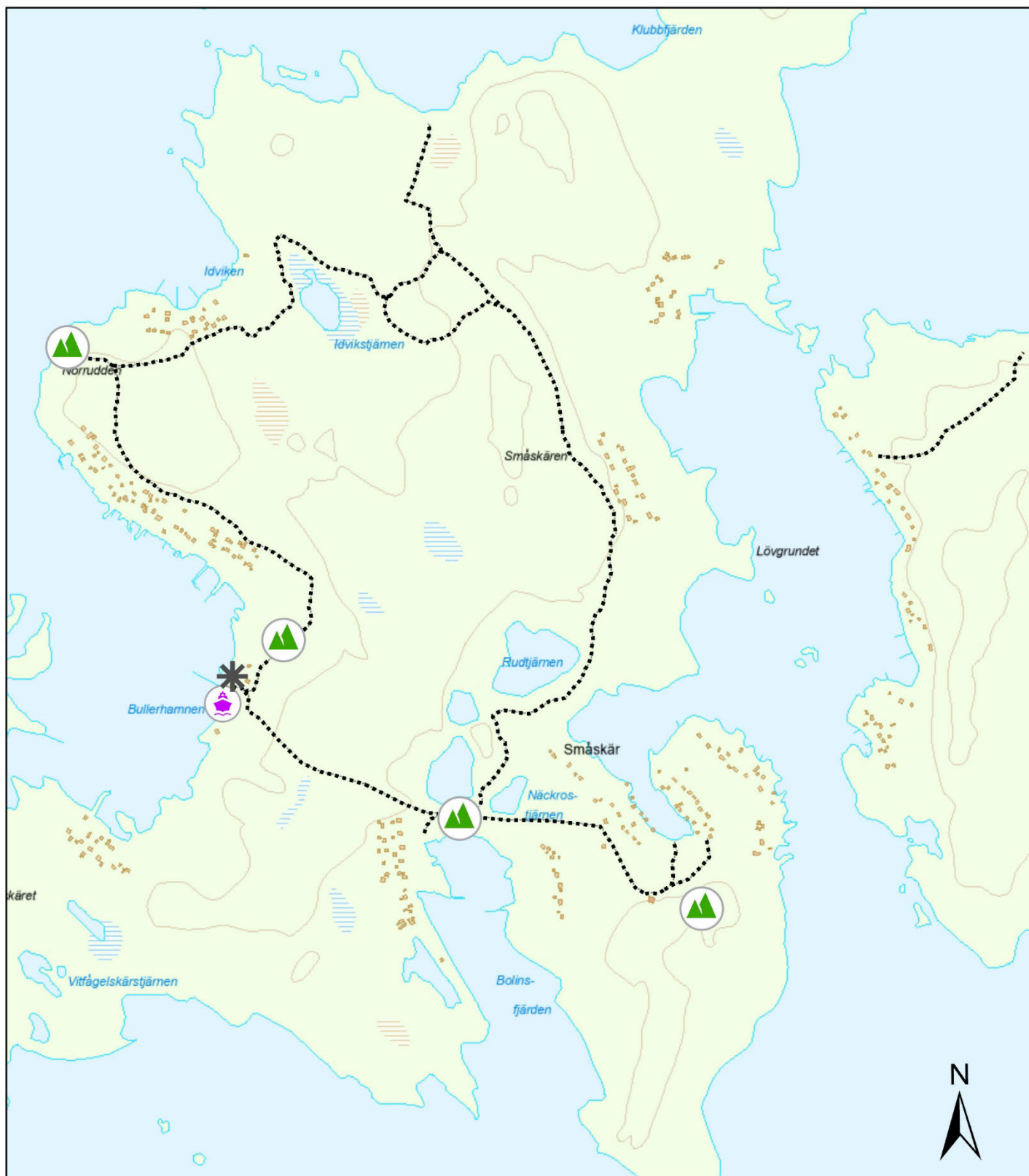




-  Reservatets avgränsning, tillika skötselområde
-  Undantagsområden

0 1 2 Kilometer

Bilaga 3

Anläggningar och information



-  Utsiktsplats
-  Möjlig plats för informationstavla
-  Båthamn
-  Stigar



Ekonomiska konsekvenser av bildandet av naturreservatet Småskären

Småskärens skogsmark och natur i övrigt är idag inte föremål för någon specifik skötsel. De höga naturvärdena i den orörda naturen utvecklas bäst genom att den lämnas för fri utveckling, vilket också är målet för berörda skogsbestånd i den gällande skogsbruksplanen. Denna inriktning kommer fortsatt att gälla i och med reservatsbildandet, så det blir inga tillkommande kostnader av den anledningen.

Viss skötsel (röjning) av stigar, utsiktsplatser och den öppna bebyggelsemiljön vid Kyrkviken kan tidigare ha utförts från kommunens sida. Reservatsbildningen innebär ingen ytterligare förpliktelse i det avseende. Föreskrifterna är utformade så att sådan röjning är tillåten att utföra men det föreskrivs inte som en aktiv skötselåtgärd. Skötseln kan alltså i framtiden bli aktuell om kommunen bedömer det behövt, men det sker i så fall oavsett att området blivit naturreservat. Det blir således heller inga tillkommande kostnader i den delen.

Det finns inga krav i lagstiftning eller från andra myndigheter om åtgärder eller arbetsinsatser som skulle vara kostnadsdrivande. Kommunens administrativa förvaltning av marken ökar inte. Praktisk övervakning av områdena fortgår inom gängse markförvaltning. Kommunens miljö- och byggnadsnämnd är tillsynsmyndighet över naturreservaten. Förutsebar tillsyn är eventuella punktinsatser i form av dispensärenden eller vid klagomål om brott mot reservatsföreskrifterna. Detta är en del i nämndens ordinarie myndighetsarbete som är självfinansierat genom tillsynsavgifter.

Slutsatsen är därför att reservatsbildningen inte kommer att medföra några ekonomiska konsekvenser för kommunen, annat än en mindre engångskostnad för en skylt, samt underhåll av denna. Detta är kostnader som hanteras i infrastruktur- och servicenämndens ordinarie budgetprocess.

Örjan Spansk
Kommunekolog

Förslag till beslut gällande bildande av naturreservatet Altappen

Ärendenr 2026/404-3.3.4.4

Kommunstyrelseförvaltningens förslag till beslut

1. Kommunfullmäktige beslutar med stöd av 7 kap 4 § miljöbalken (1998:808) att bilda naturreservatet Altappen med den avgränsning och det innehåll som framgår av bifogad beskrivning med tillhörande bilagor. Reservatet har den avgränsning som framgår av kartan i bilaga 1 till beskrivningen, med de gränser som slutligen utmärks i fält. Naturreservatets namn ska vara *Naturreservatet Altappen*.
2. Fastställa bifogad skötselplan (bilaga 5 till beskrivningen) i enlighet med 3 § förordningen (1998:1242) om områdesskydd enligt miljöbalken m.m.
3. De i bifogad beskrivning angivna föreskrifterna gäller i reservatet med stöd av 7 kap 5, 6 och 30 §§ miljöbalken samt 22 § förordningen om områdesskydd m.m. för att uppnå och tillgodose syftet med reservatet.

Sammanfattning av ärendet

Kommunstyrelsen beslutade 2024-03-11 § 84 att ge kommunstyrelseförvaltningen i uppdrag att ta fram förslag om naturreservatsbildning för ett antal tätortsnära områden och skärgårdsöar. Enligt beslutet skulle förslagen tas fram gruppvis. Den första gruppens fem reservat beslutades av kommunfullmäktige under 2025. Altappen ingår i den andra gruppen och är nu föremål för bildande.

Utifrån föreslagen avgränsning av området har kommunstyrelseförvaltningen i samråd med berörda förvaltningar tagit fram ett förslag till bildande av naturreservatet. Förslaget uppfyller miljöbalkens krav på innehåll för ett reservatsbildningsbeslut och följer rådande norm för hur sådana beslut bör utformas. Förslaget innehåller således syftena med reservatet, redovisning av skälen för beslutet, vilka föreskrifter som ska gälla i reservatet samt en skötselplan för området. Skötselplanen bifogas dokumentet.

Altappen karakteriseras av lövskogsbiotoper med höga naturvärden utvecklade genom spontan beskogning av en gammal industrimiljö, där de kulturhistoriska lämningarna också utgör motiv för skyddet.

Förslaget har, förutom till obligatoriska externa myndigheter, även remitterats till intresseföreningar och berörda sakägare. Eftersom kommunen är den enda

markägaren är sakägarkretsen begränsad till ett fåtal, till exempel ledningsrättsinnehavare.

Inkomna synpunkter har medfört några mindre justeringar i texter och föreskrifter, vilket framgår av samrådsredogörelsen, men inget som påverkar inriktningen för reservatet. Ingen instans har framfört invändningar mot reservatsbildningen. Skogsstyrelsen, Gällivare skogssameby, Norrbottens ornitologiska förening och Naturskyddsföreningen i Luleå uttalar sig positivt till bildandet.

Dialog

Förslaget har remitterats till länsstyrelsen, Skogsstyrelsen, Gällivare skogssameby, Luleå Miljöresurs AB/Lumire, Luleå Energi, Naturskyddsföreningen i Luleå, Norrbottens ornitologiska förening, Friluftsförbundet i Luleå, Luleå jaktvårdsklubb och Luleå skärgårdsförening.

Dialog har även skett inom kommunen mellan kommunstyrelseförvaltningen, infrastruktur- och serviceförvaltningen och kultur- och fritidsförvaltningen.

Beslutsunderlag

- Beskrivning av naturreservatet Altappen i Luleå kommun
- Ekonomiska konsekvenser av bildandet av naturreservatet Altappen

Örjan Spansk
Kommunekolog

Beslutet skickas till

Kommunstyrelseförvaltningen, samhällsomställningskontoret
Infrastruktur- och serviceförvaltningen
Infrastruktur- och serviceförvaltningen, avdelning miljö och bygg
Kultur- och fritidsförvaltningen
Luleå Miljöresurs AB
Luleå Energi Elnät AB
Länsstyrelsen
Skogsstyrelsen
Gällivare skogssameby
Naturskyddsföreningen i Luleå
Norrbottens ornitologiska förening
Friluftsförbundet i Luleå
Luleå skärgårdsförening
Luleå jaktvårdsklubb



2026-02-27

Beskrivning av naturreservatet Altappen i Luleå kommun

Uppgifter om naturreservatet

Naturreservatets namn:	Naturreservatet Altappen
Kommun:	Luleå kommun
Län:	Norrbottnens län
Area:	59 ha (varav land 23 ha)
Berörda fastigheter och ägare:	Sandön 7:4, Luleå kommun
Sameby:	Gällivare skogssameby
Förvaltare:	Luleå kommun

Syftet med reservatet

Syftet med reservatet är att bevara och utveckla områdets värdefulla naturmiljö med dess förutsättningar att hysa stor biologisk mångfald. Reservatet ska ge förutsättningar för att ingående naturtypers naturligt associerade habitat och arter ska kunna fortleva och sprida sig. Syftet är även att den genom landhöjningen kontinuerligt nybildade marken och de naturliga biologiska och geologiska processer och successioner som följer härav ska bevaras. Reservatet omfattar således även ett vattenområde utanför den nuvarande strandlinjen. Kulturhistoriska lämningar inom området ska vårdas. Inom ramen för ovan nämnda syften ska reservatet ge möjlighet till naturupplevelser, friluftsliv och vetenskaplig forskning i fritt utvecklad natur.

Syftet ska nås genom att:

- Gynna friluftsliv i skärgårdsmiljö där besökare ska kunna tillgodogöra sig upplevelsevärden relaterade till fritt utvecklad skog och andra naturtyper.
- Området undantas från skogsbruk, exploateringar och andra verksamheter som kan skada värden för naturmiljö, kulturmiljö och friluftsliv.



2026-02-27

- Naturliga störningar som till exempel översvämningar och stormfällningar tillåts ha ett naturligt förlopp. Bränder kan dock släckas vid behov.
- Skog utvecklas mot högre naturvärden genom att lämnas för fri utveckling eller genom riktad skötsel där så lämpligt.
- Bevara och utveckla en lövrik skogsmiljö uppkommen på gammal kulturmark, med förutsättningar för strukturer som är betydelsefulla för biologisk mångfald, såsom gamla trädindivider, död ved, stor trädslagsblandning och naturligt utvecklad åldersstruktur.
- Den genom landhöjning och andra naturliga processer kontinuerligt nybildade marken tillåts utvecklas naturligt.
- Strand- och grundområdets naturliga processer och strukturer bevaras
- Främmande arter som bedöms utgöra ett hot mot ekosystemen i reservatet tas bort, i de fall det är möjligt. Kvarstannande främmande arter som har kulturhistorisk koppling bevaras dock, om de inte utgör ett sådant hot.
- Kulturmiljöer sköts så att deras karaktär, natur- och kulturmiljövärden bevaras och synliggörs. Avgränsade delar av området hålls därför öppna med lämplig skötsel.
- Området är tillgängliggjort för friluftslivet genom lämpliga anläggningar, exempelvis allmän båtbygga och rastplats.
- Alla åtgärder i reservatet planeras så att körskador och annan påverkan på markskiktet undviks.
- Besökare informeras om reservatets natur- och kulturmiljövärden.
- Skötsel och utvecklande av anläggningar för friluftslivet sker med stor hänsyn till de natur- och kulturmiljövärden som naturreservatet avser skydda.
- Det friluftsliv som tillåts i området och de anläggningar som iordningsställs för detta endast avser ickestörande, lättare aktiviteter såsom, vandring, skidåkning, bär- och svampplockning och dylikt.
- Området sköts genom fastställd skötselplan.



2026-02-27

Skälen för beslutet

Skälen för bildandet av naturreservatet är de höga naturvärdena knutna till en omväxlande skogsmiljö med stor dominans av lövträd. Här finns friska och fuktiga skogsbiotoper på före detta kulturmark, med värdefulla strukturer i form av gamla och grova träd, mycket död ved, solbelysta kantzoner och god trädslagsblandning, samt även öppna gräsmarker, landhöjningsskog, små våtmarker och grundområden, som alla bidrar till reservatets skyddsvärde. Området har likväl höga rekreativa, kulturella och pedagogiska värden där man kan ta del av gammal industrihistoria och de naturliga successioner som utvecklats sedan industriepoken avslutats och området lämnats för fri utveckling.

Skogsavverkning eller annan exploatering skulle innebära att områdets natur- och rekreationsvärden förstörs.

Reservatsföreskrifter

A. Föreskrifter enligt 7 kap 5 § miljöbalken om inskränkningar i rätten att använda mark- och vattenområden

Utöver vad som annars gäller är det förbjudet att:

1. Bedriva skogsbruk, fälla eller på annat sätt skada levande träd och buskar samt skada, ta bort eller flytta liggande eller stående döda träd och buskar eller delar därav.
2. Skada eller förändra mark eller vegetation på land eller i vatten, t.ex. genom att spränga, borra, schakta, dika, dämna, utfylla, anordna upp-lag, tippa, gräva, muddra eller bedriva täkt i någon form.
3. Uppföra byggnad eller annan anläggning.
4. Anlägga väg.
5. Släppa ut eller sprida gifter, biologiska eller kemiska bekämpningsmedel, vådliga ämnen, kalk, växtnärsämnen eller andra främmande ämnen som kan skada naturen.
6. Plantera eller föra in växt-, djur- eller svampart.

Vidare är det utan Luleå kommuns tillstånd inom hela reservatet förbjudet att:

8. Sätta upp tavla, plakat eller skylt.
9. Anlägga stängsel eller ledning i luft, mark eller vatten.

Undantag från föreskrifterna i punkt A:



2026-02-27

1. Föreskrifterna ska inte utgöra hinder för förvaltaren att utföra de åtgärder som erfordras för reservatets vård och skötsel som krävs för att tillgodose syftet med reservatet (och som anges i föreskrifter med stöd av 7 kap 6 § i detta beslut).
2. Föreskrifterna ska inte utgöra hinder för drift och underhåll av befintliga anläggningar eller vidmakthållande av anläggningarna funktion genom t.ex. muddring vid allmän brygga eller åtgärdande av spinkkaj.
3. Föreskrifterna ska inte utgöra hinder för underhåll och utvecklande av stigar, spår och andra mindre anläggningar för friluftslivets behov.
4. Föreskrifterna ska inte utgöra hinder för underhåll av sjömärken eller röjning för vidmakthållande av dessas funktion.
5. Föreskrifterna ska inte utgöra hinder för vård, synliggörande eller undersökningar av fornlämningar och andra kulturhistoriska lämningar.
6. Föreskrifterna ska inte utgöra hinder för undersökningar, sanering och efterkontroll av eventuella markföroreningar.
7. Ledningsgator får röjas och ledningar får träsäkras och i övrigt drifas, underhållas och nyuppföras i enlighet med tillämpliga föreskrifter, rättigheter och avtal för respektive ledning.
8. Föreskrifterna ska inte utgöra hinder för bekämpning av invasiva främmande arter.
9. Föreskrifterna ska inte utgöra hinder för att bedriva renskötsel i enlighet med rennäringslagen (1971:437).

B. Föreskrifter enligt 7 kap 6 § miljöbalken om skyldighet att tåla visst intrång

Ägare och innehavare av särskild rätt till fastigheten förpliktigas att tåla att följande åtgärder kan komma att utföras för att tillgodose syftet med naturreservatet:

1. Utmärkning av reservatet.
2. Uppsättning och underhåll av informationsskyltar.
3. Anläggande och underhåll av stigar, spår och andra anläggningar för friluftslivets behov.
4. Undersökning och dokumentation av växt- och djurliv, andra naturförhållanden och friluftsliv.



2026-02-27

5. Upprättande och underhåll av anläggningar för sjösäkerhet.
6. Genomförande av återkommande naturvårdsinriktade och för friluftsliv och kulturmiljövården gynnande skötselåtgärder, såsom avverkning av träd för att gynna naturvärdesträd, röja bort gran för att gynna lövträd, röjning av buskar och träd på mark med öppen ört- och gräsdominerad vegetation, underhåll av brynvegetation, slåtter, röjning och gallring i vissa ytor för att gynna kulturmiljövården och upplevelsen av dessa, eller annan åtgärd för att gynna skogsstruktur och trädslagsblandning som är gynnsam ur naturvårdessynpunkt och för förutsättningarna för rödlistade eller på annat sätt missgynnade eller skyddsvärda arter.

C. Ordningsföreskrifter enligt 7 kap 30 § miljöbalken

Utöver vad som annars gäller är det för allmänheten förbjudet att:

1. Skada mark eller vegetation, inklusive döda stående eller liggande träd och delar därav, eller i övrigt genom att t.ex. gräva upp eller plocka mossor, lavar och svampar, eller gräva upp örter, gräs, halvgräs och ormbunkar.
2. Skada eller störa djurlivet, t.ex. genom att klättra i boträd eller medvetet uppehålla sig i närheten av fågelbo, lya eller gryt samt att fånga, flytta eller döda däggdjur, fåglar, kräldjur eller groddjur.
3. Förstöra eller skada berg, jord eller sten på land eller i vatten genom att t.ex. borra, hacka, spränga, inrista, gräva eller måla.
4. Sätta upp tavla, plakat, skylt, affisch, göra inskrift eller andra markeringar på träd eller i naturen i övrigt.
5. Fånga eller insamla ryggradslösa djur.
6. Elda, annat än i av naturvårdsförvaltaren iordningställda eldstäder.
7. Ta ved. Endast egen medhavd ved eller ved från av förvaltaren iordningställda vedförråd får användas.

Undantag från föreskrifterna i punkt C:

1. Föreskrifterna ska inte utgöra hinder för förvaltaren att utföra de åtgärder som erfordras för reservatets vård och skötsel som krävs för att tillgodose syftet med reservatet.
2. Bär- och marksvampplockning är tillåtet i området.



2026-02-27

3. Fiske och jakt i enlighet med gällande lagstiftning är tillåtet i området.

Andra föreskrifter och bestämmelser som gäller för området

Kulturhistoriska lämningar

Lämningarna efter sågverksindustrin är utpekad som *övrig historisk lämning* och sammanfaller i princip med hela reservatets yta.

Redogörelse för ärendet

Altappen har varit reserverat för friluftslivsändamål sedan åtminstone 1990-talet. I den fördjupade översiktsplanen för Luleå tätort som antogs 1993 anges området som ett attraktivt utflyktsmål och det rekommenderas att det rörliga friluftslivet, kulturmiljövårdens och naturvårdens intressen prioriteras

I kommunens översiktsplan från 2013 angavs ett antal områden som utredningsområden för nya naturreservat, där Altappen var ett av de utpekade områdena, och som en följd av detta gav kommunstyrelsen i uppdrag till dåvarande samhällsutvecklingskontoret att ta fram förslag till beslut om naturreservatsbildning (2016-12-05 § 282).

Den nu gällande översiktsplanen (antagen 2021) pekar fortsatt ut Altappen som ett framtida kommunalt naturreservat och kommunstyrelsen beslutade 2024-03-11 § 84 att ge i uppdrag till kommunstyrelseförvaltningen att ta fram beslutshandlingar för naturreservatet med målsättningen om ett bildande under 2025.

Ärendet har remitterats till länsstyrelsen, Skogsstyrelsen, Gällivare skogssameby, Lumire, Luleå Energi, Naturskyddsföreningen i Luleå, Norrbottens ornitologiska förening, Friluftsförbundet i Luleå, Luleå jaktvårdsklubb och Luleå skärgårdsförening.

Yttranden har inkommit från flera av remissinstanserna. De synpunkter som framförts och kommunens kommentarer till dessa redovisas i samrådsredogörelsen (bilaga 3). De enda förändringarna som gjorts i föreskrifterna, föranledd av inkomna synpunkter, är kompletteringar som ger undantag för sanering av eventuella markföröreningar i området samt att elledning får förnyas (förutom att underhållas).

Ingen instans har framfört invändningar mot reservatsbildningen och flertalet meddelar att man inte har några erinringar. Skogsstyrelsen, Gällivare skogssameby, Norrbottens ornitologiska förening och Naturskyddsföreningen i Luleå uttalar sig positivt till bildandet.



2026-02-27

Kommunens bedömning

Området utgör en stadsnära skärgårdsmiljö som är värdefullt såväl ur naturvårdssynpunkt som för rekreation och upplevelser av kulturmiljöer. Reservatet omfattar lövskogar och andra naturtyper som hyser förutsättningar för en stor mångfald av växter och djur knutna till naturligt utvecklade miljöer. På och i anslutning till resterna efter sågverksindustrin och den delvis utfyllda marken växer idag en frodig och artrik flora och den uppväxande lövskogen har utvecklat stora naturvärden med ett rikt insekts- och fågelliv. I området förekommer ett flertal rödlistade, fridlysta och andra ovanliga arter. Mot bakgrund av den relativa närheten till tätorten har området också stor betydelse för friluftslivsaktiviteter och upplevelsen av fritt utvecklad natur.

Skogsavverkning eller andra åtgärder som skadar mark eller vegetation på land eller i vatten, byggande av anläggningar eller andra exploateringar skulle innebära att områdets naturvärden och opåverkade och ostörda karaktär förstörs. Sådana åtgärder riskerar även att hindra eller avhålla allmänhetens tillgång till naturområdet. Med tanke på skogens historik och struktur har den goda förutsättningar att stärka naturvärdena ytterligare om den tillåts utvecklas genom naturliga processer och hänsynsfull skötsel. Med anledning av detta har frågan om bildande av ett naturreservat aktualiserats.

Ett reservatsbildande av området ligger i linje med arbetet mot uppfyllandet av nationella och regionala miljö kvalitetsmål. Naturreservatet bidrar till att målen *Levande skogar* och *Hav i balans samt levande kust och skärgård* kan uppfyllas. Bland de globala Agenda 2030-målen berörs främst mål 15, *Ekosystem och Biologisk mångfald* samt mål 3 *God hälsa och välbefinnande*. Altappens geografiska läge ger goda förutsättningar för att bidra till folkhälsan. Inom den nationella folkhälsopolitikens målområde 5, Boende och närmiljö, påtalas att grönska och natur är viktiga resurser för hälsa som gynnar fysisk aktivitet, lek och friluftsliv. Reservatsbildandet bidrar uppenbart till Sveriges samtliga tio friluftslivsmål.

Luleå kommun bedömer att en naturreservatsbildning är förenligt med kommunens översiktsplan. Där anges markanvändningen Natur med rekommendationen att området ska inrättas som nytt naturreservat.

Reservatet ingår i ett område som är av betydelse för totalförsvaret och som enligt 3 kap 9 § miljöbalken så långt som möjligt ska skyddas mot åtgärder som påtagligt kan motverka dessa intressen. Luleå kommun bedömer att bildandet av reservatet är en åtgärd som inte påtagligt försvårar bedrivandet av dessa verksamheter. Området ligger också inom riksintresse för friluftsliv enligt 3 kap 6 § och 4 kap 2 § och kommunen bedömer att reservatsbildningen inte heller påverkar de riksintressena i negativ riktning. Reservatets vattenområde berör riksintresse för hamn och farled enligt 3 kap 8 §. Reservatet innebär



2026-02-27

inga inskränkningar i dessa och inte heller för riksintresset för yrkesfiske och vattenbruk enligt 3 kap 5 §. Området ingår i Gällivare skogssamebys vinterbetesområde. Reservatsbildningen med dess syfte och föreskrifter försämrar inte möjligheterna till nyttjande för det ändamålet. Luleå kommun bedömer därför att reservatsbeslutet är förenligt med hushållningsbestämmelserna i 3 och 4 kap miljöbalken.

Luleå kommun finner vid en vägning mellan enskilda och allmänna intressen enligt 7 kap 25 § miljöbalken att den avgränsning av naturreservatet och de inskränkningar som gjorts är nödvändiga för att bevara de höga natur- och rekreationsvärdena i området, samt att de inte går längre än vad som behövs för att tillgodose reservatets syfte.

Beskrivning av området

Area: ca 59 ha, varav land ca 23 ha

Naturtyper: Skogsmark ca 16 ha, varav produktiv skog ca 11 ha
Strandäng ca 1 ha
Kulturmark ca 4 ha
Övrig mark ca 2 ha
Vattenområde ca 36 ha

Naturreservatet utgörs av den norra delen av en sammanvuxen ö, där ett antal mindre öar och skär genom landhöjningen har förenats till den skepnad den har idag. Av namnen på kartan avslöjas några av de tidigare separata öarna, från Likskäret längst i söder, sedan Lillskäret, Finnklipporna och Altappen längst i norr. Ön utgör en långsträckt formation i Sandöfjärden, strax nedan Luleälvens mynning i Bottenviken, där älvens strömfåra flödar längs öns stränder och vidare ut i havet.

Altappen och huvuddelen av ön i övrigt byggs företrädesvis upp av morän. Karaktäristiskt är det stora antal moränryggar som korsar ön vinkelrätt mot dess utsträckning, tillika isrörelseriktningen när materialet avsattes. Dessa geomorfologiska element kan tydligt studeras i fält och är ett framträdande drag som avspeglas i strandlinjens många uddar och inskurna vikar. De ger också förutsättningarna för den varierade vegetationen i området. Inom området för reservatet är dock ön till stora delar uppbyggd av spill från sågverksindustrin och av barlastmaterial från de angörande skeppen under slutet av 1800-talet och en bit in efter sekelskiftet. Framför allt jordmaterialet ger förutsättningarna för den rika och delvis särpräglade floran i området. Den underliggande berggrunden består förmodligen av biotitgnejs men kan inte ses då den aldrig går i dagen inom området.

2026-02-27

Altappens industrihistoria präglar helt vegetationen och är också grunden för de naturvärden som uppstått där idag efter att ön övergavs i början på 1900-talet. Här fanns en stor sågverksindustri med ett helt samhälle med bostadsbebyggelse för uppemot 800 bofasta människor, skola, handelsbod och en imponerande herrgårdsbyggnad. Man anlade även en omfattande järnindustri med valsverk, gjuteri, smedja och mekanisk verkstad. Med tiden fyllde man ut och byggde upp land mellan kobbar och skär och skapade nya strandlinjer och kajkanter. Barlastjord och spill från sågverket i form av s.k. spinkved var det material man använde. Strandstrukturen kom på så sätt att bli konstlad, industripräglad, med räta vinklar och rektangulära former på anlagda öar. Mycket av det kan skönjas än idag, men tidens lopp har rundat av formerna och delar av de uppbyggda strukturerna har sjunkit ner under vattnet.



Ännu 1956 var de artificiella räta strandlinjerna tydliga och ön var till stora delar fortfarande öppen.

Efter en förödande brand 1908 ödelades industrin och det mesta av bebyggelsen. Efter det har området stått i stort sett orört och naturen har återtagit marken. Det är alltså mer än hundra års successiva utveckling av vegetationen vi ser resultatet av idag. Det är en ung miljö ur ett naturhistoriskt perspektiv och



2026-02-27

man kan förutsätta att utvecklingen kommer att fortsätta i många decennier framåt, men samtidigt är det ett stadium i utvecklingen där höga naturvärden har uppstått.

Idag finns bara husgrunderna kvar efter industriepoken. Mikroklimatet och jordmånen där tycks vara särskilt gynnsamma, och på och omkring grunderna har utvecklats en intressant ängsflora med t.ex. ängsgentiana, prästkrage, gulvial, späd ögontröst, käringtand och stora mängder smultron. Även den rödlistade månlåsbräken är funnen här. Framför herrgårdsbyggnaden fanns en herrgårdspark, till stor del anlagd av barlastjord. Med jorden följde frön från fjärran trakter. Därför kunde märkliga växter dyka upp och vissa fick ingå i parken och än idag finns spår kvar i form av popplar, syrener, sibiriska ärtbuskar, häckspirea och liten kardborre. Ytorna kring de kulturhistoriska lämningarna har till del hållits öppna genom röjning och slätter, inom ramen för länsstyrelsens fornvårdsprogram.

Resterande delar av området är igenvuxna med lövskog av lite olika karaktär. Genomgående är den björkdominerad, men även andra förekommande lövträd som asp, gråal och sälj ingår. Skogen växer generellt på frisk till fuktig mark med slående frodighet i fältskiktet som till stora delar är örtrikt med arter som klockpyrola, smultron, älggräs, nordbräken och hönsbär. I skogen har bitvis rikligt med död ved börjat falla ut, både som liggande och stående stammar. Lövskogen är alltså nu i en successionsfas där naturvärdena är höga och förutsättningarna för att de kommer att stärkas ytterligare är gynnsamma om skogen tillåts åldras än mer. Här och var finns en del invuxen gran och det kommer också smågranar underifrån som på sikt kommer att konkurrera om ljuset med lövträden.

Ett specifikt värdehöjande inslag i naturmiljön är det flertal mycket grova och vidkroniga sälgar som växer i anslutning till de gamla industrilämningarna. De återfinns både i den numera slutna skogen och i öppna marker kring husgrunder – och frapperande ofta i själva grunderna. Dessa träd producerar också stora mängder död ved som ger utrymme för en mångfald av liv.

Skogen utgör ett kvalitativt habitat för ett flertal hackspettar. Således har här noterats såväl mindre hackspett, tretåig hackspett, spillkråka som större hackspett. Miljön torde även vara lämplig för vitryggig hackspett. En häckning pågick under några år strax utanför reservatet och området ingick med all sannolikhet i fågelns revir.

I övrigt är skogen gynnsam för ett allmänt rikt fågelliv. Man kan förvänta en hög produktion av föda, och hålbyggare bör ha goda förutsättningar att hitta boplatser. Insektsrikedomen på ön är välkänd bland besökande människor sommartid. Många av de allmänna arter bland t.ex. småfåglar och trastar man



2026-02-27

kan förutse är noterade här, som lövsångare, gransångare, trädgårdssångare, blåmes, talgoxe, talltita, trädkrypare, taltrast, rödvingetrast, koltrast, grå flugsnappare, svartvit flugsnappare, rödhake, rödstjärt, domherre, grönfink. Även gulsparv, trädpiplärka som gynnas av öppningarna i skogen är observerade och bland snäpporna kan nämnas morkulla, enkelbeckasin och skogssnäppa. Till stränder och vattenområden hittar vadare och sjöfåglar, såsom strand-skata, storspov, drillsnäppa, storskrake, skrattmås, fiskmås, gråtrut och havstrut.

Lövträden och framför allt den döda lövveden ger förutsättningar för en mångfald av arter. Svampfloran och insektsfaunan är inte systematiskt undersökt men vid ett tillfälle 2012 har fällfångst resulterat i en rad rödlistade vedlevande skalbaggsarter, vilket bekräftar betydelsen av de substraten.

Altappens natur är ett fint exempel på biologiskt kulturarv. Lämningarna som sådana ger besökaren ett kulturhistoriskt perspektiv, och det pedagogiska värdet är därmed avsevärt. Området är tillgängliggjort genom vandringsled, informationstavlor och ett par grillplatser. Ön kan angöras via en allmän brygga. Närheten till tätorten gör att området är relativt lätt att nå för många med egen båt eller över isen vintertid och är därmed också betydelsefullt för friluftslivsaktiviteter och upplevelsen av orörd natur.

Hur man överklagar

Detta beslut kan överklagas hos länsstyrelsen enligt bilaga 4.

Beslutets ikraftträdande

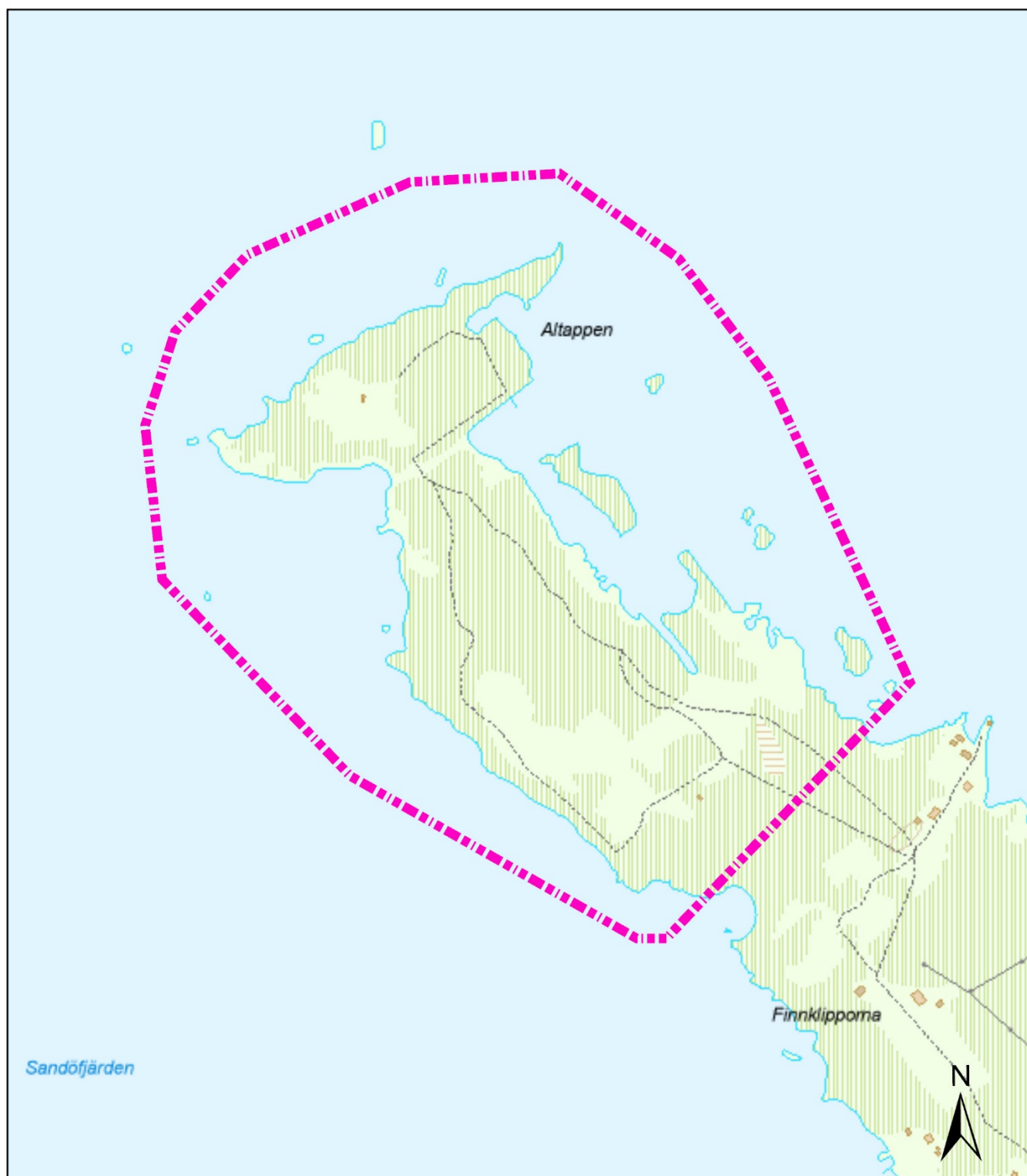
Beslutet gäller från den dag det vunnit laga kraft, utom vad gäller föreskrifter med stöd av 7 kap 30 § miljöbalken, vilka gäller omedelbart.

Bilagor

1. Naturreservatets avgränsning
2. Översiktskarta
3. Samrådsredogörelse
4. Hur man överklagar
5. Skötselplan

Bilaga 1

Naturresevatets avgränsning



 Gräns för naturreservatet Altappen



Bilaga 2

Översiktskarta



 Gräns för naturreservatet Altappen

0 1,25 2,5 5 Kilometer



2026-02-27

Bilaga 3

Samrådsredogörelse

Ärendet har remitterats till länsstyrelsen, Skogsstyrelsen, Gällivare skogssemeby, Lumire, Luleå Energi, Naturskyddsföreningen i Luleå, Norrbottens ornitologiska förening, Friluftsförbundet i Luleå, Luleå jaktvårdsklubb och Luleå skärgårdsförening.

Nedan redovisas en sammanställning av inkomna synpunkter. I sammanställningen är det som uppfattas som konkreta synpunkter refererade eller inklippa, främst invändningar eller förslag på förändringar. Andra delar i yttrandena, såsom bakgrundstexter, bekräftande synpunkter eller meddelanden om att man inte har någon synpunkt har här utelämnats.

Luleå kommuns kommentarer redovisas i *kursiv* stil under varje synpunkt. I det fall synpunkten medfört någon förändring i reservatets utformning tydliggörs det med *fet kursiv* stil.

Naturskyddsföreningen i Luleå

Naturskyddsföreningen anser att reservatet bör utvidgas söderut till att även omfatta lövskogen på Finnklipporna eftersom den värdefulla lövnaturskogen fortsätter ut i det området. Man påtalar även ett ordval i syftesformuleringen som talar om "orörd natur" bör ändras eftersom värdena här har uppstått på en tidigare intensivt utnyttjad mark.

Kommunens kommentar:

Kommunen delar uppfattningen att Finnklipporna hyser höga naturvärden av minst samma dignitet som inom det planerade reservatet och att det skulle tjäna på att ingå i det skyddade området. Kommunen har dock inte rådighet över den marken som är privatägd och har i dagsläget därför inte möjlighet att införliva den i reservatet.

Det är en adekvat invändning att naturen i området inte kan betraktas som "orörd". Begreppet "orörd natur" har ändrats till "fritt utvecklade natur".

Norrbottens ornitologiska förening

Norrbottens ornitologiska förening framför att det är viktigt att området vårdas på ett sådant sätt att lövskogen gynnas och att igenväxning med gran eller andra barrträd förhindras. I de delar av reservatet där trädgångar finns bör en



2026-02-27

flerskiktad skog eftersträvas och röjningsinsatserna begränsas för att gynna den biologiska mångfalden.

Kommunens kommentar:

Kommunen delar föreningens synpunkt. Skötseln av området kommer att utföras i enlighet med angiven inriktning, vilket framgår av skötselplanen.

Lumire

Lumire påpekar att den typ av kulturhistoriska lämningar efter verksamhet som bedrivits på platsen skulle kunna innehålla historiska föroreningar.

Kommunens kommentar:

För att inte lägga hinder för framtida eventuella undersökningar och saneringsinsatser införs ett undantag från föreskrifterna som medger det.

Luleå jaktvårdsklubb

Luleå jaktvårdsklubb understryker i sitt yttrande vikten av att ha kvar bestämmelsen att "jakt i enlighet med gällande lagstiftning är tillåtet i området".

Kommunens kommentar:

Undantaget som tillåter jakt och fiske är kvar.

Luleå Energi Elnät AB

Luleå Energi vill att undantaget gällande röjning vid ledningar finns kvar, yrkar att bränder ska släckas för att ej skada ledningar samt yrkar att befintliga ledningar utöver att underhållas även får förnyas.

Kommunens kommentar:

Skogsbränder kan släckas utan hinder av reservatsföreskrifterna. Undantaget som medger röjning av kraftledningar har förtydligats så att det framgår att de även får underhållas och förnyas.



2026-02-27

Bilaga 4

Hur man överklagar

Detta beslut kan överklagas hos länsstyrelsen.

Tala om vilket beslut ni överklagar eller om det är en del av beslutet ni överklagar. Ange också varför ni anser att beslutet är felaktigt och vilken ändring som ni vill ha.

Bifoga handlingar och annat som ni anser stöder er uppfattning,

Överklagandet skall lämnas in eller skickas till Luleå kommun. För att överklagandet skall kunna prövas måste handlingarna ha inkommit till kommunen senast **inom tre veckor** från den dag då ni fick del av beslutet.

Har ert överklagande kommit i rätt tid kommer handlingarna att skickas vidare till länsstyrelsen, om beslutsfattaren inte själv ändrar beslutet på det sätt ni har begärt.

Underteckna skrivelsen och uppge namn, personnummer, postadress, telefonnummer och e-postadress.

Överklagandet skickas till:

Luleå kommun
971 85 Luleå

eller via e-post:
lulea.kommun@lulea.se

Bilaga 5

Skötselplan för naturreservatet Altappen



Figur 1. Herrgården med nyanlagd park, 1880. Fotograf okänd, Luleå kommuns stadsarkiv.

1. Allmänt

Denna skötselplan anger riktlinjerna och målen för skötseln av naturreservatet Altappen. Vid planering och utförande av skötseln ska syftet med naturreservatet och reservatsföreskrifterna vara styrande. Andra aktuella regelverk och riktlinjer ska också följas.

2. Syftet med reservatet

Syftet med reservatet är att bevara och utveckla områdets värdefulla naturmiljö med dess förutsättningar att hysa stor biologisk mångfald. Reservatet ska ge förutsättningar för att ingående naturtypers naturligt associerade habitat och arter ska kunna fortleva och sprida sig. Syftet är även att den genom landhöjningen kontinuerligt nybildade marken och de naturliga biologiska och geologiska processer och successioner som följer härav ska bevaras. Reservatet omfattar således även ett vattenområde utanför den nuvarande strandlinjen. Kulturhistoriska lämningar inom området ska vårdas. Inom ramen för



2026-02-27

ovan nämnda syften ska reservatet ge möjlighet till naturupplevelser, friluftsliv och vetenskaplig forskning i fritt utvecklade natur.

Syftet ska nås genom att:

- Gynna friluftsliv i skärgårdsmiljö där besökare ska kunna tillgodogöra sig upplevelsevärden relaterade till fritt utvecklade skog och andra naturtyper.
- Området undantas från skogsbruk, exploateringar och andra verksamheter som kan skada värden för naturmiljö, kulturmiljö och friluftsliv.
- Naturliga störningar som till exempel översvämningar och stormfällningar tillåts ha ett naturligt förlopp. Bränder kan dock släckas vid behov.
- Skog utvecklas mot högre naturvärden genom att lämnas för fri utveckling eller genom riktad skötsel där så lämpligt.
- Bevara och utveckla en lövrik skogsmiljö uppkommen på gammal kulturmark, med förutsättningar för strukturer som är betydelsefulla för biologisk mångfald, såsom gamla trädindivider, död ved, stor trädslagsblandning och naturligt utvecklade åldersstruktur.
- Den genom landhöjning och andra naturliga processer kontinuerligt nybildade markerna tillåts utvecklas naturligt.
- Strand- och grundområdets naturliga processer och strukturer bevaras
- Främmande arter som bedöms utgöra ett hot mot ekosystemen i reservatet tas bort, i de fall det är möjligt. Kvarstannande främmande arter som har kulturhistorisk koppling bevaras dock, om de inte utgör ett sådant hot.
- Kulturmiljöer sköts så att deras karaktär, natur- och kulturmiljövärden bevaras och synliggörs. Avgränsade delar av området hålls därför öppna med lämplig skötsel.
- Området är tillgängliggjort för friluftslivet genom lämpliga anläggningar, exempelvis allmän båtbygga och rastplats.
- Alla åtgärder i reservatet planeras så att körskador och annan påverkan på markskiktet undviks.



2026-02-27

- Besökare informeras om reservatets natur- och kulturmiljövärden.
- Skötsel och utvecklande av anläggningar för friluftslivet sker med stor hänsyn till de natur- och kulturmiljövärden som naturreservatet avser skydda.
- Det friluftsliv som tillåts i området och de anläggningar som iordningsställs för detta endast avser ickestörande, lättare aktiviteter såsom, vandring, skidåkning, bär- och svampplockning och dylikt.
- Området sköts genom fastställd skötselplan.

3. Uppgifter om naturreservatet

Naturreservatets namn:	Naturreservatet Altappen
Kommun:	Luleå kommun
Län:	Norrbottens län
Area:	59 ha (varav land 23 ha)
Berörda fastigheter och ägare:	Sandön 7:4, Luleå kommun
Sameby:	Gällivare skogssameby
Förvaltare:	Luleå kommun

4. Beskrivning av området och dess värden

Naturtyper:	Skogsmark ca 16 ha, varav produktiv skog ca 11 ha Strandäng ca 1 ha Kulturmark ca 4 ha Övrig mark ca 2 ha Vattenområde ca 36 ha
-------------	---

Naturreservatet utgörs av den norra delen av en sammanvuxen ö, där ett antal mindre öar och skär genom landhöjningen har förenats till den skepnad den har idag. Av namnen på kartan avslöjas några av de tidigare separata öarna, från Likskäret längst i söder, sedan Lillskäret, Finnklipporna och Altappen längst i norr. Ön utgör en långsträckt formation i Sandöfjärden, strax nedom



2026-02-27

Luleälvens mynning i Bottenviken, där älvens strömfåra flödar längs öns stränder och vidare ut i havet.

Altappen och huvuddelen av ön i övrigt byggs företrädesvis upp av morän. Karaktäristiskt är det stora antal moränryggar som korsar ön vinkelrätt mot dess utsträckning, tillika isrörelseriktningen när materialet avsattes. Dessa geomorfologiska element kan tydligt studeras i fält och är ett framträdande drag som avspeglas i strandlinjens många uddar och inskurna vikar. De ger också förutsättningarna för den varierade vegetationen i området. Inom området för reservatet är dock ön till stora delar uppbyggd av spill från sågverksindustrin och av barlastmaterial från de angörande skeppen under slutet av 1800-talet och en bit in efter sekelskiftet. Framför allt jordmaterialet ger förutsättningarna för den rika och delvis särpräglade floran i området. Den underliggande berggrunden består förmodligen av biotitgnejs men kan inte ses då den aldrig går i dagen inom området.

Altappens industrihistoria präglar helt vegetationen och är också grunden för de naturvärden som uppstått där idag efter att ön övergavs i början på 1900-talet. Här fanns en stor sågverksindustri med ett helt samhälle med bostadsbebyggelse för uppemot 800 bofasta människor, skola, handelsbod och en imponerande herrgårdsbyggnad. Man anlade även en omfattande järnindustri med valsverk, gjuteri, smedja och mekanisk verkstad. Med tiden fyllde man ut och byggde upp land mellan kobbar och skär och skapade nya strandlinjer och kajkanter. Barlastjord och spill från sågverket i form av s.k. spinkved var det material man använde. Strandstrukturen kom på så sätt att bli konstlad, industripräglad, med räta vinklar och rektangulära former på anlagda öar. Mycket av det kan skönjas än idag, men tidens lopp har rundat av formerna och delar av de uppbyggda strukturerna har sjunkit ner under vattnet.

Efter en förödande brand 1908 ödelades industrin och det mesta av bebyggelsen. Efter det har området stått i stort sett orört och naturen har återtagit marken. Det är alltså mer än hundra års successiva utveckling av vegetationen vi ser resultatet av idag. Det är en ung miljö ur ett naturhistoriskt perspektiv och man kan förutsätta att utvecklingen kommer att fortsätta i många decennier framåt, men samtidigt är det ett stadium i utvecklingen där höga naturvärden har uppstått.

Idag finns bara husgrunderna kvar efter industriepoken. Mikroklimatet och jordmånen där tycks vara särskilt gynnsamma, och på och omkring dessa har utvecklats en intressant ängsflora med t.ex. ängsgentiana, prästkrage, gulvial, späd ögontröst, käringtand och stora mängder smultron. Även den rödlistade månlåsbräken är funnen här. Framför herrgårdsbyggnaden fanns en herrgårdspark, till stor del anlagd av barlastjord. Med jorden följde frön från fjärran trakter. Därför kunde märkliga växter dyka upp och vissa fick ingå i par-

2026-02-27

ken och än idag finns spår kvar i form av popplar, syrener, sibiriska ärtbuskar, häckspirea och liten kardborre. Ytorna kring de kulturhistoriska lämningarna har till del hållits öppna genom röjning och slåtter, inom ramen för länsstyrelsens fornvårdsprogram.

Resterande delar av området är igenvuxna med lövskog av lite olika karaktär. Genomgående är den björkdominerad, men även andra förekommande lövträd som asp, gråal och sälg ingår. Skogen växer generellt på frisk till fuktig mark med slående frodighet i fältskiktet som till stora delar är örtrikt med arter som klockpyrola, smultron, älggräs, nordbräken och hönsbär. I skogen har bitvis rikligt med död ved börjat falla ut, både som liggande och stående stammar. Lövskogen är alltså nu i en successionsfas där naturvärdena är höga och förutsättningarna för att de kommer att stärkas ytterligare är gynnsamma om skogen tillåts åldras än mer. Här och var finns en del invuxen gran och det kommer också smågranar underifrån som på sikt kommer att konkurrera om ljuset med lövträden.

Ett specifikt värdehöjande inslag i naturmiljön är det flertal mycket grova och vidkroniga sälgar som växer i anslutning till de gamla industrilämningarna. De återfinns både i den numera slutna skogen och i öppna marker kring husgrunder – och frapperande ofta i själva grunderna. Dessa träd producerar också stora mängder död ved som ger utrymme för en mångfald av liv.



Figur 2. Industrilämningar med rik flora och lövträd. Foto Örjan Spansk 2025.

Skogen utgör ett kvalitativt habitat för ett flertal hackspettar. Således har här noterats såväl mindre hackspett, tretåig hackspett, spillkråka som större hackspett. Miljön torde även vara lämplig för vitryggig hackspett. En häckning pågick under några år strax utanför reservatet och området ingick med all sannolikhet i fågelns revir.



2026-02-27

I övrigt är skogen gynnsam för ett allmänt rikt fågelliv. Man kan förvänta en hög produktion av föda, och hålbbyggare bör ha goda förutsättningar att hitta boplatser. Insektsrikedomen på ön är välkänd bland besökande människor sommartid. Många av de allmänna arter bland t.ex. småfåglar och trastar man kan förutse är noterade här, som lövsångare, gransångare, trädgårdssångare, blåmes, talgoxe, talltita, trädkrypare, taltrast, rödvingetrast, koltrast, grå flugsnappare, svartvit flugsnappare, rödhake, rödstjärt, domherre, grönfink. Även gulsparv, trädpiplärka som gynnas av öppningarna i skogen är observerade och bland snäpporna kan nämnas morkulla, enkelbeckasin och skogssnäppa. Till stränder och vattenområden hittar vadare och sjöfåglar såsom strandskata, storspov, drillsnäppa, storskrake, skrattmås, fiskmås, gråtrut och havstrut.

Lövträden och framför allt den döda lövveden ger förutsättningar för en mångfald av arter. Svampfloran och insektsfaunan är inte systematiskt undersökt men vid ett tillfälle 2012 har fällfångst resulterat i en rad rödlistade vedlevande skalbaggsarter, vilket bekräftar betydelsen av de substraten.

Altappens natur är ett fint exempel på biologiskt kulturarv. Lämningarna som sådana ger besökaren ett kulturhistoriskt perspektiv, och det pedagogiska värdet är därmed avsevärt. Området är tillgängliggjort genom vandringsled, informationstavlor och ett par grillplatser. Ön kan angöras via en allmän brygga. Närheten till tätorten gör att området är relativt lätt att nå för många med egen båt eller över isen vintertid och är därmed också betydelsefullt för friluftslivsaktiviteter och upplevelsen av orörd natur.

5. Skötsel mål och åtgärder

5.1. Övergripande mål

Det övergripande målet för skötseln är att bibehålla och höja natur-, kulturmiljö- och rekreationsvärden i en lövrik före detta industrimiljö. De historiska lämningarna ska vårdas och synliggöras samtidigt som naturvärden knutna till lövsuccessioner och ett öppet/halvöppet kulturlandskap med en rik flora ska gynnas.

Det generella förhållningssättet är att skogen i reservatet ska lämnas för fri utveckling för att på så sätt ge möjlighet att utveckla strukturer som kännetecknar naturskogar; såsom höga maxåldrar, en större åldersspridning, en ökande andel död ved och där naturliga processer och störningar ska tillåtas ha ett naturligt förlopp. För att förlänga och vidmakthålla lövträdens närvaro och de naturvärden som är förknippade med dem förutsätts dock vissa skötselinsatser. Framför allt handlar det om att hålla efter inväxande granar i bestånden så att dessa inte tillåts konkurrera om ljuset med lövträden. Målet är att området



2026-02-27

ska vara kontinuerligt beskogat med en mer eller mindre renodlad lövskog. Förutsättningarna varierar dock i olika delar. Graninslaget är bitvis större varvid fortsatt en viss blandning i begränsad omfattning kan tillåtas för att ytterligare öka variationen i skogen och för att skötselinsatserna inte ska bli alltför ingripande. Förekommande äldre tallar kan också bevaras.

Värden knutna till de kulturhistoriska lämningarna vårdas dock bäst genom att de ytorna hålls öppna, fria från träd eller med spridda glesa bestånd. I dessa miljöer gynnas samtidigt ljusälskande och hävdgynnad flora vilket ger ytterligare en dimension åt naturreservatets naturvärden.

5.2 Naturvärden

Skötselmål

Skogen och naturen i övrigt lämnas huvudsakligen för fri utveckling (undantaget är områden med kulturhistoriska lämningar. Se avsnitt 5.3 nedan). Smågranar ska dock återkommande röjas bort, vart tionde år eller vid behov. Enstaka större granar i lövbestånden kan lämnas, annars ska även sådana avvecklas efter en bedömning att det är gynnsamt för reservatets syfte och de övergripande skötselmålen. Områden med tätare granblandad skog eller rena granbestånd ska skötas med inriktning att gynna naturvärden knutna till löv- eller blandskog. Omfattningen av utrensning av gran i sådana bestånd görs efter bedömning att det är gynnsamt för reservatets syfte och de övergripande skötselmålen. I avvägningar mellan målsättningar gällande trädslagsblandning ska dock utgångspunkten vara att hellre gynna lövvärden än sådana knutna till gran.

En initial normsättande skötselinsats riktad mot gran ska göras inom fem år efter reservatets bildande. Därefter görs löpande bedömningar och kompletterande åtgärder vid behov.

I första hand ska allt borttagande av träd ske genom avdödning av de stående stammarna genom ringbarkning eller katning. I vissa fall kan avverkning vara aktuellt om det bedöms mer lämpligt. De avverkade träden ska lämnas såsom blivande lågor i skogen. I vissa fall kan större uttag av träd bli aktuellt varvid uttransport kan komma i fråga. Detta ska i så fall ske med skonsamma metoder, till exempel med häst eller lättare maskin.

All avverkning och annan avdödning av träd ska göras utifrån bedömning att det bidrar till målet med skötseln, för att säkerställa syftet med reservatet.

Röjningrester lämnas i skogen.



2026-02-27

5.3 Kulturmiljövärden och värden för friluftsliv och rekreation

Skötselmål

Det övergripande målet för skötseln är att ge goda förutsättningar för friluftslivsaktiviteter och upplevelser av natur- och kulturmiljöer i en mångfaldsrik natur. De kulturhistoriska lämningarna i området ska framträda tydligt och omges av öppna gräsmarker.

Skötselåtgärder

Basal skötsel:

Utgångspunkten för en basal skötsel är att förhindra att de kulturhistoriska lämningarna och anslutande öppna ytor växer igen. Ett minimum av skötsel för att uppnå detta är återkommande slyröjning med ett intervall på högst fem år. Årlig slåtter på sensommaren bör också utföras för att bevara och utveckla förutsättningarna för hävdgynnad flora. De ytor som är föremål för denna skötsel framgår av kartan i bilaga 2.

Utvecklad skötsel:

Skötseln av de kulturhistoriska lämningarna sker i dagsläget inom ramen för länsstyrelsens fornvårdsprogram. Aktuell skötselplan som beskriver skötsel-mål och åtgärder inom programmet framgår av bilaga 4. Länsstyrelsens skötsel är mer långtgående än naturreservatets basala skötsel och ersätter denna tillsvidare. Denna utvecklade skötsel ligger inom och stärker syftet med reservatet och dess övergripande skötsel-mål.

Länsstyrelsens skötsel omfattar förutom vård av vegetationen även underhåll av dess anläggningar såsom skyltar, grillplatser, spångar, räcken, stängsel m.m. Att dessa anläggningar hålls i gott skick ligger i linje med reservatets syften. Dock är detta länsstyrelsens ansvar om inte annat avtalas med reservatets förvaltare.

Om länsstyrelsens skötsel av fornvårdsmiljön kan komma att förändras i något avseende eller om dess skötselplan revideras eller upphävs ska samråd ske med förvaltaren av naturreservatet.

Samtliga åtgärder kan fortsätta att utföras såsom de anges i länsstyrelsens skötselplan, men ska för att tydligare uppfylla syftet med reservatet ske med följande anpassningar:

- Den årliga slåttern ska utföras i augusti månad, istället för inom angivet intervall juli-augusti. Denna mer konsekvent senarelagda slåtter-tidpunkt gynnar på ett bättre sätt floran i området.



2026-02-27

- De ytor på grunderna som anges kunna röjas en extra gång under juni månad ska begränsas till ett minimum.
- Samtliga äldre ("vuxna") träd som vid tidpunkten för reservatets bildande växer inom fornvårdsområdet ska sparas. Det gäller även träd som växer i mitten av grunderna om de inte uppenbart riskerar att skada grundstenarna. Dessa utgör i regel sälgar eller andra lövträd med grova dimensioner som är av stor betydelse för naturvärdena i reservatet. Endast sly får röjas bort.
- Den döda ved som produceras av grenar, delar av träd eller hela träd som dött ska lämnas kvar där de står eller har fallit. Sådana delar som hamnat direkt på lämningarna kan dock läggas åt sidan om de bedöms påverka upplevelsen av fornvårdsmiljön.

5.4. Information

Skötsel mål

Målet med skötseln är att ge information till besökarna som belyser områdets värden och sevärdheter samt vilka föreskrifter som gäller i reservatet.

Reservatets gränser på land ska vara tydligt markerade enligt nationell standard.

Skötselåtgärder

Minst en informationstavla sätts upp vid lämplig entré till reservatet. På tavlan ska anges områdets värden, varför det är skyddat, vilka föreskrifter som gäller, vem som är förvaltare samt en karta med områdets gränser, stigar och andra anordningar för besökare. Informationstavla och gränsmarkeringar ska ägnas regelbunden tillsyn och underhållas vid behov.

6. Uppföljning av mål och skötselåtgärder

En uppföljning av skötsel mål och skötselåtgärder med utgångspunkt från reservatets syfte ska ske vart tionde år. Planens ingående mål och utfallet av genomförda åtgärder ska då ses över. Om uppföljningen visar att det är nödvändigt med avseende på reservatets syfte ska berörda skötsel mål och åtgärder ändras så de blir ändamålsenliga.

7. Källhänvisning



2026-02-27

Artportalen. Uttag 2025-11-06

Luleå kommun. 2000: *Naturvårdsplan Luleå*.

Länsstyrelsen i Norrbottens län. 2009: *Norrbottens kulturmiljöprogram 2010-2020*.

Länsstyrelsen i Norrbottens län. u.å.: *Rundvandring på Altappen* (Informationsbroschyr).

Länsstyrelsen i Norrbottens län. u.å.: *Skötselplan, Altappen nr 74*. Skötselplan inom länsstyrelsens fornvårdsprogram.

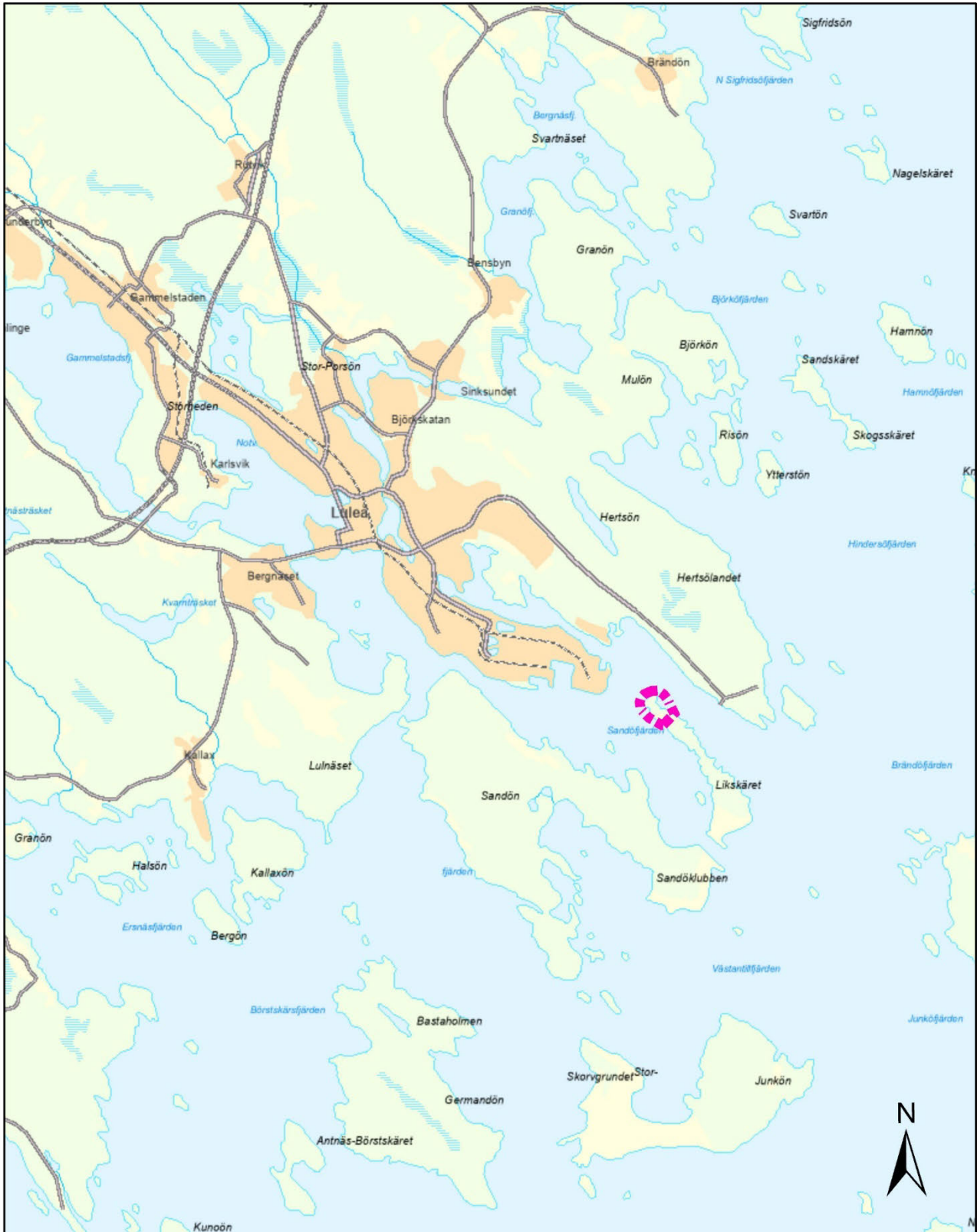
Öberg, T. 2006: *Den stora naturguiden till Pärlorna i Luleå kommun*. Luleå kommun.

Bilagor

1. Översiktskarta
2. Karta med skötselområden
3. Karta med anläggningar och information
4. Länsstyrelsens skötselplan för fornvårdsmiljön

Bilaga 1

Översiktskarta

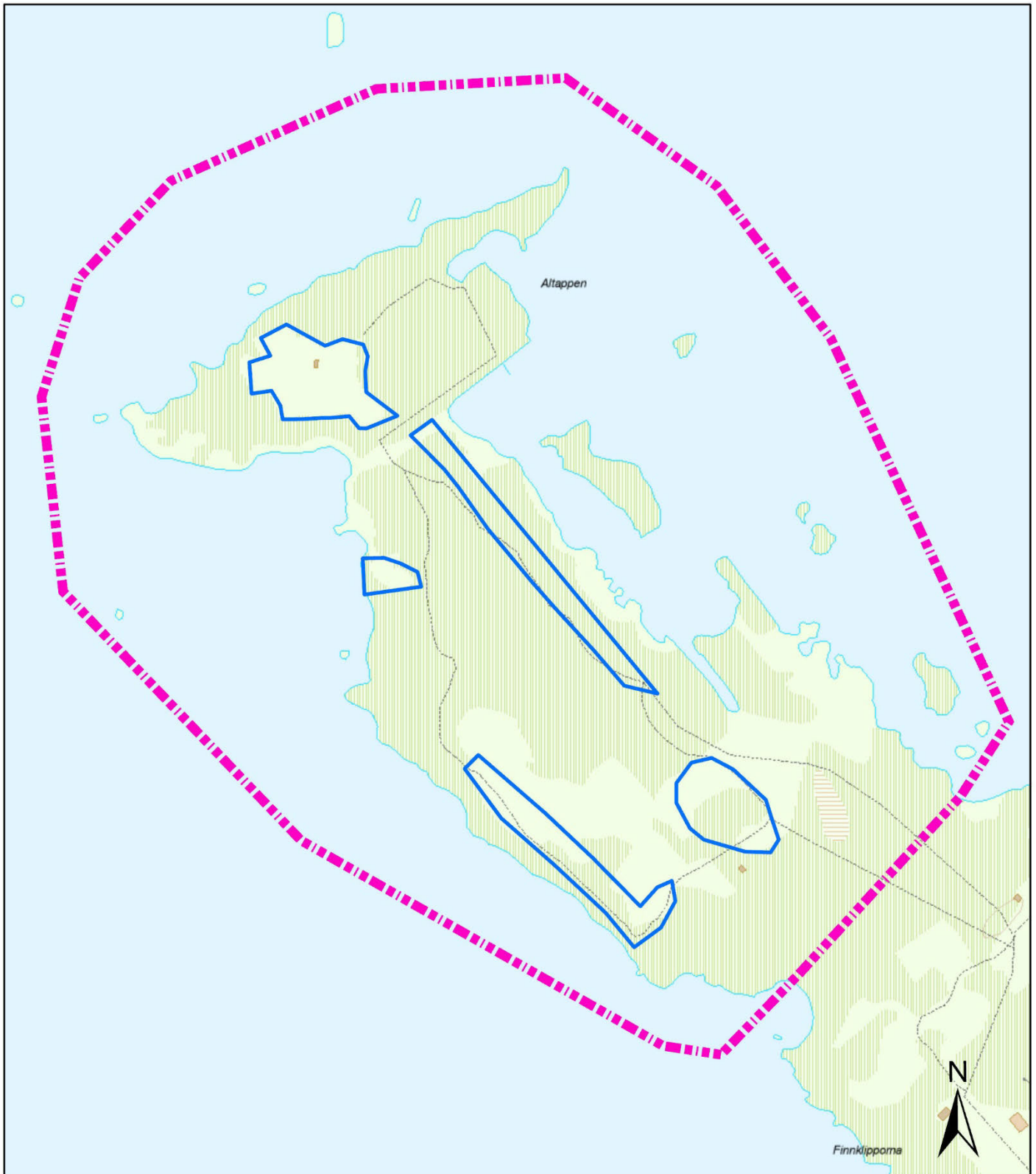


 Gräns för naturreservatet Altappen

0 2,5 5 10 Kilometer

Bilaga 2

Skötselområden

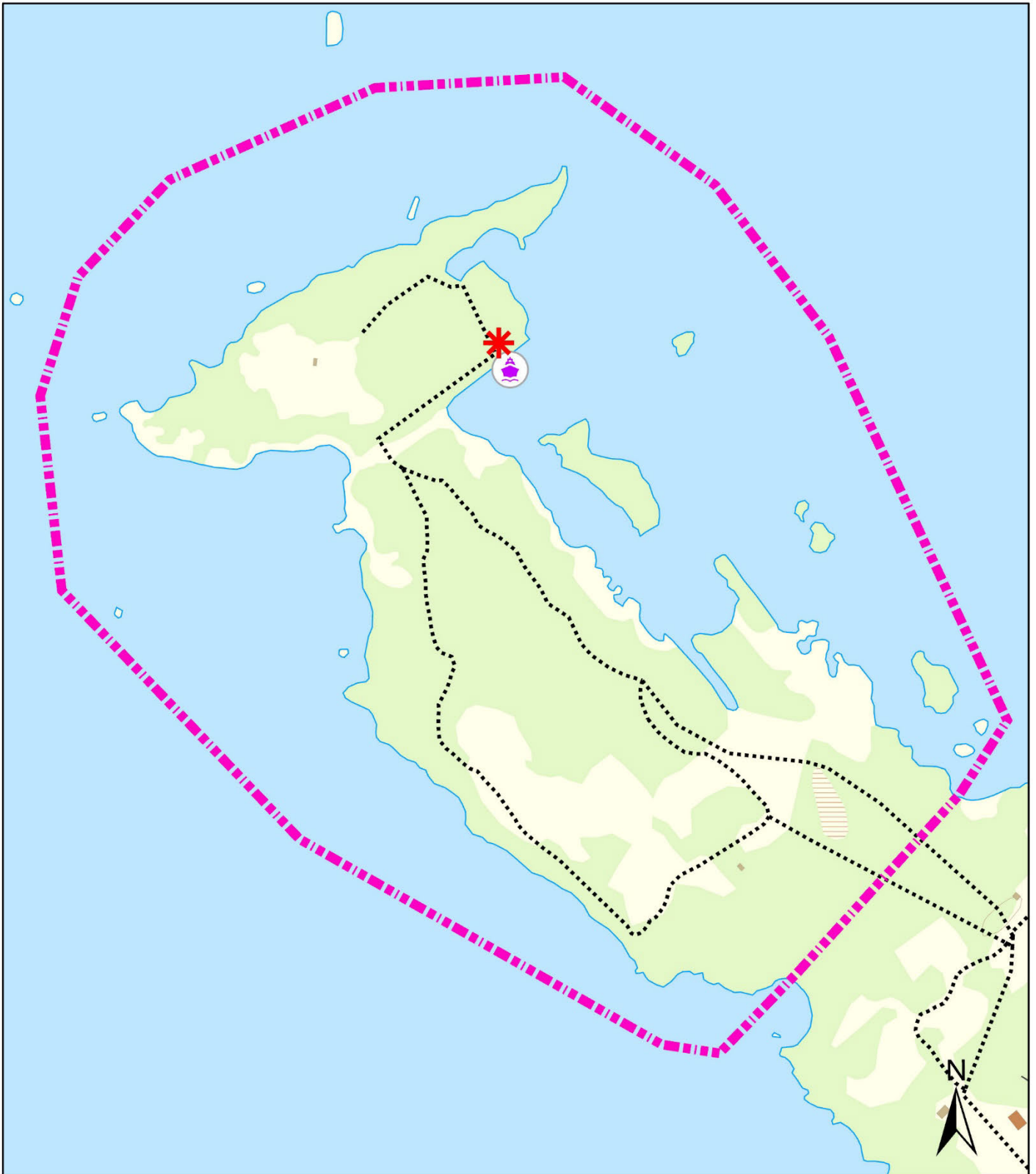


-  Gräns för naturreservatet Altappen
-  Skötselområden



Bilaga 3


Anläggningar och information



 Gräns för naturreservatet Altappen

 Möjlig plats för informationstavla

 Båthamn

 Stigar

0 0,25 0,5 Kilometer



SKÖTSELPLAN

Altappen nr 74

Fastighet:	Sandön 7:4, 7:5 och 7:6
Socken:	Nederluleå
Kommun:	Luleå
Kartblad:	24M7a
RAÄ-nummer:	-
RI:	-
Reservat:	-
Utpekad område övrigt:	Kulturmiljöprogrammet
Markägare:	Luleå kommun Uppgifter framtagna
Aktuell markägaröverens- kommelse:	Finns





Marken som omfattas av skötselplanen finns markerad på bifogad karta i skala 1: 5 000 (bilaga 1) och den areal som vårdas uppgår till ca. 15, 5 ha.

Historik

På 1870-talet startade Gällivareverken en rationalisering av sin sågverksindustri och i detta arbete ingick bl. a. att ersätta inlandets vattensågar med en ångsåg vid kusten.

Valet av Altappen som etableringsplats grundade sig på närheten till stora skogsområden ägda av kronan, det skyddade läget, en längre utskeppningssäsong samt att ön var obebodd och att man därmed hade tillgång till strandrätten. År 1871 satte anläggningsarbetena igång och redan 1872 startade produktionen. Den snabba byggprocessen gjorde att grunderna var tvungna att förstärkas redan året därpå.

För de anställda byggdes längor för arbetarna, villor till förmännen och en herrgård till förvaltaren. Till denna anlades en engelsk park där exotiska växter planterades. Även skola och affär byggdes.

År 1877 anlades även ett valsverk på ön med tillhörande gjuteri, klensmedja och mekanisk verkstad. Som mest bodde ca 500 personer på ön. Såg- och valsverket brann 1890 och då började man sälja ut. De nya ägarna, Bergman, Hummel & Co återuppbyggde sågen men 1908 utbröt en våldsam brand som ödelade allt utom såg- och ångmaskinhuset, verkstaden och skolan. Ingen människa omkom men sågverksepoken på Altappen var över.

Miljöbeskrivning

Kortaste vägen ut till ön är via Lövskär och landningsplatsen ligger på öns NÖ-del. Strax ovanför bryggan finns en hänvisningsskylt. Vid strövstigen, upp mot raststugan ligger en toalett och ett soprum. Alla dessa anläggningar ingår inte i fornvårdsmiljön utan är kommunens anläggningar. Vid raststugan ligger tre grillplatser (nr 2, 5, 6 och 9) och här finns även tre informationsskyltar (nr 3, 4 och 7) och en hänvisningsskylt (nr 8). I denna del av fornvårdsområdet finns även två hål som har hägnats in med enkla trästaket (a-b) Ytterligare en sådan inhägnad finns vid gjuterigrunden (d). Längs stigen, vid nr 10, finns ytterligare en hänvisningsskylt. Längs stigen finns fem spångar från två till 100 m långa (c, e-h). De övriga informationsskyltarna finns vid gamla gjuteriet och verkstaden (nr 11), vid bostäderna (nr 12), vid 4:an (nr 13), vid handelsboden (nr 14), vid arbetarbostaden (nr 15), vid herrgården (nr 16) och vid brädgården (nr 17). Runt den gamla herrgårdsträdgården finns ett fårstängsel.

Fornlämningsområdet ligger i svagt kuperad mark på en ö strax utanför Luleå. Högsta höjden över havet är fem meter. Området består av ängsmarker och blandskogar med björk, lind, tall, gran och sälg. Marken är beväxt men gräs, örter, hallon, lövsly m m. I den gamla herrgårdsträdgården växer balsampoppel, trubbhagtorn, karaganträd, ungersk syren, hägg, vinbär, spirea, rosentry och daggkäpa.



Vårdområdet innehåller husgrunder, industrigrunder och spår av decauvillebana från sågverksperioden.

Målsättning för vården

Vårdområdet ska vara lättillgängligt och lätt att hitta till.

Lämningarna ska framträda tydligt och informationen vara läsbar och anpassad till platsen.

Marken i områdets centrala del (område A) ska fortsatt vara öppen gräsmark och övriga områden ha en gles skogsmark. De ädelträd, häggar, buskar och trädgårdsväxter som finns inom vårdområdet ska beskäras och vårdas så att de framhävs. Detta gäller inte häggar eller andra träd som växer i eller alldeles intill grunderna. Dessa ska tas ner om de bedöms kunna, genom rotsprängning eller på annat sätt, skada grunderna.

Målet uppnås genom att:

Skyltning och stigar är placerad enligt karta och i gott skick. Med gott skick menas att skyltarna står upp och är läsbara, att stigen framträder tydligt och att spångarna är i gott skick.

Sly- och träduppslag på de synliga forn- och kulturlämningarna tas bort.

Slätter utförs årligen.

Marken inom A-F är städad från kvistar och annat skräp.

Marken i områdets centrala del (område A) ska fortsatt vara öppen gräsmark. Inga träd eller buskar ska växa på eller i omedelbar närhet av grunderna och gräset på grunderna ska vara kort.

I område B ska husgrunderna och andra lämningar hållas fria från högt gräs, buskar, sly och träd.



Delområde B där grunderna efter gjuteri och verkstad ligger.



Grunden efter en av arbetarlängorna i område C.

I område C och D ska ett glest skogsbestånd finnas kring grunderna men grunderna ska vara fria från träd som bedöms kunna skada dem. Gräset på grunderna ska vara kort.

I område E ska trädgårdskaraktären behållas för herrgårdens trädgård och herrgårdsgrunden endast vara beväxt med kort gräs.

I område F ska lämningarna efter decauvilspåret samt grunderna 14 och 15 (se detaljkarta från 1981) framträda tydligt vilket innebär att hela linjen och grunderna ska vara fria från sly och träd och att området mellan spåret och stigen ska vara siktröjd liksom mellan grunderna och stigen.



Grunden efter Decauvilspåret, i anslutning till spång G. Spåret ska vara fritt från sly och träd och området mellan spåret och stigen siktröjt.

Årlig vård

Den årliga vården uppgår till 25 dagsverken i normalfallet.

Varje vår görs en besiktning av vårdområdet och vid behov plockas kvistar och annat skräp bort från område A-F och från stigarna. Skyltar ses över. Om skyltar kräver åt-



gård noteras detta och länsstyrelsen kontaktas. Om möjlighet finns åtgärdas de samma år annars planeras åtgärden in för kommande år.

Område A

Här ses grillplatserna och skyddsräckena till groparna över. Om åtgärder krävs som bedöms hinnas med inom de dagsverken som finns angivna för året kan mindre lagningar och underhåll ske samma år annars noteras behoven för åtgärder samt kostnaderna för dessa så att åtgärden kan planeras in kommande år.

Gräset i hela området ska slås i juli-augusti. Om gräset vuxit sig högt ska grunderna även slås i mitten av juni månad. Inget slaget gräs eller nedhugget sly får lämnas kvar på grunderna eller i de gropar som är del av anläggningen. Slåttern kan ske med för ändamålet lämpliga redskap.

Område B

Här ska sly röjas och gräs klippas i juli-augusti. Om gräset vuxit sig högt ska grunderna även slås i mitten av juni månad. Inget slaget gräs eller nedhugget sly får lämnas kvar på grunderna eller i de gropar som är del av anläggningen. Slåttern kan ske med för ändamålet lämpliga redskap. Här ses även skyddsräcket över. Om åtgärder krävs som bedöms hinnas med inom de dagsverken som finns angivna för året kan mindre lagningar och underhåll ske samma år annars noteras behoven för åtgärder samt kostnaderna för dessa så att åtgärden kan planeras in kommande år.

Område C

Gräset i hela området ska slås i juli-augusti och det sly eller de trädplantor som etablerat sig på grunderna ska tas bort. Om gräset vuxit sig högt ska grunderna även slås i mitten av juni månad. Inget slaget gräs eller nedtaget sly får lämnas kvar på grunderna. Slåttern kan ske med för ändamålet lämpliga redskap.

Område D

Gräset i hela området ska slås i juli-augusti och det sly eller de trädplantor som etablerat sig på grunderna ska tas bort. Om gräset vuxit sig högt ska grunderna även slås i mitten av juni månad. Inget slaget gräs eller nedhugget sly får lämnas kvar på grunderna. Slåttern kan ske med för ändamålet lämpliga redskap.

Område E

Husgrunden SÖ om trädgården ska slås i juli-augusti och det sly eller de trädplantor som etablerat sig på grunden ska tas bort. Om gräset vuxit sig högt ska grunderna även slås i mitten av juni månad. Inget slaget gräs eller nedtaget sly får lämnas kvar på grunden. Slåttern kan ske med för ändamålet lämpliga redskap.

Runt trädgården ska fårstängslet ses över och vid behov lagas. Trädgårdens vinbärsbuskar ska beskäras och rensas så att ett samlat bestånd behålls. Spirean och daggkå-



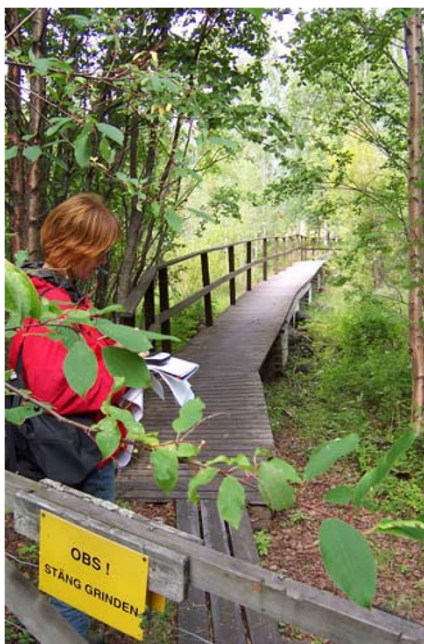
pan i trädgården ska behållas. Den årliga slåttern inom trädgården får därför inte ske före midsommar. En siktlinje ska röjas fram från herrgårdstrappan och igenom hela trädgården, fram till nuvarande staketgräns i nordväst. Denna linje kan med fördel slås två gånger under säsongen så att den framhävs.

Område F

Röjning ska ske på och kring lämningarna efter decauvillespåret samt på och kring grunderna 14 och 15.

Periodiserade insatser

Bänkar, bord och staket runt hål a, b och d lagas vid behov. De idag rödmålade detaljerna målas med röd slamfärg och trärena ytor behandlas med järnvitriol.



Spång C.



Grillplatsen i delområde A, nr 5.

Spångarna c, e, f, g och h ska vid behov lagas och underhållas med trälasyr med brunt pigment.

Behandling av skylthållare och informationsplank sker med material lika befintlig.

I trädgården i område E ska alla häggar, popplar och karanganträd beskäras vid behov liksom trubbhagtornen, rosentryn och den ungerska syrenen.



I område F ska, vid behov, siktröjning ske mellan stigen och grund 14 och 15 samt mellan stigen och decauvillespåret.

Stigens färgmarkeringar i träden fylls i vid behov. Färgen ska vara orange servalack, nr 14.

Stigen röjs från sly vid behov.

Särskilda upplysningar

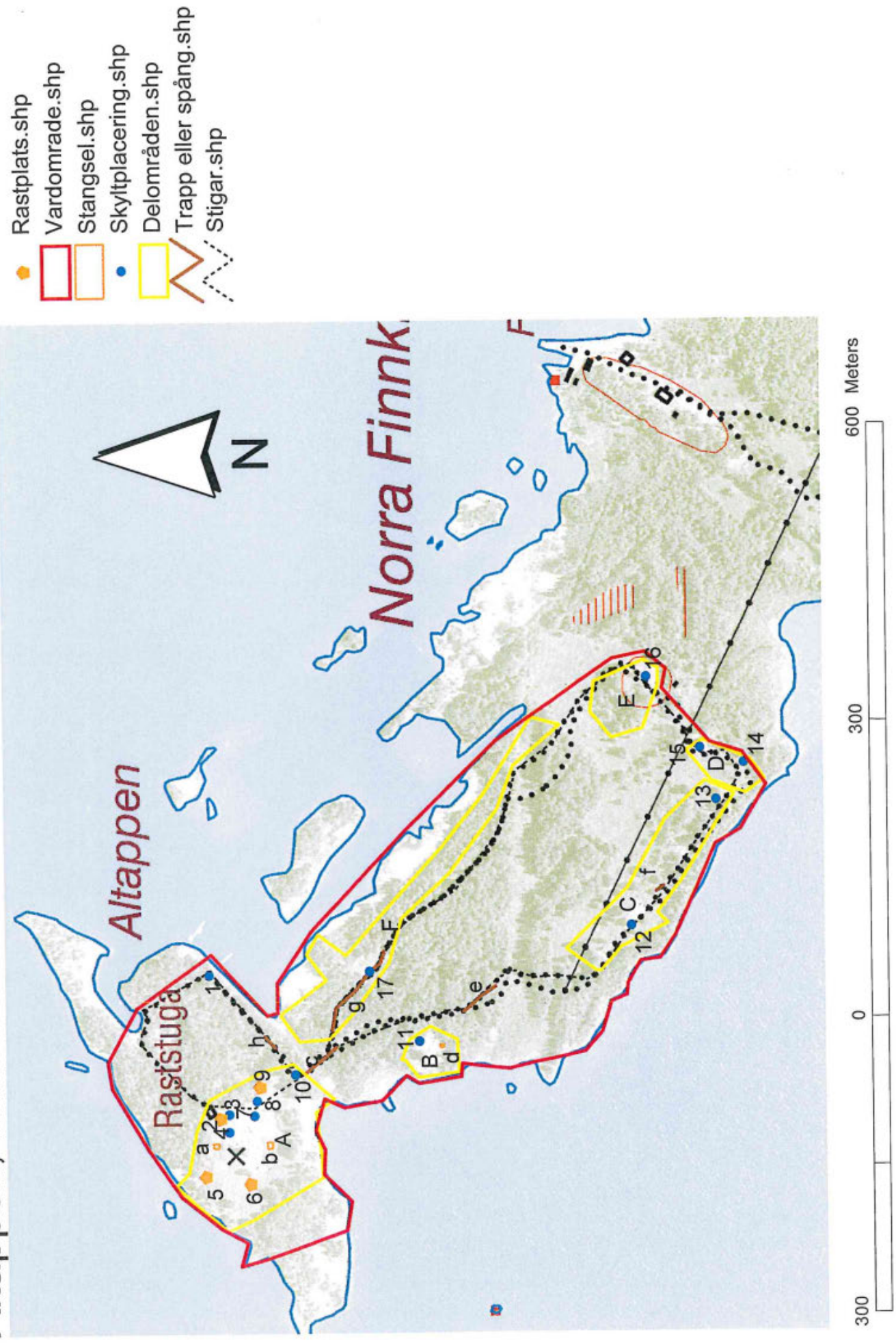
Eldning eller bränning av skogsavfall får inte ske på fornlämning eller inom fornlämningsområdet.

Markingrepp som kan skada, rubba eller förändra fornlämningar får inte ske utan att tillstånd till detta söks hos länsstyrelsen.

Kemiska preparat får inte användas utan särskilt tillstånd hos länsstyrelsen.

Informationsskyltar upprättas genom länsstyrelsens försorg.

Altappen, fornvårdsområde nr 74



Ekonomiska konsekvenser av bildandet av naturreservatet Altappen

Altappens skogsmark sköts idag i enlighet med gällande skogsbruksplan, med inriktning att utveckla naturvärden. Inget egentligt virkesuttag sker. Bildandet av naturreservatet innebär att skötselinriktningen på skogen kommer att vara snarlik den rådande, där fokus precis som nu blir att gynna naturvärden. Skillnaden är att skötseln blir mer tydligt styrd av målen i den fastslagna skötselplanen, men mängdmässigt bör skötselintensiteten inte påverkas nämnvärt.

De öppna fornvårdsmiljöerna inom området kommer fortsatt att förvaltas av länsstyrelsen som har ett särskilt program för den här typen av skötsel, och de har avsatta medel därtill.

Det finns inga tillkommande krav i lagstiftning eller från andra myndigheter om åtgärder eller arbetsinsatser som skulle vara kostnadsdrivande. Kommunens administrativa förvaltning av marken ökar inte. Praktisk övervakning av områdena fortgår inom gängse markförvaltning. Kommunens miljö- och byggnadsnämnd är tillsynsmyndighet över naturreservaten. Förutsebar tillsyn är eventuella punktinsatser i form av dispensärenden eller vid klagomål om brott mot reservatsföreskrifterna. Detta är en del i nämndens ordinarie myndighetsarbete som är självfinansierat genom tillsynsavgifter.

Slutsatsen är därför att reservatsbildningen inte kommer att medföra några ekonomiska konsekvenser för kommunen, annat än en mindre engångskostnad för målade gränsmarkeringar och en skylt, samt underhåll av dessa. Detta är kostnader som hanteras i infrastruktur- och servicenämndens ordinarie budgetprocess.

Örjan Spansk
Kommunekolog

Förslag till beslut gällande bildande av naturreservatet Hällmyran

Ärendenr 2026/405-3.3.4.4

Kommunstyrelseförvaltningens förslag till beslut

1. Kommunfullmäktige beslutar med stöd av 7 kap 4 § miljöbalken (1998:808) att bilda naturreservatet Hällmyran med den avgränsning och det innehåll som framgår av bifogad beskrivning med tillhörande bilagor. Reservatet har den avgränsning som framgår av kartan i bilaga 1 till beskrivningen, med de gränser som slutligen utmärks i fält. Naturreservatets namn ska vara *Naturreservatet Hällmyran*.
2. Fastställa bifogad skötselplan (bilaga 6 till beskrivningen) i enlighet med 3 § förordningen (1998:1242) om områdesskydd enligt miljöbalken m.m.
3. De i bifogad beskrivning angivna föreskrifterna gäller i reservatet med stöd av 7 kap 5, 6 och 30 §§ miljöbalken samt 22 § förordningen om områdesskydd m.m. för att uppnå och tillgodose syftet med reservatet.

Sammanfattning av ärendet

Kommunstyrelsen beslutade 2024-03-11 § 84 att ge kommunstyrelseförvaltningen i uppdrag att ta fram förslag om naturreservatsbildning för ett antal tätortsnära områden och skärgårdsöar. Enligt beslutet skulle förslagen tas fram gruppvis. Den första gruppens fem reservat beslutades av kommunfullmäktige under 2025. Hällmyran ingår i den andra gruppen och är nu föremål för bildande.

Utifrån föreslagen avgränsning av området har kommunstyrelseförvaltningen i samråd med berörda förvaltningar tagit fram ett förslag till bildande av naturreservatet. Förslaget uppfyller miljöbalkens krav på innehåll för ett reservatsbildningsbeslut och följer rådande norm för hur sådana beslut bör utformas. Förslaget innehåller således syftena med reservatet, redovisning av skälen för beslutet, vilka föreskrifter som ska gälla i reservatet samt en skötselplan för området. Skötselplanen bifogas dokumentet.

Hällmyran är ett natur- och rekreationsområde med omväxlande och lättillgängliga skogsmiljöer. Hällmarkstallskogar och opåverkade våtmarker är kärnvärden i området.

Förslaget har, förutom till obligatoriska externa myndigheter, även remitterats till intresseföreningar, Vattenfall Eldistribution AB och Svenska kraftnät.



Efter remissförfarandet har föreskrifterna förtydligats så att de inte begränsar transmissions- och regionnätens utveckling, efter Vattenfalls önskemål. Svenska kraftnät meddelar att man inte har något att erinra mot reservatsbildningen. Inga övriga synpunkter har inkommit som har betydelse för reservatets utformning. Skogsstyrelsen, Gällivare skogssameby och Naturskyddsföreningen i Luleå uttalar sig positivt till bildandet.

Dialog

Förslaget har remitterats till länsstyrelsen, Skogsstyrelsen, Gällivare skogssameby, Luleå Miljöresurs AB/Lumire, Luleå Energi, Naturskyddsföreningen i Luleå, Norrbottens ornitologiska förening, Friluftsförbundet i Luleå, Luleå jaktvårdsklubb, Hällbacken-Dalbos intresseförening, Vattenfall Eldistribution AB och Svenska kraftnät.

Dialog har även skett inom kommunen mellan kommunstyrelseförvaltningen, infrastruktur- och serviceförvaltningen och kultur- och fritidsförvaltningen.

Beslutsunderlag

- Beskrivning av naturreservatet Hällmyran i Luleå kommun
- Ekonomiska konsekvenser av bildandet av naturreservatet Hällmyran

Örjan Spansk
Kommunekolog

Beslutet skickas till

Kommunstyrelseförvaltningen, samhällsomställningskontoret
Infrastruktur- och serviceförvaltningen
Infrastruktur- och serviceförvaltningen, avdelning miljö och bygg
Kultur- och fritidsförvaltningen
Luleå Miljöresurs AB
Länsstyrelsen
Skogsstyrelsen
Gällivare skogssameby
Naturskyddsföreningen i Luleå
Norrbottens ornitologiska förening
Friluftsförbundet i Luleå
Luleå jaktvårdsklubb
Hällbacken-Dalbos intresseförening
Vattenfall Eldistribution AB
Svenska kraftnät



2026-02-27

Beskrivning av naturreservatet Hällmyran i Luleå kommun

Uppgifter om naturreservatet

Naturreservatets namn:	Naturreservatet Hällmyran
Kommun:	Luleå kommun
Län:	Norrbottnens län
Area:	88 ha
Berörda fastigheter och ägare:	Björnsbyn 1:12, Luleå kommun
Sameby:	Gällivare skogssameby
Förvaltare:	Luleå kommun

Syftet med reservatet

Syftet med naturreservatet är att bevara ett skogsområdes värdefulla naturmiljö med dess förutsättningar att hysa stor biologisk mångfald. Området ska ge förutsättningar för att ingående naturtypers naturligt associerade habitat och arter ska kunna fortleva och sprida sig. Inom ramen för ovanstående är reservatets syfte även att tillgodose behovet av naturupplevelser, friluftsliv och rekreation i ett bostadsnära naturområde.

Syftet ska nås genom att:

- Gynna ett lättillgängligt friluftsliv i tätortsnatur där besökare ska kunna tillgodogöra sig upplevelsevärden relaterade till naturligt utvecklade skog och andra naturtyper.
- Bevara en landskapstyp med viktiga naturgeografiska värden som utvecklats som följd av den senaste istiden och efterföljande landhöjning ur havet.
- Delar av området undantas från skogsbruk. Dessa områden utpekas i nedanstående föreskrifter och fastställd skötselplan.



2026-02-27

- Området undantas från exploateringar och andra åtgärder som kan skada värden för naturmiljö och friluftsliv.
- Äldre skog och andra skogsbiotoper med höga naturvärden, med därtill förknippade strukturer, substrat och arter bevaras och utvecklas.
- Naturliga störningar som till exempel stormfällningar tillåts ha ett naturligt förlopp. Bränder kan dock släckas vid behov.
- Påverkad skog utvecklas mot högre naturvärden genom att brukas och skötas med metoder som gynnar natur- och friluftslivsvärden.
- Området är tillgängliggjort för friluftslivet genom lämpliga anläggningar, exempelvis stigar och informationstavlor.
- Skötsel och utvecklande av anläggningar för friluftslivet sker med stor hänsyn till de naturvärden som naturreservatet avser skydda.
- Det friluftsliv som skyddas och utvecklas i området och de anläggningar som iordningsställs för detta avser ickestörande, lättare aktiviteter såsom vandring, skidåkning, bär- och svampplockning, motion, träning och dylikt.
- Området sköts genom fastställd skötselplan.

Skälen för beslutet

Skälen för bildandet av naturreservatet är de höga natur- och rekreationsvärdena knutna till en omväxlande och lättillgänglig skogsmiljö. Här finns bland annat hållmarkstallskogar, men även frisk barrblandskog, frodigare lövdominerade områden och våtmarker, som alla bidrar till reservatets skyddsvärde. Vältrampade stigar och ridvägar är en viktig del av rekreationsvärdet.

Ingrepp i de skyddsvärda naturmiljöerna eller annan exploatering skulle innebära att områdets natur- och rekreationsvärden förstörs.

Reservatsföreskrifter

A. Föreskrifter enligt 7 kap 5 § miljöbalken om inskränkningar i rätten att använda mark- och vattenområden

Utöver vad som annars gäller är det förbjudet att:



2026-02-27

1. Med annat syfte än skogsbruk eller för att stärka biologisk mångfald och friluftsliv fälla eller på annat sätt skada levande träd och buskar samt skada, ta bort eller flytta liggande eller stående döda träd och buskar eller delar därav.
2. Inom delområde 1, markerat på kartan i bilaga 3, utföra avverkning eller andra skogsvårdande åtgärder i annat syfte än att stärka biologisk mångfald och friluftsliv.
3. Inom delområde 2, markerat på kartan i bilaga 3, utföra avverkningar eller andra skogsbruksåtgärder som medför påtaglig förändring av grundförutsättningarna för biologisk mångfald, genom till exempel ogynnsam inverkan på skogsstrukturer, trädslagsblandning, förekomst av värdefulla strukturer som död ved etc, eller för förutsättningarna för förekomst av rödlistade eller på annat sätt skyddsvärda arter. Företrädesvis hyggesfria metoder ska användas.
4. Skada eller förändra mark eller vegetation, t ex genom att spränga, borra, schakta, dika, dämna, utfylla, anordna upplag, tippa, gräva, eller bedriva täkt i någon form.
5. Lämna avverkningsavfall i stigar, leder eller andra anläggningar för friluftslivets ändamål.
6. Uppföra byggnad eller annan anläggning.
7. Anlägga väg.
8. Släppa ut eller sprida gifter, biologiska eller kemiska bekämpningsmedel, vådliga ämnen, kalk, växtnäringsämnen eller andra främmande ämnen som kan skada naturen.
9. Plantera eller föra in växt-, djur- eller svampart.

Vidare är det utan Luleå kommuns tillstånd inom hela reservatet förbjudet att:

8. Sätta upp tavla, plakat eller skylt.

Undantag från föreskrifterna i punkt A:

1. Föreskrifterna ska inte utgöra hinder för förvaltaren att utföra de åtgärder som erfordras för reservatets vård och skötsel som krävs för att tillgodose syftet med reservatet och som anges i föreskrifter med stöd av 7 kap 6 § i detta beslut.
2. Föreskrifterna ska inte utgöra hinder för drift och underhåll av vägar, ledningar och andra anläggningar.



2026-02-27

3. Föreskrifterna ska inte utgöra hinder för underhåll och utvecklande av stigar, vandringsleder och andra mindre anläggningar för det allmänna friluftslivets behov.
4. Ledningar får trädsäkras och i övrigt driftas, underhållas och nyuppföras i enlighet med tillämpliga föreskrifter, rättigheter och avtal för respektive ledning.
5. Föreskrifterna ska inte utgöra hinder för nytillkomna ledningar och annan utveckling av elanläggningar inom transmissions- och regionnätet.
6. Föreskrifterna ska inte utgöra hinder för tillkomsten eller utnyttjande av totalförsvarets anläggningar enligt riksintresse 3 kap 9 § miljöbalken.
7. Föreskrifterna ska inte utgöra hinder för bekämpning av invasiva främmande arter.
8. Föreskrifterna ska inte utgöra hinder för att bedriva renskötsel i enlighet med rennäringslagen (1971:437).
9. Föreskrifterna ska inte utgöra hinder för vård, synliggörande eller undersökningar av fornlämningar och andra kulturhistoriska lämningar.

B. Föreskrifter enligt 7 kap 6 § miljöbalken om skyldighet att tåla visst intrång

Ägare och innehavare av särskild rätt till fastigheten förpliktigas att tåla att följande åtgärder kan komma att utföras för att tillgodose syftet med naturreservatet:

1. Utmärkning av reservatet.
2. Uppsättning och underhåll av informationsskyltar.
3. Anläggande och underhåll av stigar, spår och andra anläggningar för friluftslivets behov.
4. Undersökning och dokumentation av växt- och djurliv, andra naturförhållanden och friluftsliv.
5. Genomförande av återkommande naturvårdsinriktade och för friluftsliv gynnande skötselåtgärder, såsom avverkning av träd för att gynna naturvärdesträd, röja bort gran för att gynna lövträd, underhåll av brynvegetation, röjning och gallring längs vissa stigar för att skapa glesa och luckiga bestånd, eller annan åtgärd för att gynna skogsstruktur och trädslagsblandning som är gynnsam ur naturvårdessynpunkt



2026-02-27

och för förutsättningarna för rödlistade eller på annat sätt missgynnade eller skyddsvärda arter.

C. Ordningsföreskrifter enligt 7 kap 30 § miljöbalken

Utöver vad som annars gäller är det för allmänheten förbjudet att:

1. Skada mark eller vegetation, inklusive döda stående eller liggande träd och delar därav, eller i övrigt genom att t ex gräva upp eller plocka mossor, lavar och svampar, eller gräva upp örter, gräs, halvgräs och ormbunkar.
2. Skada eller störa djurlivet, t.ex. genom att klättra i boträd eller medvetet uppehålla sig i närheten av fågelbo, lya eller gryt samt att fånga, flytta eller döda däggdjur, fåglar, kräldjur eller groddjur.
3. Förstöra eller skada berg, jord eller sten på land eller i vatten genom att t ex borra, hacka, spränga, inrista, gräva eller måla.
4. Sätta upp tavla, plakat, skylt, göra inskrift eller andra markeringar på träd eller i naturen i övrigt.
5. Fånga eller insamla ryggradslösa djur.
6. Ta ved. Endast egen medhavd ved eller ved från av förvaltaren iordningställda vedförråd får användas.

Undantag från föreskrifterna i punkt C:

1. Föreskrifterna ska inte utgöra hinder för förvaltaren att utföra de åtgärder som erfordras för reservatets vård och skötsel som krävs för att tillgodose syftet med reservatet och som anges i föreskrifter med stöd av 7 kap 6 § i detta beslut.
2. Bär- och marksvampplockning är tillåtet i området.
3. Fiske och jakt i enlighet med gällande lagstiftning är tillåtet i området.

Andra föreskrifter och bestämmelser som gäller för området

Detaljplan och detaljplaneprogram

Området omfattas av ett detaljplaneprogram för Hällbacken, antaget 2007. I programmet är rekommenderad markanvändning för den del som naturreservatet berör "naturområde för rekreation m.m.". En del av programområdet är sedan detaljplanelagt för bostäder, där planen i viss mån överlappar naturreservatet med angiven användning Park.



2026-02-27

Kulturhistorisk lämning

Vid hållmarken i den sydligaste delen av reservatet finns en lämning som är utpekad som *övrig kulturhistorisk lämning*.

Redogörelse för ärendet

Området har sedan länge varit ett populärt friluftsområde med stigar och ridvägar. I och med Hällbackens planering och utbyggnad har dess betydelse för det ändamålet stärkts och också uppmärksammas i kommunala dokument. I en naturvärdesinventering från 2006 identifierades flera värdekärnor i området, och de förutsättningarna låg till grund för att området i detaljplaneprogrammet från 2007 rekommenderades avsättas som "naturområde för rekreation m.m."

I kommunens översiktsplan från 2013 angavs ett antal områden som utredningsområden för nya naturreservat, där Hällmyran (då benämnd "Hällbackenskogen") var ett av de utpekade områdena, och som en följd av detta gav kommunstyrelsen i uppdrag till dåvarande samhällsutvecklingskontoret att ta fram förslag till beslut om naturreservatsbildning (2016-12-05 § 282).

I Grönplan Luleå som antogs av kommunstyrelsen 2020 angavs skogsområdet som en betydelsefull del i den övergripande grönstrukturen med höga värden bland annat för ekosystemtjänsten biologisk mångfald.

I den nu gällande översiktsplanen (antagen 2021) är rekommendationen att Hällmyran ska inrättas som kommunalt naturreservat och kommunstyrelsen beslutade 2024-03-11 § 84 att ge i uppdrag till kommunstyrelseförvaltningen att ta fram beslutshandlingar för naturreservatet med målsättningen om ett bildande under 2025.

Ärendet har remitterats till länsstyrelsen, Skogsstyrelsen, Gällivare skogssemeby, Lumire, Luleå Energi, Naturskyddsföreningen i Luleå, Norrbottens ornitologiska förening, Friluftsförbundet i Luleå, Luleå jaktvårdsklubb, Hällbacken-Dalbos intresseförening, Vattenfall Eldistribution AB och Svenska kraftnät.

Yttranden har inkommit från flera av remissinstanserna. De synpunkter som framförts och kommunens kommentarer till dessa redovisas i samrådsredogörelsen (bilaga 4). Efter Vattenfall Eldistribution AB:s yttrande har ytterligare ett undantag från reservatsföreskrifterna införts, vilket förtydligar att transmissions- och regionnäten kan utvecklas. I övrigt har inga synpunkter inkommit som har betydelse för reservatets utformning. Flertalet meddelar att man inte har några erinringar. Skogsstyrelsen, Gällivare skogssemeby och Naturskyddsföreningen i Luleå uttalar sig positivt till bildandet.



2026-02-27

Kommunens bedömning

Området utgör ett tätortsnära naturområde som är värdefullt såväl ur naturvårdssynpunkt som för rekreation. Reservatet omfattar skogar och andra naturtyper som hyser förutsättningar för en stor mångfald av växter och djur knutna till opåverkade miljöer. I området förekommer ett flertal rödlistade, fridlysta och andra ovanliga arter. Mot bakgrund av närheten till tätorten har området också stor betydelse för friluftslivsaktiviteter och upplevelsen av mångfaldsrik natur.

Ingrepp som skadar mark eller vegetation, byggande av anläggningar eller andra exploateringar skulle innebära att områdets naturvärden och ostörda karaktär förstörs. Sådana åtgärder riskerar även att hindra eller avhålla allmänhetens tillgång till naturområdet. Med tanke på skogens historik och struktur har den goda förutsättningar att stärka naturvärdena ytterligare om den tillåts utvecklas genom naturliga processer och hänsynsfull skötsel. Med anledning av detta har frågan om bildande av ett naturreservat aktualiserats.

Ett reservatsbildande av området ligger i linje med arbetet mot uppfyllandet av nationella och regionala miljö kvalitetsmål. Naturreservatet bidrar till att målen *Levande skogar*, *Myllrande våtmarker* och *God bebyggd miljö* kan uppfyllas. Bland de globala Agenda 2030-målen berörs främst mål 15, *Ekosystem och Biologisk mångfald* samt mål 3 *God hälsa och välbefinnande*. Hällmyrans geografiska läge ger goda förutsättningar för att bidra till folkhälsan. Inom den nationella folkhälsopolitikens målområde 5, Boende och närmiljö, påtalas att grönska och natur är viktiga resurser för hälsa som gynnar fysisk aktivitet, lek och friluftsliv. Tillgänglighet till bostadsnära natur kan ha särskilt stor betydelse för socioekonomiskt svagare grupper. Reservatsbildandet bidrar uppenbart till Sveriges samtliga tio friluftslivsmål.

Luleå kommun bedömer att en naturreservatsbildning är förenligt med kommunens översiktsplan. Där anges markanvändningen Natur med rekommendationen att området ska inrättas som nytt naturreservat. I den detaljplan som berör en del av området är angiven användning Park, med motiv som överensstämmer med reservatets syfte. Enligt planen kan lekplats anläggas inom parkområdet. Denna del i planen är genomförd genom att den beskrivna lekplatsen är anlagd, inom parkmarken men utanför gränsen för naturreservatet. Kommunen bedömer att bildandet av reservatet därmed inte strider mot planbestämmelserna och att beslutet därmed är förenligt med 7 kap 8 § miljöbalken.

Reservatet ingår i ett område som är av betydelse för totalförsvaret som enligt 3 kap 9 § miljöbalken så långt som möjligt ska skyddas mot åtgärder som påtagligt kan motverka dessa intressen. Luleå kommun bedömer att bildandet av reservatet är en åtgärd som inte påtagligt försvårar bedrivandet av dessa



2026-02-27

verksamheter, bland annat genom att ett särskilt undantag från föreskrifterna har införts som tydliggör att tillkomsten eller utnyttjande av totalförsvarets anläggningar enligt riksintresset inte hindras av reservatsbildningen. Området ingår i Gällivare skogssamebys vinterbetesområde. Reservatsbildningen med dess syfte och föreskrifter försämrar inte möjligheterna till nyttjande för det ändamålet. Luleå kommun bedömer därför att reservatsbeslutet är förenligt med hushållningsbestämmelserna i 3 och 4 kap miljöbalken.

Luleå kommun finner vid en vägning mellan enskilda och allmänna intressen enligt 7 kap 25 § miljöbalken att den avgränsning av naturreservatet och de inskränkningar som gjorts är nödvändiga för att bevara de höga natur- och rekreationsvärdena i området, samt att de inte går längre än vad som behövs för att tillgodose reservatets syfte.

Beskrivning av området

Area: ca 88 ha

Naturtyper: Skog ca 81 ha, varav produktiv skog ca 76 ha
Öppen våtmark ca 7 ha

Produktiv skog med skydd enligt reservatsföreskrifterna (delområde 1): ca 22 ha

Reservatet är ett myr- och skogsområde som ligger i direkt anslutning till bostadsområdet Hällbacken. Området är kuperat med några mindre höjder där jordlagren är ursvallade med blottade hållmarker och klappersten, och med sänkorna utfyllda av torvmarker. Den största våtmarken, Hällmyran, har givit naturreservatet dess namn.

Skogen i området är varierad. Förutom hållmarkstallskogen uppe på bergen upptas mycket av barrblandskogar på frisk mark som ställvis har inslag av lövträd – men fuktigare stråk finns också, bland annat i form av lövsumpskog. Skogen är i varierande grad påverkad av skogsbruk men mer naturligt utvecklade områden förekommer också. Förutom själva myren finns höga naturvärden knutna till naturskogsartade bestånd med mycket inslag av död ved, äldre trädsnitt, stort inslag av lövträd och med förekomster bland annat av vedlevande rödlistade värdearter.

Myren Hällmyran är hydrologiskt intakt och rymmer ett flertal strukturer av betydelse för biologisk mångfald. Här finns solbelysta, flerhundraåriga tallar, och sparsamt med död ved i form av torrakor av tall. I södra delen är våtmarken blötare och öppen. Den generellt näringsfattiga våtmarken visar stråkvis tecken på att övergå till intermediär typ, där förekomsten av arter som kall-



2026-02-27

gräs och hundstarr indikerar att dessa ytor är något näringsrikare. Myggblomster och rundsileshår hittas också på myren.

Väster om myren smalnar de blöta områdena av i mindre vattendrag och fuktiga drag genom det stråk av sumpigare skogstyper som finns i reservatets centrala och västra del. Nordväst om myren övergår naturmiljön till talldominerad fuktig barrblandskog med bland annat fläcknycklar i fältskiktet. Där finns flertalet tallar som är över 150 år gamla och viss förekomst av död ved i form av smalare torrakor. Enstaka hålträd kan också hittas här.

I sumpskogen i väster ersätts tallen av senvuxna smalstammiga björkar. Längs med en smal och grund bäck övergår lövsumpskogen till barrblandskog med lövdominans i vissa partier som är blötare och barrdominans i torrare delar. Bäckens skapar fuktigt mikroklimat som ökar mångfalden av lavar, mossor och andra växter som trivs i miljöer med högre luftfuktighet. Inom detta område finns det rikligt med död ved, stående som liggande i olika nedbrytningsstadium, främst av björk och asp. På den döda veden växer bland annat vedticka, granticka, harticka, ullticka och blanksvart spiklav.

Reservatets nordvästra del domineras av mer påverkad produktionskog med mycket tall. Skogen är gles och lättgången, och därmed är det en del av reservatet där rekreativvärde är övervägande, men även vissa naturvärden är knutna till äldre bestånd.

I söder finns reservatets högst belägna delar som når ca 48 m ö h. Här intas höjderna av glesa hållmarkstallskogar. De är i viss mån påverkade av plockhuggning, men äldre solbelysta träd och enstaka torrakor förhöjer naturvärdet.

Djurlivet i området kan förväntas innehålla de allmänna arter man kan finna i ett tätortsnära skogs- och våtmarksområde som är ganska präglad av produktionskogsbruk. Biotopvariationen i sig med olika skogstyper, myrar och hållmarker samt inslaget av skogsbestånd med förekomst av naturskogsstrukturer ger ändå förutsättningar för vissa mer exklusiva arter. Fåglar som järpe, talltita, spillkråka och tofsmes förekommer i området. Inslaget av död ved av olika sort ger förutsättningar för en mångfaldig fauna av insekter och andra småkryp.

Jordarterna fördelar sig på ett typiskt sätt för ett kuperat område under högsta kustlinjen vid Bottenvikskusten. Högst upp är det hårt svallat, med hållmarker eller endast ett tunt lager av blockiga jordarter. Längre ner längs sluttningarna och i huvuddelen av området finns den ursprungliga moränen kvar, även den svallad i olika grad – och i mer skyddade terrängavsnitt ansamlas de



2026-02-27

urspolade finsedimenten på några ställen. Inom reservatet har dock torvmarken vuxit till och täcker in delar av de lägsta partierna.

Den underliggande berggrunden är ett övergångsområde mellan biotitgnejs och granodiorit vilka kan studeras i de blottade hållmarkerna i södra delen av reservatet.

Mot bakgrund av närheten till tätorten har området stor betydelse för friluftslivsaktiviteter och upplevelsen av orörd natur. Reservatet är välbesökt från närboende som via stigar och vägar lätt kan röra sig i området, och från närliggande hästgårdar i Bjørsbyn och Bensbyn ges goda möjligheter till ridning på reservatets ridvägar. Myren Hällmyran är ett populärt utflyktsmål, inte minst på vårvintern då man gärna nyttjar ett informellt vindskydd med grillplats. En kulturhistorisk dimension ges av den gamla kyrkvägen från Bensbyn till Gammelstad som passerar genom området där den ingår i reservatets väg- och stigsystem.

Hur man överklagar

Detta beslut kan överklagas hos länsstyrelsen enligt bilaga 5.

Beslutets ikraftträdande

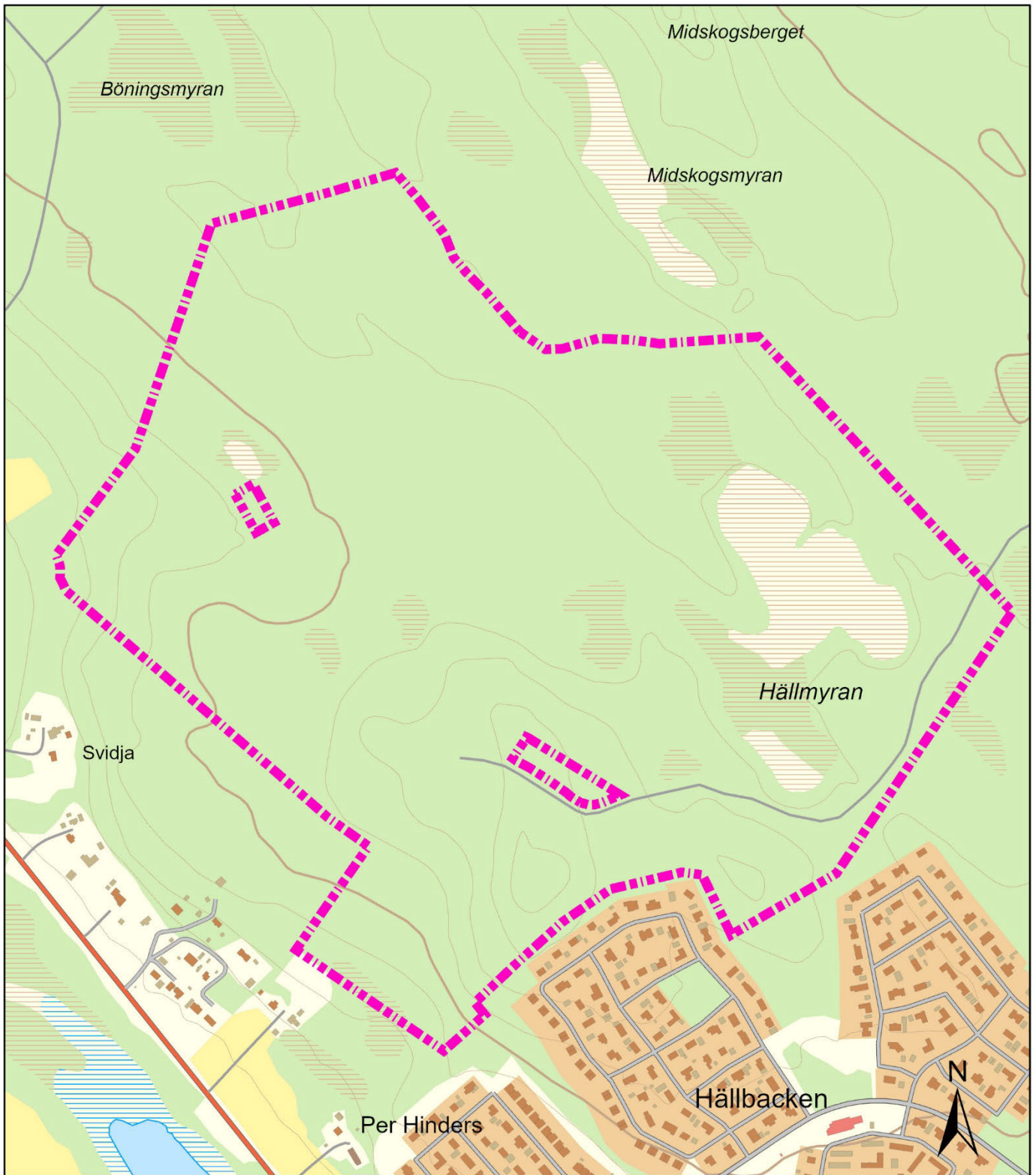
Beslutet gäller från den dag det vunnit laga kraft, utom vad gäller föreskrifter med stöd av 7 kap 30 § miljöbalken, vilka gäller omedelbart.

Bilagor

1. Naturreservatets avgränsning
2. Översiktskarta
3. Delområdesindelning
4. Samrådsredogörelse
5. Hur man överklagar
6. Skötselplan

Bilaga 1

Naturresevatets avgränsning



 Gräns för naturreservatet Hällmyran

0 0,25 0,5 Kilometer

Bilaga 2

Översiktskarta

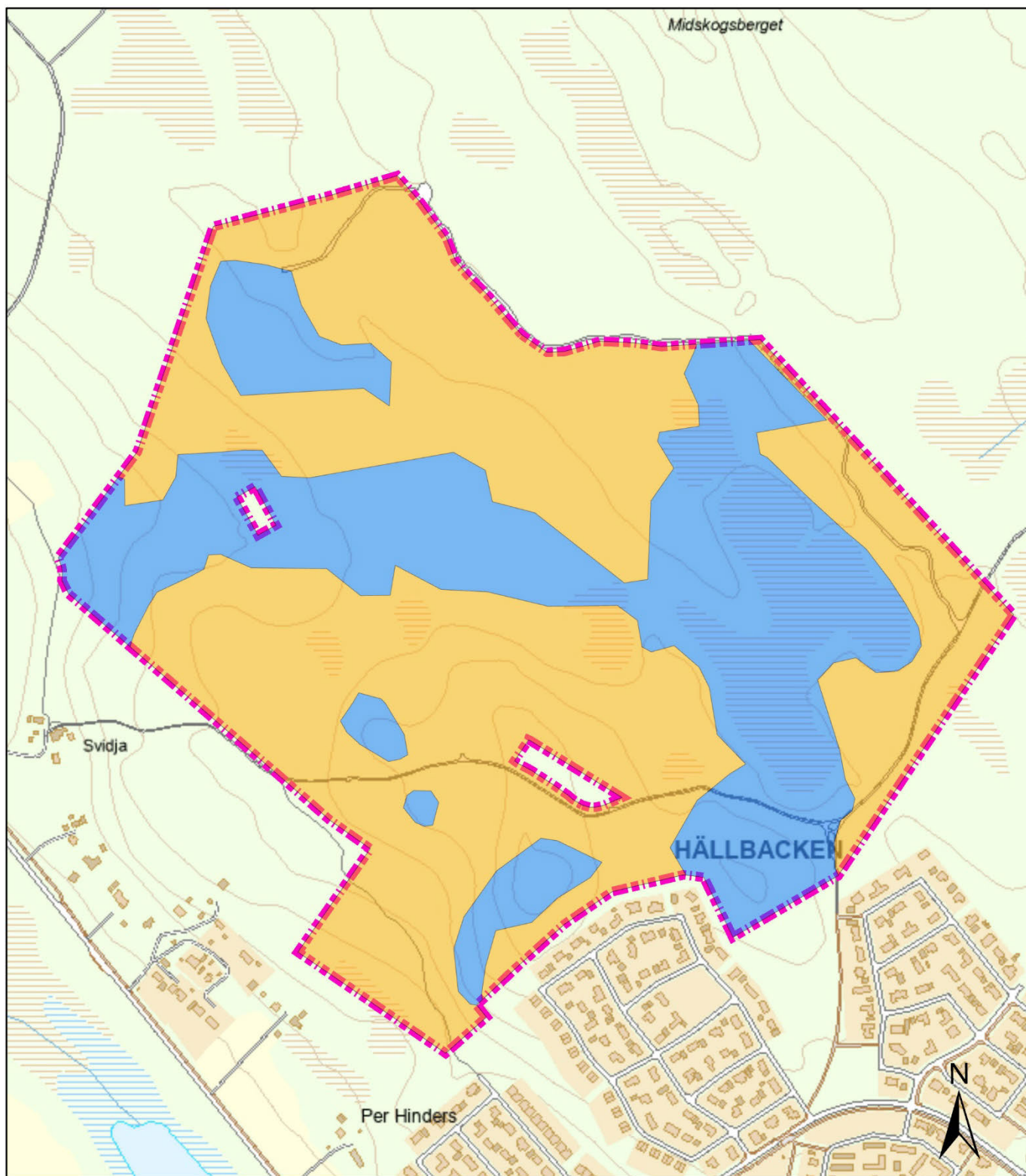


 Gräns för naturreservatet Hällmyran

0 0,5 1 2 Kilometer

Bilaga 3

Karta över delområden



 Gräns för naturreservatet Hällmyran

Delområde

-  1
-  2

0 0,25 0,5 Kilometer



2026-02-27

Bilaga 4

Samrådsredogörelse

Ärendet har remitterats till länsstyrelsen, Skogsstyrelsen, Gällivare skogs-
meby, Lumire, Luleå Energi, Naturskyddsföreningen i Luleå, Norrbottens or-
nitologiska förening, Friluftsförbundet i Luleå, Luleå jaktvårdsklubb, Häll-
backen-Dalbos intresseförening, Vattenfall Eldistribution AB och Svenska
kraftnät.

Nedan redovisas en sammanställning av inkomna synpunkter. I sammanställ-
ningen är det som uppfattas som konkreta synpunkter refererade eller in-
klippta, främst invändningar eller förslag på förändringar. Andra delar i yt-
trandena, såsom bakgrundstexter, bekräftande synpunkter eller meddelanden
om att man inte har någon synpunkt har här utelämnats.

Luleå kommuns kommentarer redovisas i *kursiv* stil. I det fall synpunkten
medfört någon förändring i reservatets utformning tydliggörs det med *fet*
kursiv stil.

Vattenfall Eldistribution AB

Vattenfall påpekar att naturesservatet inte får utgöra ett hinder för framtida
och nytillkomna ledningar eller annan utveckling av elanläggningar
inom transmissions- och regionnätet.

Kommunens kommentar:

*Vattenfalls planerade ledningar från nätstationen vid Hällmyran och ner till Hertsön
berör inte naturesservatet. Den redankoncessionsgivna korridoren och de nya tillkom-
mande ledningar som vid datum för reservatets bildande man är i ansökningsprocess
för ligger på behörigt avstånd från reservatets gräns. Riksintresset enligt 3 kap 9 §
miljöbalken omfattar endast transmissionsnätet (dvs Svenska kraftnäts anläggningar,
inte Vattenfalls) som i reservatet är undantaget från föreskrifterna. För att säkerställa
eventuella framtida behov för regionnätet går kommunen Vattenfall till mötes och in-
för ytterligare en undantagsbestämmelse enligt deras förslag:: **Föreskrifterna ska
inte utgöra hinder för nytillkomna ledningar och annan utveckling av elan-
läggningar inom transmissions- och regionnäten.***

Luleå jaktvårdsklubb

Luleå jaktvårdsklubb understryker i sitt yttrande vikten av att ha kvar bestäm-
melsen att "jakt i enlighet med gällande lagstiftning är tillåtet i området".



2026-02-27

Kommunens kommentar:

Undantaget som tillåter jakt och fiske är kvar.



2026-02-27

Bilaga 5

Hur man överklagar

Detta beslut kan överklagas hos länsstyrelsen.

Tala om vilket beslut ni överklagar eller om det är en del av beslutet ni överklagar. Ange också varför ni anser att beslutet är felaktigt och vilken ändring som ni vill ha.

Bifoga handlingar och annat som ni anser stöder er uppfattning,

Överklagandet skall lämnas in eller skickas till Luleå kommun. För att överklagandet skall kunna prövas måste handlingarna ha inkommit till kommunen senast **inom tre veckor** från den dag då ni fick del av beslutet.

Har ert överklagande kommit i rätt tid kommer handlingarna att skickas vidare till länsstyrelsen, om beslutsfattaren inte själv ändrar beslutet på det sätt ni har begärt.

Underteckna skrivelsen och uppge namn, personnummer, postadress, telefonnummer och e-postadress.

Överklagandet skickas till:

Luleå kommun
971 85 Luleå

eller via e-post:
lulea.kommun@lulea.se



2026-02-27

Bilaga 6

Skötselplan för naturreservatet Hällmyran

1. Allmänt

Denna skötselplan anger riktlinjerna och målen för skötseln av naturreservatet Hällmyran. Vid planering och utförande av skötseln ska syftet med naturreservatet och reservatsföreskrifterna vara styrande. Andra aktuella regelverk och riktlinjer ska också följas.

2. Syftet med reservatet

Syftet med naturreservatet är att bevara ett skogsområdes värdefulla naturmiljö med dess förutsättningar att hysa stor biologisk mångfald. Området ska ge förutsättningar för att ingående naturtypers naturligt associerade habitat och arter ska kunna fortleva och sprida sig. Inom ramen för ovanstående är reservatets syfte även att tillgodose behovet av naturupplevelser, friluftsliv och rekreation i ett bostadsnära naturområde.

Syftet ska nås genom att:

- Gynna ett lättillgängligt friluftsliv i tätortsnatur där besökare ska kunna tillgodogöra sig upplevelsevärden relaterade till naturligt utvecklad skog och andra naturtyper.
- Bevara en landskapstyp med viktiga naturgeografiska värden som utvecklats som följd av den senaste istiden och efterföljande landhöjning ur havet.
- Delar av området undantas från skogsbruk. Dessa områden utpekas i nedanstående föreskrifter och fastställd skötselplan.
- Området undantas från exploatering och andra åtgärder som kan skada värden för naturmiljö och friluftsliv.
- Äldre skog och andra skogsbiotoper med höga naturvärden, med därtill förknippade strukturer, substrat och arter bevaras och utvecklas.
- Naturliga störningar som till exempel stormfällningar tillåts ha ett naturligt förlopp. Bränder kan dock släckas vid behov.



2026-02-27

- Påverkad skog utvecklas mot högre naturvärden genom att brukas och skötas med metoder som gynnar natur- och friluftslivsvärden.
- Området är tillgängliggjort för friluftslivet genom lämpliga anläggningar, exempelvis stigar och informationstavlor.
- Skötsel och utvecklande av anläggningar för friluftslivet sker med stor hänsyn till de naturvärden som naturreservatet avser skydda.
- Det friluftsliv som skyddas och utvecklas i området och de anläggningar som iordningsställs för detta avser ickestörande, lättare aktiviteter såsom vandring, skidåkning, bär- och svampplockning, motion, träning och dylikt.
- Området sköts genom fastställd skötselplan.

3. Uppgifter om naturreservatet

Naturreservatets namn:	Naturreservatet Hällmyran
Kommun:	Luleå kommun
Län:	Norrbottnens län
Area:	88 ha
Berörda fastigheter och ägare:	Björby 1:12, Luleå kommun
Sameby:	Gällivare skogssameby
Förvaltare:	Luleå kommun

4. Beskrivning av området och dess värden

Naturtyper: Skogsmark ca 81 ha, varav produktiv skog ca 76 ha
Öppen våtmark ca 7 ha

Reservatet är ett myr- och skogsområde som ligger i direkt anslutning till bostadsområdet Hällbacken. Området är kuperat med några mindre höjder där jordlagren är ursvallade med blottade hällmarker och klappersten, och med sänkorna utfyllda av torvmarker. Den största våtmarken, Hällmyran, har givit naturreservatet dess namn.



2026-02-27

Skogen i området är varierad. Förutom hållmarkstallskogen uppe på bergen upptas mycket av barrblandskogar på frisk mark som ställvis har inslag av lövträd – men fuktigare stråk finns också, bland annat i form av lövsumpskog. Skogen är i varierande grad påverkad av skogsbruk men mer naturligt utvecklade områden förekommer också. Förutom själva myren finns höga naturvärden knutna till naturskogsartade bestånd med mycket inslag av död ved, äldre trädskikt, stort inslag av lövträd och med förekomster bland annat av vedlevande rödlistade värdearter.

Myren Hällmyran är hydrologiskt intakt och rymmer ett flertal strukturer av betydelse för biologisk mångfald. Här finns solbelysta, flerhundraåriga tallar, och sparsamt med död ved i form av torrakor av tall. I södra delen är våtmarken blötare och öppen. Den generellt näringsfattiga våtmarken visar stråkvis tecken på att övergå till intermediär typ, där förekomsten av arter som kallgräs och hundstarr indikerar att dessa ytor är något näringsrikare. Myggblomster och rundsileshår hittas också på myren.

Väster om myren smalnar de blöta områdena av i mindre vattendrag och fuktiga drag genom det stråk av sumpigare skogstyper som finns i reservatets centrala och västra del. Nordväst om myren övergår naturmiljön till talldominerad fuktig barrblandskog med bland annat fläcknycklar i fältskiktet. Där finns flertalet tallar som är över 150 år gamla och viss förekomst av död ved i form av smalare torrakor. Enstaka hålträd kan också hittas här.

I sumpskogen i väster ersätts tallen av senvuxna smalstammiga björkar. Längs med en smal och grund bäck övergår lövsumpskogen till barrblandskog med lövdominans i vissa partier som är blötare och barrdominans i torrare delar. Bäckens skapar fuktigt mikroklimat som ökar mångfalden av lavar, mossor och andra växter som trivs i miljöer med högre luftfuktighet. Inom detta område finns det rikligt med död ved, stående som liggande i olika nedbrytningsstadium, främst av björk och asp. På den döda veden växer bland annat vedticka, granticka, harticka, ullticka och blanksvart spiklav.

Reservatets nordvästra del domineras av mer påverkad produktionsskog med mycket tall. Skogen är gles och lättgången, och därmed är det en del av reservatet där rekreativsvärdet är övervägande, men även vissa naturvärden är knutna till äldre bestånd.

I söder finns reservatets högst belägna delar som når ca 48 m ö h. Här intas höjderna av glesa hållmarkstallskogar. De är i viss mån påverkade av plockhuggning, men äldre solbelysta träd och enstaka torrakor förhöjer naturvärdet.



2026-02-27

Djurlivet i området kan förväntas innehålla de allmänna arter man kan finna i ett tätortsnära skogs- och våtmarksområde som är ganska präglad av produktionskogsbruk. Biotopvariationen i sig med olika skogstyper, myrar och hållmarker samt inslaget av skogsbestånd med förekomst av naturskogsstrukturer ger ändå förutsättningar för vissa mer exklusiva arter. Fåglar som järpe, talltita, spillkråka och tofsmes förekommer i området. Inslaget av död ved av olika sort ger förutsättningar för en mångfaldig fauna av insekter och andra småkryp.

Jordarterna fördelar sig på ett typiskt sätt för ett kuperat område under högsta kustlinjen vid Bottenvikskusten. Högst upp är det hårt svallat, med hållmarker eller endast ett tunt lager av blockiga jordarter. Längre ner längs sluttningarna och i huvuddelen av området finns den ursprungliga moränen kvar, även den svallad i olika grad – och i mer skyddade terrängavschnitt ansamlas de urspolade finsedimenten på några ställen. Inom reservatet har dock torvmarken vuxit till och täcker in delar av de lägsta partierna.

Den underliggande berggrunden är ett övergångsområde mellan biotitgnejs och granodiorit vilka kan studeras i de blottade hållmarkerna i södra delen av reservatet.

Mot bakgrund av närheten till tätorten har området stor betydelse för friluftslivsaktiviteter och upplevelsen av orörd natur. Reservatet är välbesökt från närboende som via stigar och vägar lätt kan röra sig i området, och från närliggande hästgårdar i Bjørsbyn och Bensbyn ges goda möjligheter till ridning på reservatets ridvägar. Myren Hällmyran är ett populärt utflyktsmål, inte minst på vårvintern då man gärna nyttjar ett informellt vindskydd med grillplats. En kulturhistorisk dimension ges av den gamla kyrkvägen från Bensbyn till Gammelstad som passerar genom området där den ingår i reservatets väg- och stigsystem.

5. Generella mål och åtgärder

5.1. *Naturovärden*

Skötsel mål

Det övergripande målet för skötseln är att bibehålla och höja de natur- och rekreationsvärden som är förknippade med en lövrik barrblandskog med naturskogs kvaliteter, hållmarksskogar, fritt utvecklade våtmarker och andra naturtyper.

Områdets skog har varierad struktur beroende på brukningshistorik och nyttjande. Delvis är den påverkad och formad av skogsbruk, men stora delar är också mer naturligt utvecklade med stor åldersspridning, trädslagsblandning



2026-02-27

och inslag av död ved. Reservatet delas in i två skötselområden med olika mål och skötsel utgående ifrån nämnda förutsättningar. De naturskogsartade delarna ska utveckla ingående naturvärden genom fri utveckling eller riktade skötselåtgärder, medan de mer skogsbrukspräglade bestånden kan brukas med metoder som gynnar utvecklandet av värden. I hela reservatet är betydelsen för friluftslivet en viktig del i målbilden.

Skötselåtgärder

Se nedan, avsnitt 6 om skötselområden.

5.2. Värden för friluftsliv och rekreation

Skötselmål

Det övergripande målet för skötseln är att ge goda förutsättningar för friluftslivsaktiviteter och naturupplevelser i orörd natur.

Skötselåtgärder

Skogen sköts huvudsakligen med sikte mot naturvårdsmålen ovan, vilket också ger förutsättningar för upplevelsevärden för människor. Stigar, vägar och andra anläggningar kan röjas vid behov. Det gäller också nyanlagda sådana som kan tillkomma efter reservatets bildande (och som inryms i reservatets undantagsbestämmelser). Träd som fallit över dessa stråk och anläggningar tas bort, men med hänsyn till naturvårdsmålen ska dessa läggas åt sidan där de lämnas kvar i skogen. Befintliga anläggningar och vägar underhålls vid behov.

Stigar och andra anläggningarna är markerade på kartan i bilaga 3.

5.3. Information

Skötselmål

Målet med skötseln är att ge information till besökarna som belyser områdets värden och sevärdheter samt vilka föreskrifter som gäller i reservatet.

Reservatets gränser ska vara tydligt markerade enligt nationell standard.

Skötselåtgärder

Minst tre informationstavlor sätts upp vid lämpliga entréer till reservatet. På tavlorna ska anges områdets värden, varför det är skyddat, vilka föreskrifter som gäller, vem som är förvaltare samt en karta med områdets gränser, stigar och andra anordningar för besökare. Informationstavlor och gränsmarkeringar ska ägnas regelbunden tillsyn och underhållas vid behov.



2026-02-27

6. Skötselområden

Indelningen av skötselområden hänvisar till kartan i bilaga 2.

Skötselområde 1.

Beskrivning

Skog av olika karaktär med naturskogsqualiteter samt fritt utvecklade våtmarksområden.

Mål

Naturvärden knutna till fritt utvecklad skog och våtmarker ska bevaras och utvecklas. I takt med att skogen åldras stiger naturvärdet, bland annat genom att andelen grova träd, död ved och andra strukturer av betydelse för biologisk mångfald ökar.

Skötsel

Skogen och naturen i övrigt lämnas huvudsakligen för fri utveckling. Skötselåtgärder för att stärka naturvärden kan dock komma i fråga efter bedömning att det är gynnsamt för syftet med reservatet – exempelvis skapa död ved, gynna lövträd genom att röja bort gran eller frihuggning av gammal tall eller andra naturvärdesträd, eller annan åtgärd för att stärka förutsättningarna för rödlistade arter.

I första hand ska allt borttagande av träd ske genom avdödning av de stående stammarna genom ringbarkning eller katning. I vissa fall kan avverkning vara aktuellt om det bedöms mer lämpligt. De avverkade träden ska lämnas såsom blivande lågor i skogen. I undantagsfall kan uttag av träd bli aktuellt varvid uttransport kan komma ifråga. Detta ska i så fall ske med skonsamma metoder, till exempel med häst eller lättare maskin.

All avverkning och annan avdödning av träd ska göras utifrån bedömning att det bidrar till målet med skötseln, för att säkerställa syftet med reservatet.

Skötselområde 2.

Beskrivning

Varierad skog där struktur och ålderssammansättning är präglad av tidigare skogsbruk.

Mål

Skötselområdet ska i sin helhet vara kontinuerligt beskogad med bibehållna och utvecklade värden för naturvård och friluftsliv. Varierade förutsättningar inom skötselområdet styr målsättningen för varje bestånd, där ekologiska och sociala funktioner kan ha skiftande vikt.



2026-02-27

Skötsel

Skogsbruk bedrivs med hyggesfria metoder där syftet är att samtidigt stärka naturvärden och rekreativa kvaliteter. Befintliga strukturer som har betydelse för värdena ska bevaras och stärkas. Det innebär att hålträd och all död ved ska sparas – och även nyskapas där så lämpligt. Skiktning, olikåldrighet och en allmän variation i övrigt i trädskiktet ska gynnas, liksom en stor trädslagsblandning, där lövinslag särskilt ska främjas. Skyddszoner ska lämnas mot våtmarker, hållmarker och andra impediment i minst den omfattning som behövs för att ingående naturvärden ska kunna bestå. Samtliga naturvärdesträd ska sparas och deras fortlevnad ska gynnas genom lämpliga åtgärder.

7. Uppföljning av mål och skötselåtgärder

En uppföljning av skötsel mål och skötselåtgärder med utgångspunkt från reservatets syfte ska ske vart tionde år. Planens ingående mål och utfallet av genomförda åtgärder ska då ses över. Om uppföljningen visar att det är nödvändigt med avseende på reservatets syfte ska berörda skötsel mål och åtgärder ändras så de blir ändamålsenliga.

8. Källhänvisning

Artportalen. Uttag 2026-01-16

Jonsson, M. Belsing, A. & Svensson, O. 2025: *Naturvärdesinventering till fördjupad översiktsplan för Bensbyn och Björnsbyn 2025*. Norconsult.

Luleå kommun. 2020: *Grönplan Luleå*.

Spansk, Ö. 2006: *Naturinventering – Hällorna*. Luleå kommun, PM 2006-07-05.

Bilagor

1. Översiktskarta
2. Karta med skötselområden
3. Karta med anläggningar och information

Bilaga 1

Översiktskarta



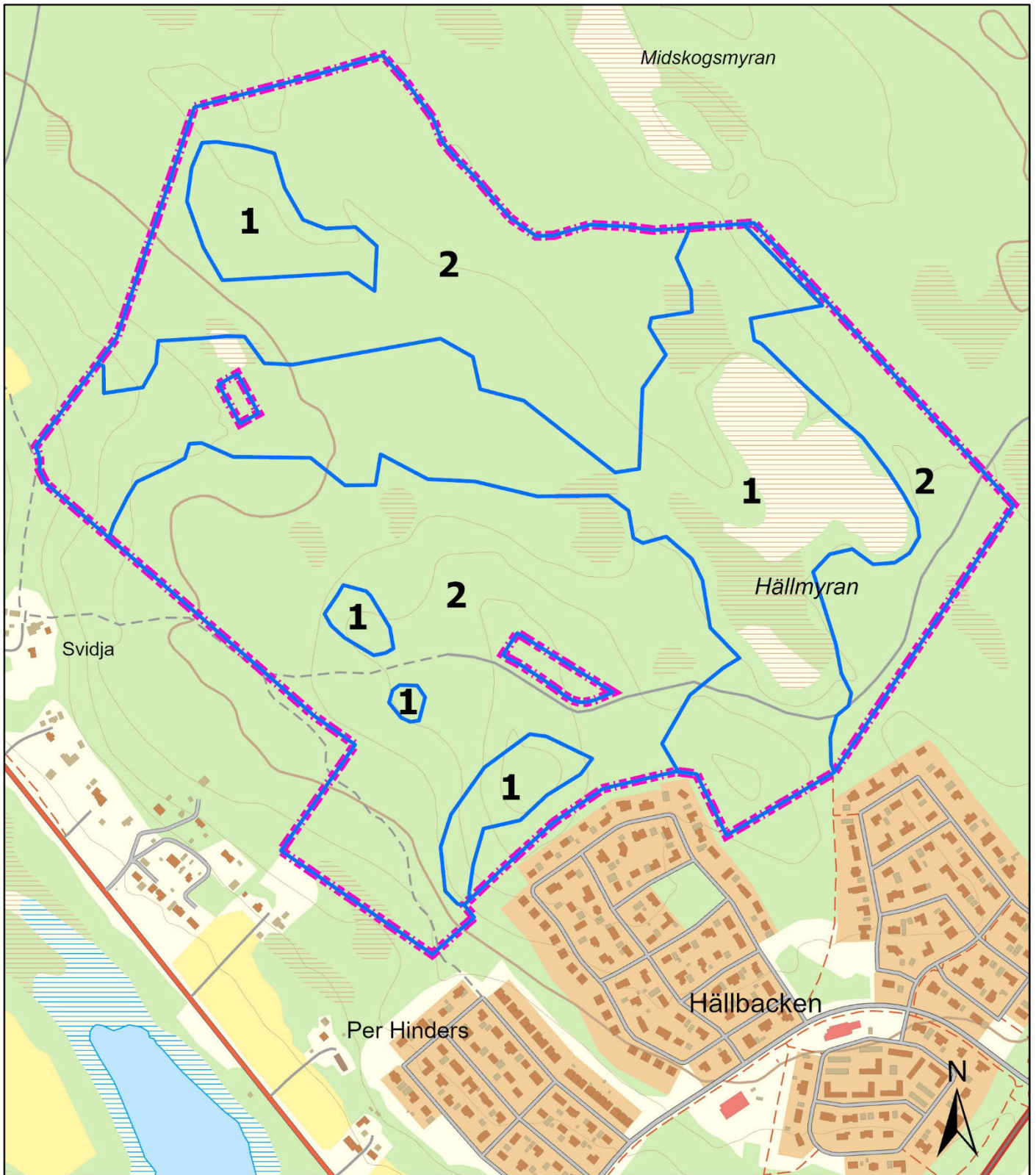
 Gräns för naturreservatet Hällmyran

0 0,5 1 2 Kilometer



Bilaga 2

Skötselområden

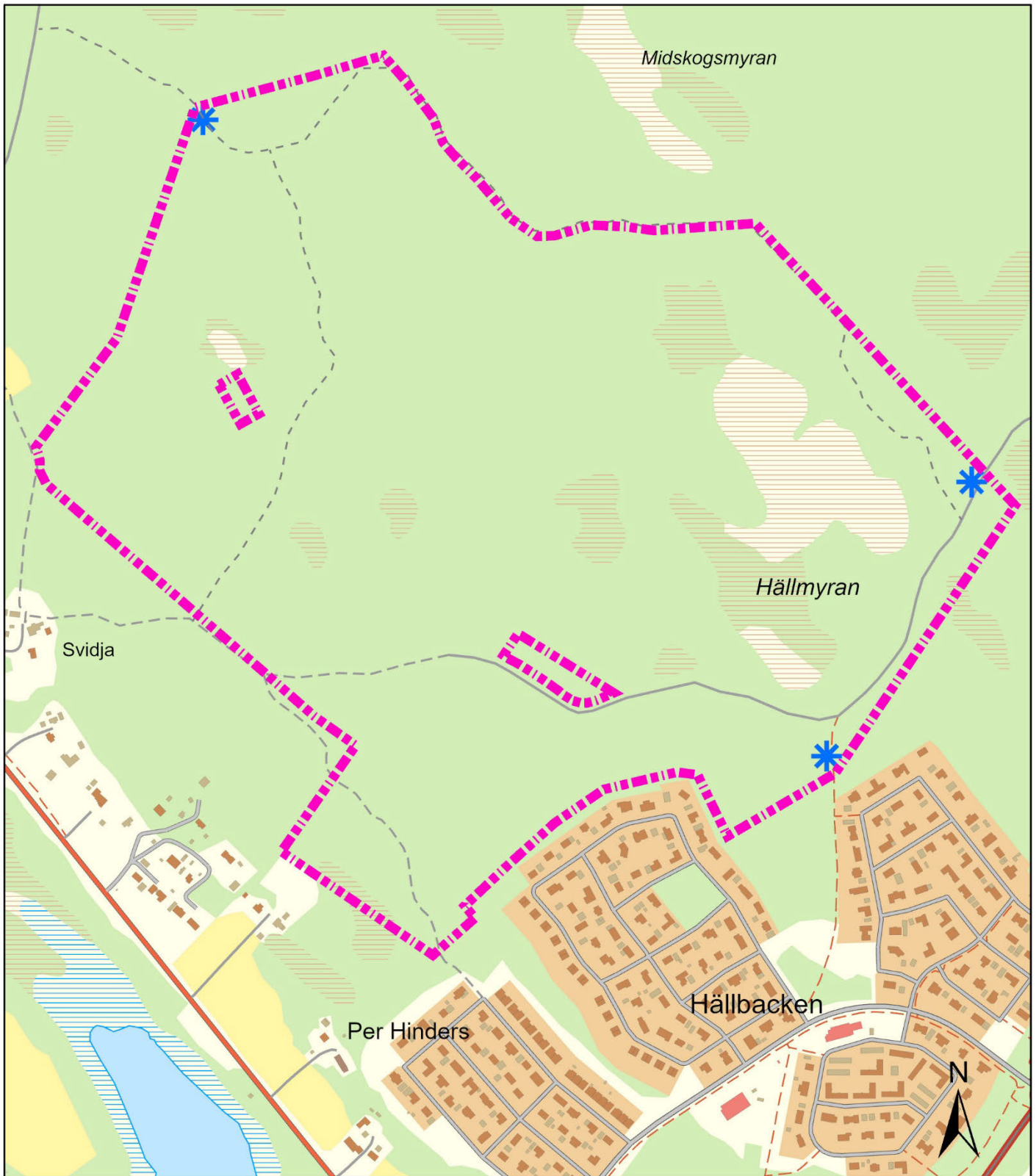


 Gräns för naturreservatet Hällmyran
 Skötselområden


0 0,25 0,5 Kilometer

Bilaga 3

Anläggningar och information



 Gräns för naturreservatet Hällmyran

 Möjlig plats för informationstavla

 Stigar

0 0,25 0,5 Kilometer

Ekonomiska konsekvenser av bildandet av naturreservatet Hällmyran

Hällmyrans skogsmark brukas idag enligt gällande skogsbruksplan. I planen ingår ytor med olika mål för brukandet. Produktionsskog omväxlar med bestånd som är avsatta för naturvård, där inget virkesuttag sker. Det tätortsnära läget innebär ett brukande med stor hänsyn, vilket betyder att produktionen inte maximeras utan natur- och rekreationsvärdena får i hög grad vara styrande. När området blir naturreservat kommer det att skötas med snarlik inriktning. Skillnaden är att skötseln blir mer tydligt styrd av målen i den fastslagna skötselplanen, men mängdmässigt bör skötselintensiteten inte påverkas nämnvärt. I praktiken skiljer sig skötseln, sett till metod och omfattning, inte särskilt mycket från det brukande som kommer att ske på hela det kommunala skogsinnehavet med ledning av kommunens skogspolicy och riktlinjer för skogsförvaltning. Avsatta ytor för naturvårdsändamål inom reservatet kommer som tidigare att bevaras, men med utrymme för naturvårdande åtgärder vilket mer än tidigare blir lagfäst i och med reservatsföreskrifterna.

Sammanfattningsvis blir det inga tillkommande kostnader inom skogsbruket och skötseln av naturen i området.

Viss röjning av stigar och vägar kan vara aktuellt men reservatsbildningen innebär ingen ytterligare förpliktelse i det avseende. Föreskrifterna är utformade så att sådan röjning är tillåten att utföra men det föreskrivs inte som en aktiv skötselåtgärd. Skötseln kan alltså utföras om kommunen bedömer det behövt, men det sker i så fall oavsett att området blivit naturreservat. Det blir således heller inga tillkommande kostnader i den delen.

Det finns inga krav i lagstiftning eller från andra myndigheter om åtgärder eller arbetsinsatser som skulle vara kostnadsdrivande. Kommunens administrativa förvaltning av marken ökar inte. Praktisk övervakning av områdena fortgår inom gängse markförvaltning. Kommunens miljö- och byggnadsnämnd är tillsynsmyndighet över naturreservaten. Förutsebar tillsyn är eventuella punktinsatser i form av dispensärenden eller vid klagomål om brott mot reservatsföreskrifterna. Detta är en del i nämndens ordinarie myndighetsarbete som är självfinansierat genom tillsynsavgifter.

Slutsatsen är därför att reservatsbildningen inte kommer att medföra några ekonomiska konsekvenser för kommunen, annat än en mindre engångskost-



nad för entréskyltar, samt underhåll av dessa. Detta är kostnader som hantearas i infrastruktur- och servicenämndens ordinarie budgetprocess.

Örjan Spansk
Kommunekolog



§ 49

Strategi för minskad klimatpåverkan och ökad klimatanpassning

Ärendenr 2024/854-3.1.0.1

Kommunstyrelsens arbetsutskotts beslut

Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutar att bordlägga ärendet.

Sammanfattning av ärendet

Kommunfullmäktige beslutade, 2025-12-15 § 239, att återremittera ärendet om Plan för minskad klimatpåverkan och ökad klimatanpassning, med motiveringen att: *komplettera åtgärdsplaner och klimatinvesteringsplaner. Först ska planer tas fram som visar hur Luleå kommunkoncern ska nå klimatneutralitet och hur snabbt detta kan uppnås. Därefter ska planer tas fram för hur hela det geografiska området Luleå ska uppnå klimatneutralitet. För att inte fördröja arbetet bör beslut om planer för minskad klimatpåverkan tas i steg, där det första steget gäller klimatneutral kommunkoncern och det andra steget klimatneutralitet i hela det geografiska området Luleå.*

Strategi för minskad klimatpåverkan och ökad klimatanpassning anger den långsiktiga inriktningen för Luleå kommunkoncerns arbete med att minska klimatpåverkan och stärka samhällets motståndskraft mot ett förändrat klimat. Strategin beskriver tre dimensioner av klimatmålet: en klimatneutral kommunkoncern senast år 2030, en klimatneutral geografisk plats senast år 2040 samt förutsättningar för klimatneutrala invånare och verksamheter senast 2045. Genom en uppdelning i direkta, indirekta, territoriella och konsumtionsbaserade utsläpp tydliggörs ansvar, rådighet och uppföljning. Strategin pekar ut centrala omställningsområden där kommunkoncernen har störst möjlighet att påverka utvecklingen och anger hur arbetet bör integreras i ordinarie styrning, planering och uppföljning. Sammantaget utgör strategin ett samlat ramverk för prioritering, samverkan och långsiktig styrning av klimatarbetet inom kommunkoncernen och i samhället i stort.

Återremissen har omhändertagits genom en omarbetning av dokumentets karaktär, struktur och innehåll. I stället för en plan, som beskriver genomförandet omnämns nu detta som en strategi som anger långsiktig inriktning och vägval – *vad* som ska uppnås och *i vilken riktning* kommunkoncernen ska utvecklas. Strategin har strukturerats utifrån klimatmålet tre dimensioner – klimatneutral kommunkoncern 2030, klimatneutral geografisk plats 2040 och



klimatneutrala invånare 2045 – vilket tydliggör ansvar, rådighet och förväntad påverkan. Ett nytt ramverk för utsläppsdefinitioner har lagts till för att skapa en gemensam grund för målformulering och uppföljning. Strategin har dessutom kompletterats med målsättningar inom samtliga omställningsområden för att underlätta prioriteringar och det fortsatta arbetet med åtgärdsportföljer. Genom ett förtydligt avsnitt om genomförande och uppföljning klargörs att konkreta åtgärdsplaner och investeringar tas fram i efterföljande processer, medan strategin anger den långsiktiga inriktningen och strukturen för styrning.

Kommunstyrelseförvaltningen har föreslagit kommunfullmäktige besluta att anta Strategi för minskad klimatpåverkan och ökad klimatanpassning för Luleå kommunkoncern.

Sammanträdet

Ordföranden (S) föreslår att bordlägga ärendet.

Beslutsgång

Ordföranden ställer eget förslag under proposition och finner att arbetsutskottet bifaller förslaget.

Beskrivning av ärendet

Bakgrunden till framtagandet av Strategi för minskad klimatpåverkan och ökad klimatanpassning för Luleå kommunkoncern, är att kommunfullmäktige i plan och budget 2023–2025, beslutad 2022-11-22 § 228, gav kommunstyrelseförvaltningen utredningsuppdraget ”tydliggör och följ kontinuerligt upp Klimatplan mot 2040”. Vidare beslutade kommunstyrelsen 2024-06-03 att ta fram en ny klimatplan för minskad klimatpåverkan och ökad klimatanpassning som svar på kommunfullmäktiges uppdrag i plan och budget 2023–2025. Beslutet grundades på den redogörelse som kommunstyrelseförvaltningen presenterade utifrån utredningsuppdraget, vilken visade att en ny klimatplan bör utarbetas med hänsyn till förändrade omvärldsförhållanden samt att klimatfrågan har fått ökad aktualitet sedan tidigare klimatmål antogs år 2016.

Kommunfullmäktige beslutade 2025-12-15 § 239, att återremittera ärendet om Plan för minskad klimatpåverkan och ökad klimatanpassning. Återremissen har omhändertagits genom en omarbetning av dokumentets karaktär, struktur och innehåll. Nedan följer en beskrivning av strategins innehåll.

Strategins syfte

Strategin anger den långsiktiga inriktningen för Luleå kommunkoncerns arbete med minskad klimatpåverkan och ökad klimatanpassning. Den tydliggör hur arbetet med utsläppsminskning och anpassning till ett förändrat klimat



ska bedrivas samordnat och integrerat i den ordinarie styrningen, i linje med Vision Luleå 2040. Strategins syfte är att påskynda klimatomställningen inom kommunkoncernen, möjliggöra att Luleå som geografisk plats når klimatneutralitet samt skapa förutsättningar för att invånare och verksamma i Luleå ska kunna leva och verka klimatneutralt. Strategin ska även bidra till gemensam prioritering och stärkt samverkan mellan kommun, näringsliv, civilsamhälle och invånare.

Strategin ersätter tidigare styrning inom klimatområdet (Kommunfullmäktiges beslut om Projektdirektiv för Borgmästaravtalet, KLF 2015/545) och beskriver hur den förhåller sig till övriga kommunala styrdokument. Strategin beslutas av kommunfullmäktige och som anger viljeriktning, ambition och prioriterade områden, samtidigt som strategin ger handlingsutrymme för nämnder och bolagsstyrelser att ta fram konkreta åtgärder inom ramen för sina verksamhets- och affärsplaner.

Ramverk för minskade utsläpp

I strategin finns ett samlat ramverk för hur utsläpp av växthusgaser definieras. Dessa utsläppsperspektiv ligger till grund för strategins målstruktur och hur dessa relaterar till kommunkoncernens rådighet samt påverkansmöjligheter och möjliggöra en mer effektiv och transparent styrning.

Kommunkoncernens klimatmål

Strategin beskriver hur kommunkoncernens klimatmål utgår från tre kompletterande utsläppsperspektiv som tillsammans ger en helhetsbild av både den direkta, lokala och globala klimatpåverkan som kommunkoncernen behöver förhålla sig till det vill säga:

- en klimatneutral kommunkoncern till 2030,
- en klimatneutral geografisk plats till 2040 samt
- förutsättningar för klimatneutrala invånare till 2045

Strategin beskriver målens omfattning, inbördes samband och hur de relaterar till kommunkoncernens rådighet och påverkansmöjligheter.

Områden inom vilka omställningar behöver ske

Sex centrala omställningsområden identifieras i strategin. Detta är områden där insatser behöver genomföras för att nå klimatmålet, såsom transporter och mobilitet, arbetsmaskiner, bygg- och anläggning, energisystem, livsmedel och jordbruk samt konsumtion och avfall. För varje område anges övergripande inriktning och målsättning för klimatomställningen för att underlätta för det fortsatta arbetet med åtgärdsportföljer och prioriteringar.



Anpassning till ett förändrat klimat

Strategin omfattar även i vis mån klimatanpassning och beskriver vikten av att stärka beredskap och minska sårbarhet i kommunkoncernens verksamheter och i samhällsplaneringen. Fokus ligger på att hantera risker kopplade till ett förändrat klimat och bidra till ett robust, tryggt och socialt hållbart samhälle.

Genomförande och uppföljning

Kommunfullmäktige ansvarar för den övergripande inriktningen, medan genomförandet av åtgärder sker inom respektive nämnds och bolagsstyrelses ansvarsområde genom ordinarie verksamhets- och affärsplanering.

Strategin ska omsättas i praktiken genom att integreras i kommunkoncernens ordinarie styr-, planerings- och budgetprocesser. Kommunfullmäktige ansvarar för den övergripande inriktningen medan genomförandet av åtgärder sker inom respektive nämnds och bolagsstyrelses ansvarsområde genom ordinarie verksamhets- och affärsplanering. För ett effektivt genomförande krävs samordnande funktioner samt ökad intern och extern samverkan.

Strategin ska följas upp genom kommunkoncernens ordinarie uppföljningsprocesser, med årlig rapportering och användning av fastställda nyckeltal. Uppföljningen ska säkerställa transparens, möjliggöra prioriteringar och ligga till grund för kontinuerlig utveckling av klimatarbetet. I bilaga till strategin, Nyckeltal för uppföljning, anges övergripande och områdesspecifika nyckeltal kopplade till strategins mål och omställningsområden. Nyckeltalen kan användas som stöd för styrning, prioritering och uppföljning av både direkta, territoriella och konsumtionsbaserade utsläpp.

Dialog

Arbetet med att ta fram Planen för minskad klimatpåverkan och ökad klimatanpassning har bedrivits genom en strukturerad process mellan juni 2024 och oktober 2025. En arbetsgrupp med representanter från berörda förvaltningar och bolag har ansvarat för innehållet, med stöd av en styrgrupp och projektledning.

Dialog har förts med samtliga verksamheter genom workshops och synpunktsrundor, samt med den politiska nivån via återkommande informationsinsatser. Under hösten 2025 har även nämnder och bolagsstyrelser erbjudits möjlighet till dialog inför beslut.

I samband med omhändertagandet av återremissen har samtal förts med alla gruppleddare för att tydliggöra motiveringen med återremissen. Även den



styrgrupp samt arbetsgrupp som varit involverade tidigare i processen har deltagit i arbetet.

Beslutsunderlag

- Förslag - Strategi för minskad klimatpåverkan och ökad klimatanpassning, KLF Hid: 2026.4033
- Kommunstyrelsens beslut 2024-06-03 § 155, KLF Hid: 2024.4831
- Kommunfullmäktiges beslut 2016-01-15 § 7, KLF Hid: 2015.545
- Yttrande över utkast – plan för minskad klimatpåverkan och ökad klimatanpassning, KLF Hid: 2025.10893
- Protokoll konsultation avseende Plan för minskad klimatpåverkan och ökad klimatanpassning, Sametinget 2025-10-17, KLF Hid: 2025.11000
- Kommunfullmäktiges beslut 2025-12-15 § 239, KLF Hid: 2025.13388
- Kommunstyrelseförvaltningens förslag till beslut gällande strategi för minskad klimatpåverkan och ökad klimatanpassning, KLF Hid: 2026.4032

Strategi för minskad klimatpåverkan och ökad klimatanpassning



Dokumentinformation

Beslutad av	Kommunfullmäktige
Fastställd den	XXXX-XX-XX
Diarium och ärendenummer	KLF 2024/854
Giltig till	2045-12-31
Dokumentägare	Samhällsomställningschef
Dokumentet gäller för	Luleå kommuns nämnder och bolag inom kommunkoncernen
Ersätter tidigare beslutat styrdokument, diarium och ärendenummer	Kommunfullmäktiges beslut om Projektdirektiv för Borgmästaravtalet, KLF 2015/545

Inledning	4
Syfte.....	6
Begrepp i strategin.....	6
Sammanhang.....	6
Ramverk för minskade utsläpp	7
Kommunkoncernens utsläpp.....	7
Direkta utsläpp.....	7
Indirekta utsläpp.....	8
Territoriella och konsumtionsbaserade utsläpp.....	9
Klimatneutralitet.....	10
Kommunkoncernens klimatmål	11
Områden inom vilka omställningar behöver ske	14
Transporter och mobilitet.....	14
Arbetsmaskiner.....	14
Bygg- och anläggning.....	15
Energisystem.....	15
Livsmedel och jordbruk.....	15
Konsumtion och avfall.....	16
Anpassning till ett förändrat klimat	18
Genomförande	19
Uppföljning.....	19
Bilaga 1. Nyckeltal för uppföljning	20
Övergripande nyckeltal.....	21
Nyckeltal per område utifrån kommunkoncernens perspektiv.....	22
Kompletterande nyckeltal.....	23



Inledning

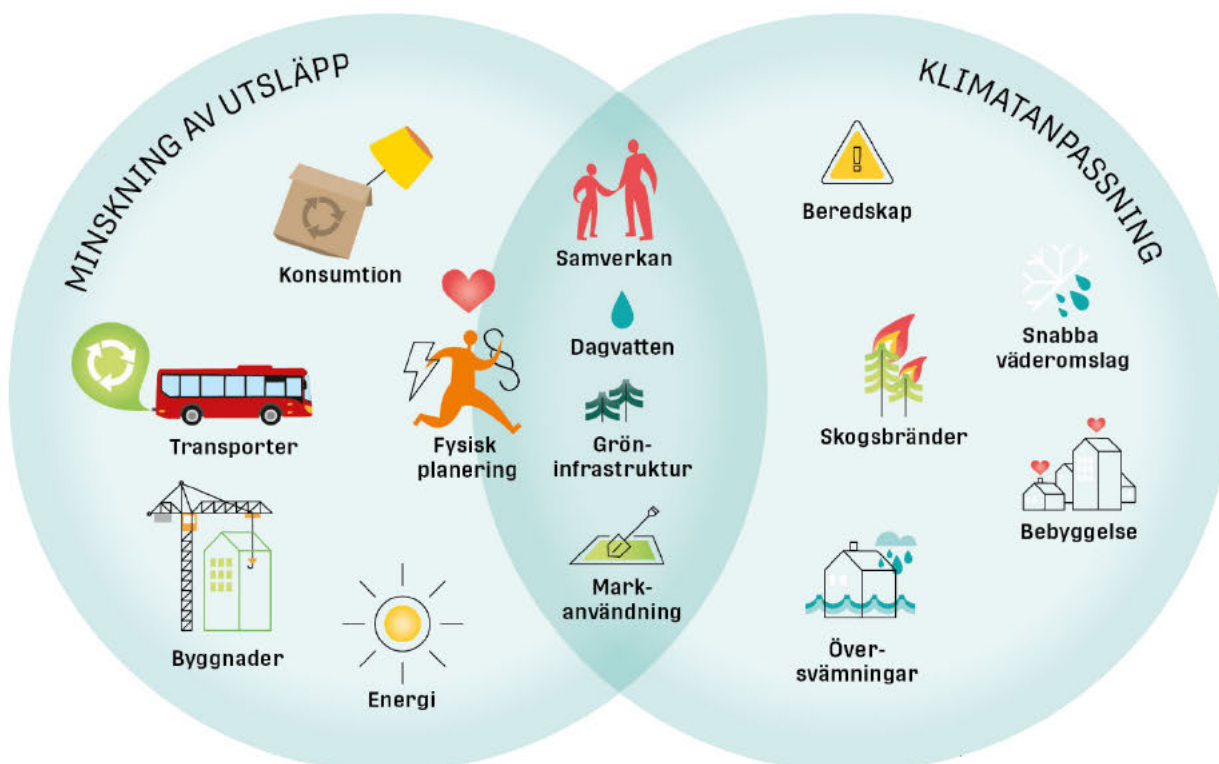
Strategi för minskad klimatpåverkan och ökad klimatanpassning anger den långsiktiga riktningen för Luleå kommunkoncerns arbete med minskad klimatpåverkan och klimatanpassning. Den sätter ramarna för hur arbetet ska följas upp på en övergripande nivå utifrån beslutet om att Luleå inte ska ha någon påverkan på klimatet år 2040 som antogs 2021 när Program till Vision 2040 reviderades.

Strategin beskriver tre dimensioner av klimatmålet, en klimatneutral kommunkoncern år 2030, en klimatneutral plats år 2040 och klimatneutrala luleåbor år 2045. Den identifierar även inom vilka områden klimatomställningen behöver ske för att minska påverkan på klimatet.

Utgångspunkten är att fokusera på de omställningar där kommunkoncernen har störst rådighet och där det finns potential att nå resultat med stor effekt. Vidare behandlar strategin, på en övergripande nivå, klimatanpassning genom att tydliggöra behovet av att stärka kommunkoncernens och samhällets förmåga att förebygga och hantera risker och sårbarheter kopplade till ett förändrat klimat, inom såväl den egna verksamheten som den långsiktiga samhällsplaneringen.

Minskning av utsläpp handlar om att minska, stoppa eller motverka mänsklighetens påverkan på klimatet och innefattar både att minska utsläpp av växthusgaser och att lagra dem. Klimatanpassning handlar om att anpassa samhället till effekterna av pågående och kommande klimatförändringar. Att arbeta med båda perspektiven samtidigt ger stora samordningsvinster och är avgörande för att säkerställa en hållbar och trygg framtid för dem som bor och verkar i Luleå, se figur 1.





Figur 1. Beskrivning av hur minskning av utsläpp av växthusgaser och anpassning till ett förändrat klimat kan integreras.

För att undvika målkonflikter och säkerställa ett effektivt klimatarbete krävs att aktiviteter och åtgärder planeras och samordnas inom kommunkoncernen. Vidare har kommunkoncernen en central roll i att tillsammans med företag, föreningar, akademi och invånare forma ett Luleå som är socialt, miljömässigt och ekonomiskt hållbart. Denna samverkan är avgörande för att möta klimatutmaningarna och lösningar som är anpassade till ett förändrat klimat.

Syfte

Strategi för minskad klimatpåverkan och ökad klimatanpassning syftar till att:

- Påskynda klimatomställningen för att uppnå klimatneutralitet inom kommunkoncernen senast år 2030
- Möjliggöra att Luleå som geografiskt område inte har någon påverkan på klimatet år 2040
- Skapa förutsättningar för att invånare och verksamma i Luleå är klimatneutrala år 2045
- Gemensamma prioriteringar leder insatserna i önskad riktning
- Främja samarbete mellan kommunkoncernen, näringsliv, civilsamhälle, akademi och invånare i utvecklingen av klimatsmarta lösningar

Begrepp i strategin

I strategin används "Luleå" för att beskriva hela det geografiska området Luleå kommun. "Kommunkoncern" används för kommunens nämnder, förvaltningar, styrelser och kommunala bolag.

Sammanhang

Strategi för minskad klimatpåverkan och ökad klimatanpassning har tagits fram mot bakgrund av att omställningen till ett klimatneutralt samhälle och anpassningen till förändrat klimat behöver ske mer effektivt och gå snabbare. Denna strategi ersätter tidigare specifika klimatmål från 2016 som inte överensstämmer med målet om att Luleå inte ska ha någon påverkan på klimatet år 2040 som antogs 2021 när Program till Vision 2040 reviderades.

Strategin är det framåtsyftande styrdokument som konkretiserar Vision Luleå 2040 inom klimatområdet. På kort sikt fastställs prioriteringar för klimatåtgärder inom ramen för den årliga processen för mål- och budgetarbete. Dessa prioriteringar omsätts därefter i praktiken genom att de konkretiseras i verksamhetsplaner, affärsplaner och handlingsplaner. På så sätt säkerställs det att denna strategi integreras och får genomslag i kommunkoncernens löpande verksamhet.

Flera av kommunkoncernens övriga styrdokument och riktlinjer ger både grundläggande förutsättningar och praktisk vägledning om vad som krävs för att klimatneutralitet ska kunna uppnås inom kommunkoncernens olika verksamheter, platsen Luleå och på individnivå. För att säkerställa att klimatneutralitet nås är det viktigt att samarbetet mellan verksamheterna stärks och utvecklas ytterligare. Detta är en nyckelfaktor för att möjliggöra en effektiv och samordnad implementering av klimatåtgärder i hela kommunkoncernen.



Ramverk för minskade utsläpp

Klimatförändringarna utgör en central samhällsutmaning som kräver en omställning till ett klimatneutralt samhälle för att säkerställa en trygg och hållbar framtid. Luleå kommunkoncernens alla verksamheter och samhället i stort behöver därför minska sina utsläpp av växthusgaser i en ökande takt i linje med Parisavtalets 1,5 graders-mål.

För att möjliggöra en effektiv och transparent styrning av klimatarbetet krävs ett gemensamt ramverk för hur utsläpp av växthusgaser definieras. Nedan beskrivs de utsläppsperspektiv som ligger till grund för strategins målstruktur och hur dessa relaterar till kommunkoncernens rådighet och påverkansmöjligheter.

Parisavtalet

Parisavtalet är ett globalt klimatavtal som tecknades år 2015 för att undvika de allra värsta effekterna av klimatförändringarna. Avtalet slår fast att en global temperaturökning ska hållas väl under 2 °C och att man ska sträva efter att begränsa den till 1,5 °C. Detta framför allt genom att minska utsläppen av växthusgaser. En annan del av avtalet handlar om att öka förmågan att anpassa sig till negativa effekter, och att hantera de skador och förluster som uppstår till följd av klimatförändringarna.

Kommunkoncernens utsläpp

En organisations utsläpp av växthusgaser brukar delas in i tre olika kategorier enligt Greenhouse Gas Protocol (GHG-protokollet)¹, så kallade scope. Indelningen tydliggör var utsläppen uppstår, vilka som kan påverkas direkt av organisationen och vilka som kräver samverkan med andra aktörer. Nedan följer en beskrivning av hur dessa kategorier kan definieras i relation till kommunkoncernens ansvar och verksamheter.

Direkta utsläpp

Direkta utsläpp, även kallat scope 1, omfattar alla utsläpp som sker inom kommunkoncernens egen kontroll och som är ett direkt resultat av kommunkoncernens verksamheter. Det handlar om utsläpp som uppstår från kommunkoncernens egna källor och anläggningar. Exempel på direkta utsläpp är:

- Förbränning av bränsle i fordon, arbetsmaskiner och tjänstebilar som ägs av kommunkoncernen.
- Förbränning i pannor och värmeanläggningar som ägs eller drivs av kommunkoncernen.
- Läckage av köldmedier från kommunal fastighetsdrift, exempelvis kylsystem i ishallar eller ventilationsanläggningar.
- Drift av reservkraftaggregat eller annan egen energiproduktion med fossila bränslen.

¹GHG-protokollet (Greenhouse Gas Protocol) är en internationellt vedertagen standard för beräkning och rapportering av utsläpp av växthusgaser.

Dessa utsläpp är fullt påverkbara genom kommunkoncernens egna beslut om teknikval, energisystem, fordonsflotta och underhållsrutiner.

Indirekta utsläpp

Från inköpt energi

Indirekta utsläpp från inköpt energi, även kallat scope 2, omfattar utsläpp som uppstår utanför kommunkoncernens egna verksamheter, men som orsakas av den energi som köps in, i form av till exempel el, fjärrvärme och fjärrkyla. Dessa utsläpp äger rum hos den aktör som producerar energin, men ingår i kommunkoncernens klimatpåverkan eftersom kommunkoncernen står för efterfrågan. Exempel på indirekta utsläpp från inköpt energi är:

- Inköpt el till kommunkoncernens skolor, äldreboenden, kontor, idrottsanläggningar, gatubelysning med mera.
- Fjärrvärme och fjärrkyla för uppvärmning och komfort i kommunala byggnader.

Genom att energieffektivisera byggnader, välja förnybar el och ställa klimatkrav på leverantörer kan kommunkoncernen påverka dessa utsläpp.

Övriga indirekta utsläpp

Övriga indirekta utsläpp i kommunkoncernens värdekedja, även kallat scope 3, omfattar alla andra indirekta utsläpp som kommunkoncernen ger upphov till genom sina inköp, upphandlingar, tjänster och verksamhetsprocesser. Dessa utsläpp sker i leverantörsled, hos entreprenörer eller vid framställning av varor och material och omhändertagande av avfall. Dessa utsläpp utgör ofta den största delen av de totala utsläppen. Exempel på övriga indirekta utsläpp är:

- Utsläpp från upphandlade tjänster, såsom avfallshantering, kollektivtrafik, städning, snöröjning och konsultverksamhet.
- Utsläpp från bygg- och anläggningsprojekt, inklusive material som betong, asfalt och stål samt entreprenörers maskiner.
- Inköpta varor, såsom livsmedel till skolor och äldreomsorg, möbler, IT-utrustning och arbetskläder.
- Tjänsteresor med flyg, tåg, hyrbil eller privata bilar vid milersättning.
- Personalens pendlingsresor
- Hantering av avfall som kommunkoncernen genererar

Dessa utsläpp är i många fall de mest komplexa att påverka, men också där kommunkoncernen genom upphandling, dialog, policyutveckling och långsiktig planering kan göra stor skillnad.

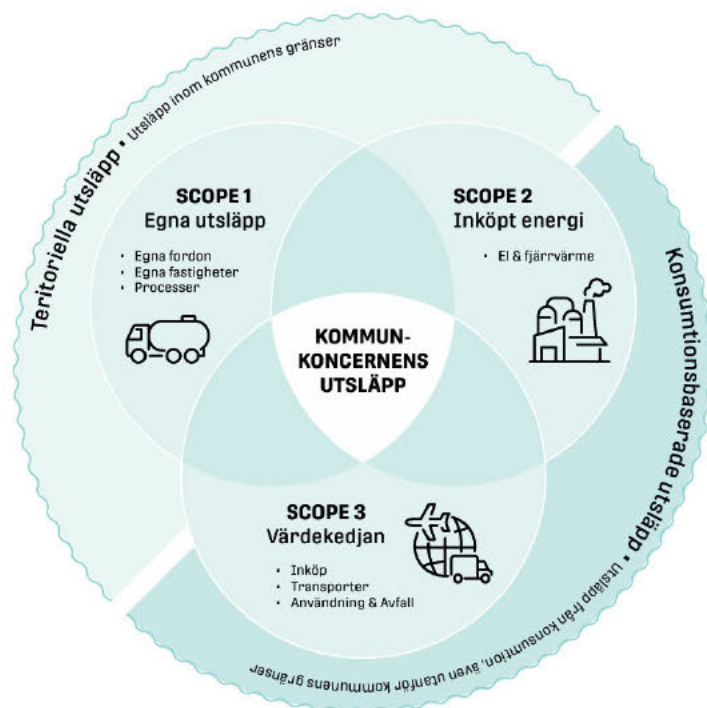
Territoriella och konsumtionsbaserade utsläpp

För att förstå, mäta och kunna följa upp kommunkoncernens klimatpåverkan behövs dels ett värdekedjeperspektiv, baserat på de olika så kallade scopen (se ovan), dels ett mer övergripande samhällsperspektiv. Ur ett samhällsperspektiv brukar klimatutsläpp delas upp i territoriella eller konsumtionsbaserade utsläpp.

- **Territoriella utsläpp:** De utsläpp som sker inom ett lands eller en kommuns geografiska gränser, till exempel från transporter, energiproduktion och lokala industrier.
- **Konsumtionsbaserade utsläpp:** Inkluderar alla utsläpp som uppstår till följd av konsumtion av verksamheter och/eller invånare inom till exempel en kommuns geografiska gränser, även om dessa utsläpp sker utanför den angivna geografiska gränsen. Detta inkluderar utsläppen från produktion och transport till användning och avfallshantering.

Klimatutsläpp/Växthusgasutsläpp

Växthusgasutsläpp är gaser som bidrar till växthuseffekten och därmed klimatförändringar, främst koldioxid, metan och lustgas.



Figur 2. Sambandet mellan kommunkoncernens utsläpp (scope) och territoriella och konsumtionsbaserade utsläpp

Klimatneutralitet

Klimatneutralitet innebär att en verksamhet, organisation eller geografisk plats genomför så långtgående utsläppsminskningar som möjligt och säkerställer att kvarvarande, oundvikliga utsläpp balanseras av motsvarande upptag av växthusgaser, så att nettoutsläppen uppgår till noll.

För Luleå kommunkoncern innebär klimatneutralitet att genomföra så långtgående utsläppsminskningar som möjligt och att de utsläpp som i nuläget inte kan elimineras balanseras av motsvarande upptag av växthusgaser. Klimatkompensation kan därmed fungera som ett begränsat och tidsbundet komplement, men ska alltid föregås av faktiska reduktioner inom den egna organisationen och i lokalsamhället.

Genom att stärka och utveckla lokala kolsänkor, såsom att restaurera våtmarker och öka biomassan i skogar kan kommunkoncernen både minska sitt nettoutsläpp och bidra till robusta ekosystemtjänster, vilket tillsammans skapar en hållbar väg mot klimatneutralitet.

Kolsänka

En kolsänka är en process där koldioxid tas upp ur luften på naturlig eller teknisk väg och lagras under lång tid. Det kan bland annat ske genom att skydda eller på andra sätt öka virkesförrådet i skog samt återplantera, producera och använda biokol eller genom tekniker för koldioxidinfångning och lagring.



Kommunkoncernens klimatmål

Kommunkoncernens klimatarbete utgår från tre kompletterande utsläppsperspektiv som tillsammans ger en helhetsbild av både den direkta, lokala och globala klimatpåverkan som kommunkoncernen behöver förhålla sig till.

Kommunkoncernens utsläpp beskrivs genom scope-indelningen enligt GHG-protokollet², som tydliggör var utsläppen uppstår och hur de kan påverkas. Kommunkoncernen har möjlighet att påverka samtliga scope, men har störst direkt rådighet över de egna direkta utsläppen (scope 1) och utsläppen från inköpt energi (scope 2), där styrning genom teknik-, energi- och investeringsval ger omedelbar effekt. Samtidigt kan kommunkoncernen genom upphandling, kravställning, planering och samverkan göra stor skillnad, där utsläppen i värdekedjan ofta är omfattande och där strategiska beslut kan driva betydande utsläppsminskningar både inom och utanför kommungränsen. Kommunkoncernens indirekta utsläpp i värdekedjan (scope 3) kopplas antingen till målet om en klimatneutral plats, om de sker inom kommungränsen eller till målet, om klimatneutrala luleåbor, om de uppstår utanför kommunens gränser till följd av kommunkoncernens konsumtionen.

De territoriella utsläppen omfattar all klimatpåverkan som sker inom kommunens geografiska gränser och påverkas av kommunkoncernens planering, styrning och samverkan.

De konsumtionsbaserade utsläppen beskriver klimatpåverkan som uppstår utanför kommunens geografiska gränser men orsakas av invånarnas och verksamheternas konsumtion inom Luleå. För sammanfattning se tabell 1 nedan.

Utgångspunkten för prioriteringar är kommunkoncernens grad av rådighet och tydliga avgränsningar som möjliggör effektiv styrning och transparent uppföljning. Faktiska utsläppsminskningar prioriteras framför hantering av restutsläpp. Kommunkoncernen har ett särskilt ansvar att gå före genom att uppnå klimatneutralitet i den egna verksamheten senast 2030 (scope 1–2), för att skapa trovärdighet, driva teknisk och organisatorisk utveckling och visa att omställningen är genomförbar i praktiken. Genom detta ledarskap kan kommunkoncernen påskynda utsläppsminskningar i hela samhället, stärka samverkan med näringsliv och invånare och därmed lägga grunden för att den geografiska platsen som helhet ska nå klimatneutralitet 2040 och, på sikt, att de konsumtionsbaserade utsläppen är i balans till 2045.

² GHG-protokollet (Greenhouse Gas Protocol) är en internationellt vedertagen standard för beräkning och rapportering av utsläpp av växthusgaser.

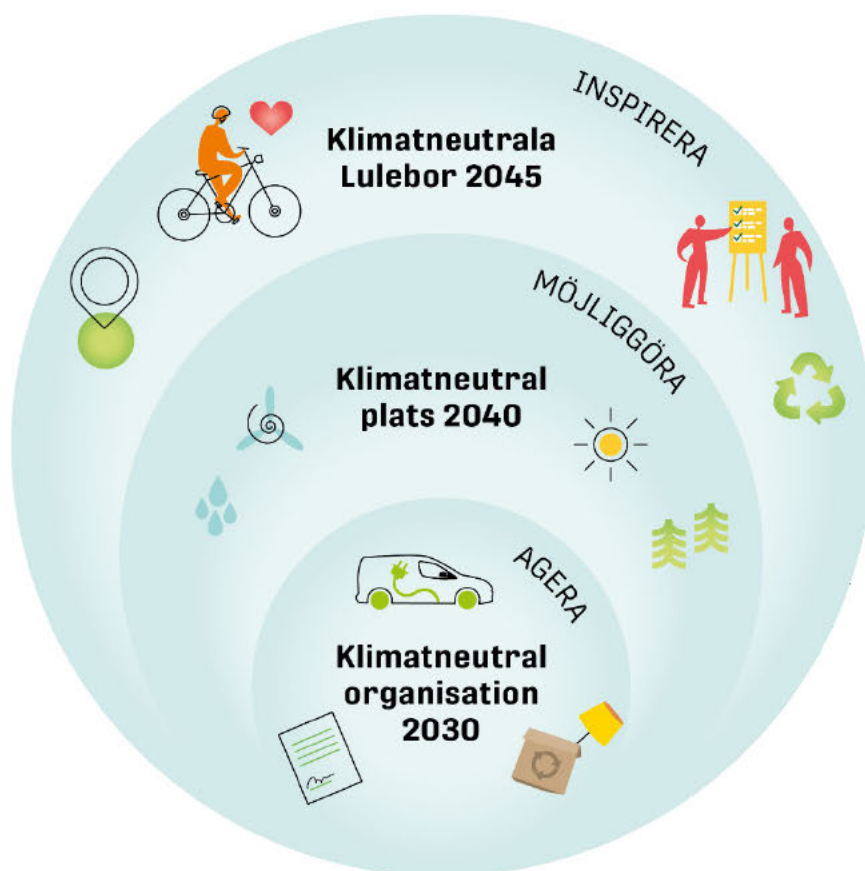
Perspektiv	Omfattning	Definition	Kommunkoncernens rådighet	Inriktningar för genomförande för kommunkoncernen
1. Klimatneutral kommunkoncern 2030 Kommunkoncernen (scope 1-2)	Utsläpp från den egna verksamheten enligt GHG-protokollet: scope1 (direkta utsläpp från egna källor) och scope2 (indirekta utsläpp från inköpt energi).	Nettoutsläppen från kommunkoncernens verksamheter ska minska till så nära noll som möjligt till år 2030 ³	Hög direkt styrning via drift, investeringar, teknik- och energival.	Fossilfri/klimatneutral energi och drift, fossilfri fordons- och maskinpark, energieffektivisering och byggnadsmodernisering, effektivare transporter, klimatkrav i upphandling och leverantörsuppföljning, hög klimatnytta per investerad krona
2. Luleå har ingen påverkan på klimatet år 2040 Geografisk plats (territoriellt perspektiv)	Alla utsläpp som sker inom kommungränsen från samtliga sektorer. Inkluderar de delar av kommunkoncernens scope3 , som sker inom kommungränsen.	De territoriella utsläppen i Luleå ska minska så långt det är möjligt, med ett minimikrav om 85 procents reduktion till år 2040 jämfört med 1990 ⁴ år nivå.	Betydande men indirekt planmonopol, infrastruktur, mark- och exploateringsfrågor, lokala styr signaler, samverkan.	Transport- och resurseffektiv samhällsstruktur, hållbar mobilitet, elektrifiering och förnybar energi, klimatkrav i upphandling och avtal, cirkulära flöden och industriell omställning.
3. De som bor och verkar i Luleå har förutsättningar att vara klimatneutrala år 2045 Invånare (konsumtionsperspektiv)	Utsläpp som uppstår utanför kommunens gränser men orsakas av invånarnas och lokala verksamheters konsumtion. Inkluderar den del av kommunkoncernens scope3 som uppstår utanför kommungränsen.	Kommunkoncernen ska skapa förutsättningar som möjliggör för de bor och verkar i Luleå att begränsa sin klimatpåverkan till högst ett ton koldioxidequivallenter per person och år ⁵	Möjliggörande/indirekt information, beteendepåverkan, cirkulära tjänster, samverkan med näringsliv och civilsamhälle.	Hållbara resor och mobilitet, energieffektivt boende, hållbar konsumtion och livsmedel, cirkulära flöden och återbruk, klimatkrav i upphandling samt lokala incitament och plattformar.

³ Kvarvarande, tydligt avgränsade restutsläpp hanteras med kvalitetssäkrad klimatkompensation (till exempel kolsänkor) för att uppnå klimatneutralitet.

⁴ Genom faktiska utsläppsminskningar från egna utsläpp och utsläpp från inköpt energi. Detta förutsätter en genomsnittlig årlig minskning på 16 procent. Kvarvarande utsläpp ska hanteras enligt nationell och regional praxis, med prioritet för faktiska utsläppsminskningar och lokala kolsänkor.

⁵ I enlighet med Parisavtalet

Kommunkoncernens klimatmål är tredelat för att säkerställa en tydlig, rättvisande och styrbar inriktning i klimatarbetet. Indelningen förhindrar dubbelräkning genom att varje utsläpp endast räknas in i en måldimension. Samtidigt tydliggörs ansvar och rådighet: En **klimatneutral kommunkoncern** omfattar utsläpp där kommunen har full rådighet (scope 1–2), **klimatneutral plats** avser territoriella utsläpp där kommunkoncernen genom planering, reglering och samverkan kan styra och påverka utvecklingen, och **klimatneutrala luleåbor** omfattar konsumtionsbaserade utsläpp där kommunkoncernen främst utövar systempåverkan via upphandling, kravställning, informationsinsatser och samarbete i värdekedjorna. Tillsammans ger dessa tre dimensioner en helhetsbild av kommunkoncernens direkta och indirekta klimatpåverkan och skapar en robust grund för prioritering, uppföljning och kontinuerlig förbättring



Områden inom vilka omställningar behöver ske

För att nå kommunkoncernens klimatmål krävs omställning inom de områden där kommunkoncernen har stor rådighet och där potentialen för utsläppsminskningar är som störst. Arbetet omfattar både direkta utsläpp (scope 1), utsläpp från inköpt energi (scope 2), de territoriella utsläppen samt de omfattande konsumtionsbaserade utsläppen som uppstår i globala värdekedjor från kommunkoncernens konsumtion (scope 3) och övrig konsumtion inom Luleå. Genom att identifiera centrala omställningsområden och tydliggöra långsiktiga målsättningar skapar kommunkoncernen en stabil ram för styrning, prioritering och samordning av klimatarbetet.

Transporter och mobilitet

Ett av de mest avgörande områdena är transporter och mobilitet, då förbränningen av fossila bränslen i fordon inom kommunkoncernen och även för platsen, om industrins utsläpp exkluderas, står för de största utsläppen. Genom utformning av fordonsflottan, där hänsyn till att en blandning av olika bränslen är positiv ur ett beredskapsperspektiv, resepolicyer och infrastruktur kan påverka både sina egna utsläpp och invånarnas möjligheter att välja hållbara färdsätt. Övergången till fossilfria drivmedel där möjligt, effektivare transporter och långsiktigt förändrade resvanor är centrala delar av denna omställning. Dessa insatser påverkar framför allt de direkta utsläppen och de konsumtionsbaserade utsläppen, samtidigt som de bidrar till minskade territoriella utsläpp.

Målsättning: Ett tillgängligt, säkert och resurseffektivt transportsystem där hållbara färdsätt är det mest attraktiva och där kommunkoncernens fordonsflotta i största möjliga utsträckning, är oberoende av fossila bränslen.

Arbetsmaskiner

Arbetsmaskiner⁶ utgör ett område där kommunkoncernen kan utöva betydande inflytande. Genom att ställa om till fossilfria drivmedel, där möjligt, och ställa krav på teknikutveckling och energieffektiv drift i både den egna verksamheten och i upphandlade entreprenader kan utsläppen från arbetsmaskiner successivt fasas ut. Här påverkas både de direkta utsläppen från egna maskiner och de konsumtionsbaserade utsläppen från entreprenaduppdrag, med direkta effekter på de utsläpp som sker inom Luleås gränser.

⁶ Maskiner och motordrivna redskap för bygg-, anläggnings- samt drift- och underhållsarbete som inte är avsedda för vägtrafik, inklusive handhållna maskiner

Målsättning: Egna och upphandlade arbetsmaskiner drivs med fossilfria bränslen, i största möjliga utsträckning, och nyttjas effektivt genom teknik, uppföljning och optimerad planering.

Bygg- och anläggning

Inom bygg- och anläggningssektorn är de största utsläppen kopplade till material, logistik och entreprenadarbeten. Genom att ställa tydliga klimatkrav på materialval, logistik, byggprocesser och entreprenadarbeten i både den egna verksamheten och i upphandlade projekt kan utsläppen från sektorn successivt minska. Här påverkas framför allt de konsumtionsbaserade utsläppen kopplade till byggande och anläggning, vilka till stor del sker utanför Luleås gränser, samtidigt som åtgärderna bidrar till minskad klimatpåverkan över hela byggnaders och anläggningars livscykel.

Målsättning: En bygg- och anläggningsverksamhet som minimerar klimatpåverkan genom cirkulära materialflöden, klimatförbättrade material och energieffektiv förvaltning av kommunkoncernens fastighetsbestånd.

Energisystem

Ett robust och hållbart **energisystem** är en förutsättning för hela omställningen. Genom systematisk energieffektivisering, flexibel och effektoptimerad drift, samt en hög och växande andel klimatneutral och fossilfri energi i både den egna verksamheten och i upphandlade tjänster kan utsläppen från energianvändning successivt minska. Här påverkas både de direkta utsläppen och de indirekta utsläppen från inköpt energi genom effektivare drift och modernisering av byggnader och anläggningar, samtidigt som det stärker förutsättningarna för elektrifiering av industri och transporter och därmed bidrar till minskade territoriella utsläpp via en mer robust, resurseffektiv och klimatsmart lokal energiförsörjning. Genom aktiv samverkan med näringslivet kan kommunkoncernen dessutom möjliggöra den industriella omställning, bland annat genom elektrifiering, energieffektivisering, restvärmeutnyttjande och resursoptimering.

Målsättning: Ett robust och flexibelt energisystem där effektiv energianvändning, smart styrning och förnybar produktion möjliggör klimatneutral drift.

Livsmedel och jordbruk

Livsmedel och jordbruk är viktiga områden där kommunkoncernen genom upphandling, kostpolicier och svinnreducerande åtgärder kan påverka utsläppen från hela värdekedjan. Här påverkas främst de konsumtionsbaserade utsläppen kopplade till produktion, distribution och konsumtion av livsmedel,



samtidigt som åtgärderna bidrar till mer resurseffektiva flöden och främjar hållbara livsmedelsval hos både verksamheter och invånare.

Målsättning: En offentlig måltidsverksamhet och lokal livsmedelskedja som är resurseffektiv, näringsriktig och klimatsmart genom hela värdekedjan – från produktion till servering och avfallshantering.

Konsumtion och avfall

Konsumtion och avfall är ett centralt område för att uppnå en cirkulär ekonomi och därmed att minska de konsumtionsbaserade utsläppen. Genom att arbeta systematiskt med avfallsförebyggande åtgärder, återbruk och återvinning samt genom att ställa klimatkrav i upphandling kan utsläppen kopplade till konsumtion successivt minska. Här påverkas främst de konsumtionsbaserade utsläppen i värdekedjan, där kommunkoncernen i huvudsak har indirekt rådighet men kan bidra till minskad klimatpåverkan genom styrning, samverkan och åtgärder som främjar cirkulära flöden och beteendeförändringar.

Målsättning: En cirkulär kommunkoncern där produkter och material cirkulerar länge, avfall förebyggs och klimatpåverkan från inköp är väsentligt reducerad.





Anpassning till ett förändrat klimat

Samtidigt som kommunkoncernen arbetar med mål för klimatneutralitet är det viktigt att kommunkoncernen rustar de egna verksamheterna och samhället i stort för de nya förutsättning som en ökad global uppvärmning ger och minskar effekterna av denna.

Det handlar bland annat om hur planeringen av bebyggelse och infrastruktur, såsom vägar samt vatten- och avloppssystem, genomförs. Det omfattar även vilka rutiner som finns inom vård och omsorg, vilka metoder som används inom lant- och skogsbruk samt hur säkerhet- och beredskapsfrågor hanteras. Genom att anpassa samhället till förändrade klimatförhållanden kan riskerna för naturkatastrofer minskas, livskvaliteten förbättras och en hållbar framtid för kommande generationer säkerställas.

Klimatförändringar påverkar människor på olika sätt beroende på geografisk plats, socioekonomiska förutsättningar och livsstil. Detta innebär att vissa grupper är mer sårbara för klimatrelaterade risker än andra. Klimatanpassningsarbetet bör därför betraktas som ett strategiskt verktyg för att minska dessa ojämlikheter och därigenom bidra till ett mer rättvist och resilient samhälle.



Genomförande

Kommunkoncernens samlade styrning inom klimatområdet är central för genomförandet av denna strategi, och förutsätter nära samarbete såväl internt som externt. För att uppnå klimatmålen krävs att nämnder och bolagsstyrelser integrerar strategins målsättningar i ordinarie styrning, planering och uppföljning och samtidigt säkerställa en koncerngemensam samordning mellan berörda funktioner.

Strategi för minskad klimatpåverkan och ökad klimatanpassning är ett långsiktigt styrdokument och dess operativa riktning och prioriteringar konkretiseras från år till år i den årliga mål- och budgetprocessen.

Varje nämnd och bolagsstyrelse ansvarar för att omsätta strategin i konkreta åtgärder inom sina respektive verksamheter och redovisa detta i verksamhets- och affärsplaner med tillhörande budget.

Åtgärder med stor utsläppsminskande effekt och tydlig koppling till kommunkoncernens rådighet bör prioriteras. Urvalet av åtgärder bör även baseras på kostnadseffektivitet och förväntad klimatnytta; vissa insatser kan vara affärsmässigt motiverade genom minskade kostnader, medan andra kräver tillkommande finansiering. Kostnadsbilden kan förändras över tid i takt med teknikutveckling och nya arbetssätt, vilket förutsätter ett strukturerat prioriteringsarbete.

Uppföljning

Uppföljning av strategin sker genom en strukturerad och återkommande process genom att integreras i kommunkoncernens ordinarie styrprocess och följer årscykeln för mål- och budgetarbete. I samband med delår och helår följer nämnder och bolag upp de mål som satts i verksamhets- och affärsplaner samt gör prognos för året. I de fall prognosen är att målen inte bedöms uppnås beslutar nämnder och bolag om åtgärder för att uppnå målen.

Kommunstyrelseförvaltningen ansvarar för att följa upp arbetet utifrån strategin årligen och rapportera detta till kommunstyrelsen. Strategin aktualitetsprövas minst vart fjärde år.

Sammanfattningsvis fastställer kommunfullmäktige mål, budget och långsiktiga prioriteringar. Nämnder och bolagsstyrelser ansvarar för genomförande och resultat, medan samordnande funktioner tillhandahåller metodstöd, uppföljningsunderlag och övergripande koordinering. Genom att integrera strategins riktning i den ordinarie styrningen och säkerställa årliga prioriteringar skapas stabila förutsättningar för att minska alla typer av utsläpp och bidra till kommunkoncernens klimatmål.



Bilaga 1. Nyckeltal för uppföljning

För att förstå och följa upp kommunkoncernens totala påverkan på klimatet behövs värdekedjeperspektivet (scope 1,2,3). Det underlättar för att kunna styra resurser, fatta informerade beslut och säkerställa att kommunkoncernens arbete bidrar till målet om att Luleå inte ska ha någon påverkan på klimatet år 2040 och skapa förutsättningar som gör det möjligt för alla som bor och verkar i Luleå att begränsa sin klimatpåverkan. Men eftersom kommunkoncernens ansvar sträcker sig bortom den egna organisationen krävs även uppföljning av de utsläpp som uppstår inom kommunens geografiska gränser och utsläpp som orsakas av invånarnas och andra aktörers konsumtion i Luleå, även om utsläppen sker någon annanstans. Att följa upp både territoriella och konsumtionsbaserade utsläpp ger kommunkoncernen ett strategiskt underlag för att påverka beteenden, erbjuda rådgivning och driva samverkan med bland annat invånare och företag. Det stödjer också omställningen av centrala samhällsstrukturer såsom mobilitet, energisystem och cirkulär ekonomi

Denna bilaga anger övergripande nyckeltal för kommunkoncernens klimatmål: klimatneutral kommunkoncern, klimatneutral plats och klimatneutrala luleåbor samt nyckeltal utifrån kommunkoncernens rådighet för respektive omställningsområde som är angivna i strategin. Eftersom kommunkoncernens konsumtionsbaserade utsläpp (scope 3) har påverkan på både de territoriella utsläppen och invånarnas utsläpp anges även detta då relevant. Slutligen anges två kompletterande nyckeltal som belyser hur invånarna uppfattar kommunkoncernens klimatarbete och i vilken utsträckning de upplever sig delaktiga i omställningen. Dessa nyckeltal speglar nivåer av förtroende, informationsspridning och delaktighet.

Bilagan kan användas som vägledning för styrning, prioritering, uppföljning och kontinuerlig förbättring i klimatarbetet.



Övergripande nyckeltal

Perspektiv	Omfattning	Definition	Nyckeltal
1. Klimatneutral kommunkoncern 2030 Kommunkoncernen (scope 1-2)	Utsläpp från den egna verksamheten enligt GHG-protokollet: scope1 (direkta utsläpp från egna källor) och scope2 (indirekta utsläpp från inköpt energi).	Nettoutsläppen från kommunkoncernens verksamheter ska minska till så nära noll som möjligt till år 2030 ⁷	Årlig GHG-inventering av scope 1–2
2. Luleå har ingen påverkan på klimatet år 2040 Geografisk plats (territoriellt perspektiv)	Alla utsläpp som sker inom kommungränsen från samtliga sektorer. Inkluderar de delar av koncernens scope3 , som faktiskt sker inom kommungränsen.	De territoriella utsläppen i Luleå ska minska så långt det är möjligt, med ett minimikrav om 85 procents reduktion till år 2040 jämfört med 1990 ⁸ år nivå.	Territoriella utsläpp (CO ₂ e) per sektor samt per invånare i kommunen (ton CO ₂ e/person/år)
3. De som bor och verkar i Luleå har förutsättningar att vara klimatneutrala år 2045 Invånare (konsumtionsperspektiv)	Utsläpp som uppstår utanför kommunens gränser men orsakas av invånarnas och lokala verksamheters konsumtion, 1. Inkluderar den del av koncernens scope3 som uppstår utanför kommungränsen.	Kommunkoncernen ska skapa förutsättningar som möjliggör för de bor och verkar i Luleå att begränsa sin klimatpåverkan till högst ett ton koldioxidekvivalenter per person och år ⁹	Konsumtionsbaserade utsläpp per invånare (CO ₂ e/person) per kategori

⁷ Kvarvarande, tydligt avgränsade restutsläpp hanteras med kvalitetssäkrad klimatkompensation (till exempel kolsänkor) för att uppnå klimatneutralitet.

⁸ Genom faktiska utsläppsminskningar från egna utsläpp och utsläpp från inköpt energi. Detta förutsätter en genomsnittlig årlig minskning på 16 procent. Kvarvarande utsläpp ska hanteras enligt nationell och regional praxis, med prioritet för faktiska utsläppsminskningar och lokala kolsänkor.

⁹ I enlighet med Parisavtalet

Nyckeltal per område utifrån kommunkoncernens perspektiv

Område	Nyckeltal	Perspektiv/målar	Enhet
Transporter och mobilitet	Andel fossilfria drivmedel för lätta fordon inom kommunkoncernen	Scope1 (2030)	%
Transporter och mobilitet	Andel fossilfria drivmedel för tunga fordon inom kommunkoncernen	Scope1 (2030)	%
Transporter och mobilitet	Växthusgasutsläpp från upphandlade tjänsteresor	Scope3 (2040/2045)	ton CO ₂ e/år
Arbetsmaskiner	Andel fossilfria drivmedel i arbetsmaskiner/arbetsbåtar	Scope1 (2030)	%
Arbetsmaskiner	Andel entreprenader med fossilfria drivmedel/eldrift	Scope3 (2040)	%
Bygg och anläggning	Inbäddade utsläpp i projekt	Scope3 (2040/2045)	kg CO ₂ e/m ² BTA eller per projekt
Bygg och anläggning	Återbruk/återanvändning byggkomponenter	Scope3 (2045)	% eller kg
Energisystem	Energi-användning/energieffektivitet	Scope 1–2 (2030)	(kWh/m ² Atemp)
Energisystem	Andel förnybar/ursprungsmärkt el (%)	Scope2 (2030)	%
Energisystem	Andel fossilfri värmeförsörjning (%)	Scope2 (2030)	%
Energisystem	Egen förnybar energiproduktion och andel av total användning	Scope 1–2 (2030)	MWh/år och %
Livsmedel och jordbruk	Klimatpåverkan per livsmedelskategori	Scope3 (2045)	kg CO ₂ e/kg
Livsmedel och jordbruk	Matsvinn	Scope3 (2040/2045)	% eller g/portion
Livsmedel och jordbruk	Andel lokalt producerade livsmedel	Scope3 (2045)	%
Konsumtion och avfall	Konsumtionsbaserade utsläpp från inköp	Scope3 (2040/2045)	ton CO ₂ e/år
Konsumtion och avfall	Andel återbrukade produkter (%)	Scope3 (2045)	%
Konsumtion och avfall	Mängd avfall per förvaltning/bolag	Scope3 (2040)	kg

Kompletterande nyckeltal

De kompletterande nyckeltalen belyser hur kommunkoncernens klimatarbete uppfattas av invånarna samt hur väl kommunkoncernen bidrar till att möjliggöra invånarnas egen omställning. De kompletterar ovan nyckeltal genom att fånga aspekter av förtroende, kommunikation och delaktighet. Datakälla för dessa nyckeltal är en medborgarundersökning som genomförs årligen.

1. Kommunens arbete för att minska sin egen miljö- och klimatpåverkan (%)

Visar hur kommunkoncernens ansvarstagande och föregångsroll i klimatarbetet uppfattas av invånarna och bidrar till uppföljning av strategins legitimitet.

2. Kommunens information om vad du kan göra för att minska din miljö- och klimatpåverkan (%)

Visar hur väl kommunkoncernen når ut med information som stödjer invånarnas egna klimatåtgärder och möjliggör utsläppsminskningar utanför kommunkoncernens direkta rådighet.





§ 239

Plan för minskad klimatpåverkan och ökad klimatanpassning

Ärendenr 2024/854-3.1.0.1

Kommunfullmäktiges beslut

Kommunfullmäktige beslutar återremittera ärendet med motiveringen att komplettera åtgärdsplaner och klimatinvesteringsplaner. Först skall planer tas fram som visar hur Luleå kommunkoncern ska nå klimatneutralitet och hur snabbt detta kan uppnås. Därefter skall planer tas fram för hur hela det geografiska området Luleå ska uppnå klimatneutralitet. För att inte fördröja arbetet bör beslut om planer för minskad klimatpåverkan tas i steg, där det första steget gäller klimatneutral kommunkoncern och det andra steget klimatneutralitet i hela det geografiska området Luleå.

Reservationer

Ilkka Isaksson (SD), Ulrika Lundberg (V), Carina Sammeli (S), Evelina Rydeker (MP), Daniel Smirat (S), Jens Lundqvist (S), Jonas Brännberg (SAV), Fredrik Hansson (S), Fredrik Bruhn (S), Thomas Larsson (SD), Mathias Karvonen (V), Inger Boström (V), Anna Lutström (S), Bodil Wennerbrandt Sevastik (S), Kristina Lindqvist (S), Dexter Krokstedt (SD), Anders Lundgren (SD), Ingrid Cannerfelt (SD), Anja Johansson (S), Robert Lundqvist (SAV), Nina Berggård (V), Jan Peter Kostet (S) och Maritha Meethz (S) reserverar sig mot beslutet.

Sammanfattning av ärendet

Kommunfullmäktige har i plan och budget 2023–2025, beslutad 2022-11-22 § 228, gett kommunstyrelseförvaltningen utredningsuppdraget "tydliggör och följ kontinuerligt upp Klimatplan mot 2040".

Kommunstyrelsen beslutade 2024-06-03 att upprätta en ny klimatplan för minskad klimatpåverkan och ökad klimatanpassning. Beslutet grundades på den redogörelse som kommunstyrelseförvaltningen presenterade utifrån utredningsuppdraget, vilken visade att en ny klimatplan bör utarbetas med hänsyn till förändrade omvärldsförhållanden samt att klimatfrågan har fått ökad aktualitet sedan tidigare klimatmål antogs år 2016.

Enligt beslutet ska den nya planen:

- uppdatera och förtydliga klimatmål
- utgå från kommunkoncernens rådighet
- tydliggöra uppföljningen inklusive nyckeltal



- inkludera klimatanpassning.

Plan för minskad klimatpåverkan och ökad klimatanpassning är kommunstyrelseförvaltningens svar på kommunfullmäktiges uppdrag i plan och budget 2023–2025 och kommunstyrelsens beslut om ny klimatplan.

Kommunstyrelsen har 2025-12-01 § 292 föreslagit kommunfullmäktige besluta att anta Plan för minskad klimatpåverkan och ökad klimatanpassning för Luleå kommunkoncern. Vid ärendets behandling reserverade sig Arne Nykänen (C), Samuel Ek (KD) och Dexter Krokstedt (SD) mot beslutet.

Sammanträdet

Arne Nykänen (C), Inger Oja (M), Samuel Ek (KD), Thomas Söderström (L) och Bo Larsson (-) och Matti Björk (M) föreslår att ärendet återremitteras med motiveringen att komplettera åtgärdsplaner och klimatinvesteringsplaner. Först skall planer tas fram som visar hur Luleå kommunkoncern ska nå klimatneutralitet och hur snabbt detta kan uppnås. Därefter skall planer tas fram för hur hela det geografiska området Luleå ska uppnå klimatneutralitet. För att inte fördröja arbetet bör beslut om planer för minskad klimatpåverkan tas i steg, där det första steget gäller klimatneutral kommunkoncern och det andra steget klimatneutralitet i hela det geografiska området Luleå.

Dexter Krokstedt (SD) föreslår att återremittera ärendet med motiveringen att ta fram en kostnadsanalys av vad klimatplanen i sin helhet skulle ha kostat att genomföra.

Evelina Rydeker (MP), Jonas Brännberg (SAV), Fredrik Hansson (S), Bertil Bartholdson (V), Mathias Karvonen (V), Carina Sammeli (S) och Peter Hedlund (S) föreslår bifalla kommunstyrelsens förslag.

Beslutsgång

Ordföranden frågar ifall ärendet ska avgöras idag och finner att kommunfullmäktige bifaller förslaget.

Ordföranden ställer Arne Nykänens med fleras återremissyrkande mot Dexter Krokstedts återremissyrkande och finner att kommunfullmäktige bifaller Arne Nykänens med fleras förslag.

Beskrivning av ärendet

Planen för minskad klimatpåverkan och ökad klimatanpassning är ett framåt-syftande styrdokument som konkretiserar Vision Luleå 2040 inom klimatområdet. Den samverkar med flera av kommunkoncernens övriga styrdokument och riktlinjer, vilka ger både grundläggande förutsättningar och praktisk väg-



ledning för att klimatmålen ska kunna uppnås inom olika verksamhetsområden.

Syfte och mål

Syftet med Plan för minskad klimatpåverkan och ökad klimatanpassning är att underlätta och stärka klimatarbetet inom Luleå kommunkoncernen genom att tydliggöra klimatmålen och hur dessa ska följas upp.

Utgångspunkten är att fokusera på omställningar där kommunkoncernen har störst rådighet och där det finns potential att nå resultat med stor effekt. Tre olika slutår har valts utifrån kommunens rådighet och omfattning.

- Mål 1: En klimatneutral kommunkoncern år 2030.
- Mål 2: Det geografiska området Luleå har ingen påverkan på klimatet år 2040.
- Mål 3: De som bor och verkar i Luleå har förutsättningar att vara klimatneutrala år 2045.

Luleå kommunkoncern har störst rådighet över sina egna verksamheter och bör därför prioritera åtgärder som minskar utsläppen från den egna organisationen, exempelvis genom att ställa om transporter, byggnationer, energianvändning och konsumtion till fossilfria och resurseffektiva alternativ. För det geografiska området kan kommunkoncernen möjliggöra och underlätta för andra aktörer så som företag, föreningar, akademi och invånare att minska sina utsläpp. Detta kan ske genom olika typer av incitament, krav vid upphandlingar och rådgivning. Utöver detta har kommunkoncernen en viktig roll som förebild genom att visa på goda exempel, samarbeta och kommunicera framgångsrika insatser. Sammantaget innebär detta att kommunkoncernen, genom både direkt rådighet och indirekt påverkan, skapar förutsättningar för de som bor och verkar i Luleå ska kunna bli klimatneutralt till 2045.

Vidare har sex områden som har stor klimatpåverkan och inom vilka omställningar behöver ske identifierats:

- Transporter och mobilitet.
- Arbetsmaskiner.
- Bygg- och anläggning.
- Energisystem.
- Livsmedelskedjan.
- Konsumtion och hantering av avfall.

Klimatanpassning är en central del i arbetet med att möta de utmaningar som följer av en ökande global uppvärmning. Parallellt med kommunkoncernens insatser för att uppnå klimatneutralitet är det av stor vikt att både de egna



verksamheterna och samhället i stort rustas för förändrade klimatförhållanden, samt att negativa effekter av dessa begränsas.

Detta innefattar bland annat hur planering och utformning av bebyggelse och infrastruktur, såsom vägar samt vatten- och avloppssystem, utförs. Det omfattar även rutiner inom vård och omsorg, metoder inom lant- och skogsbruk samt hantering av säkerhets- och beredskapsfrågor. Genom att anpassa samhället till nya klimatförutsättningar kan riskerna för klimatrelaterade händelser reduceras, livskvaliteten förbättras och förutsättningarna för en långsiktigt hållbar samhällsutveckling stärkas.

Genomförande

Plan för minskad klimatpåverkan och ökad klimatanpassning riktar sig till nämnder och bolagsstyrelser och ska integreras i det ordinarie arbetet som en del av budgetprocess och verksamhetsplanering. På kort sikt fastställs prioriteringar inom ramen för den årliga processen för mål- och budgetarbete, inklusive tillhörande plan, och ägardirektiv. Därefter konkretiseras detta i verksamhetsplaner, affärsplaner och handlingsplaner. På så sätt säkerställs att klimatmålen integreras och får genomslag i kommunkoncernens löpande verksamhet.

Uppföljning

Uppföljningen av Planen för minskad klimatpåverkan och ökad klimatanpassning sker genom en strukturerad och återkommande process som omfattar både styrande och stödjande funktioner.

De styrande processerna omfattar årligt beslut om mål och budget inklusive plan, samt återkoppling till kommunstyrelsen baserat på rapportering från förvaltningar och bolag utifrån angivna nyckeltal i planen. De stödjande processerna omfattar löpande framtagning och revidering av underlag, analyser och åtgärdsförslag, vilket säkerställer att planens innehåll är aktuellt och beslutsunderlaget relevant.

Vid dialoger med den politiska nivån har behovet av tydlig återkoppling kring klimatarbetets framsteg särskilt betonats. Uppföljningsprocessen syftar till att förtydliga hur måluppfyllelse säkerställs, hur åtgärder genomförs effektivt samt hur arbetet kan anpassas utifrån förändrade förutsättningar. Vidare har politiken betonat vikten av att tydliggöra prioriteringar och finansiering av klimatåtgärder inom kommunkoncernen. Dessa aspekter kommer successivt att integreras i de årliga uppföljningsunderlagen, vilket möjliggör en transparent bedömning av resursbehov och strategisk styrning i linje med klimatmålen.



Planen ska aktualitetsprövas varje mandatperiod för att säkerställa att mål, omställningar och nyckeltal är relevanta och uppdaterade.

Dialog

Arbetet med att ta fram Planen för minskad klimatpåverkan och ökad klimatanpassning har bedrivits genom en strukturerad process mellan juni 2024 och oktober 2025. En arbetsgrupp med representanter från berörda förvaltningar och bolag har ansvarat för innehållet, med stöd av en styrgrupp och projektledning.

Dialog har förts med samtliga verksamheter genom workshops och synpunktsrundor, samt med den politiska nivån via återkommande informationsinsatser. Under hösten 2025 har även nämnder och bolagsstyrelser erbjudits möjlighet till dialog inför beslut.

Konsultation med sametinget har genomförts i enlighet med Konsultationslagen (2022:66).

Beslutsunderlag

- Förslag - Plan för minskad klimatpåverkan och ökad klimatanpassning, KLF Hid: 2025.11214
- Förutsättningar för minskad klimatpåverkan, KLF Hid: 2025.11007
- Kommunstyrelsens beslut 2024-06-03 § 155, KLF Hid: 2024.4831
- Kommunfullmäktiges beslut 2016-01-15 § 7, KLF Hid: 2015.545
- Yttrande över utkast – plan för minskad klimatpåverkan och ökad klimatanpassning, KLF Hid: 2025.10893
- Protokoll konsultation avseende Plan för minskad klimatpåverkan och ökad klimatanpassning, Sametinget 2025-10-17, KLF Hid: 2025.11000
- Kommunstyrelseförvaltningens förslag till beslut gällande plan för minskad klimatpåverkan och ökad klimatanpassning, KLF Hid: 2025.11213
- Presentation - Förslag till klimatplan, KLF Hid: 2025.11329
- Kommunstyrelsens arbetsutskotts beslut 2025-11-03 § 174, KLF Hid: 2025.11397
- Kommunstyrelsens beslut 2025-12-01 § 292, KLF Hid: 2025.12831

Beslutet skickas till

Kommunstyrelseförvaltningen, samhällsomställningskontoret



§ 58

Motion (KD) om demensby

Ärendnr 2025/921-1.1.1.5

Kommunstyrelsens arbetsutskotts beslut

Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutar att bordlägga ärendet.

Sammanfattning av ärendet

Samuel Ek (KD) och Anne Wångblad (KD) har 2025-04-28 inkommit med en motion om demensby. Motionen har anmälts vid kommunfullmäktige 2025-05-19 § 93.

Motionärerna skriver att vi kristdemokrater har under en lång tid sett behovet av att förbättra och utveckla demensboenden i vår kommun. Med anledning av det som står skrivet i motionen föreslår motionärerna att:

- utreda möjligheterna att upprätta en demensby utifrån Luleå kommuns förutsättningar och behov.

Socialnämnden föreslås hantera ärendet då det berör utveckling av vård- och omsorgsboende samt strategisk planering av framtida omsorgsbehov.

Socialförvaltningens svar

Enligt forskning från bland annat Socialstyrelsen och Karolinska Institutet är demenssjukdom den diagnos som förväntas öka mest i framtiden. I socialnämndens Äldreplan 2022–2029 framgår att tillgången till anpassade och trygga boenden är en central del i att möta den demografiska utvecklingen och säkerställa goda livsvillkor för äldre. För bibehållen livskvalitet behövs moderna vård- och omsorgsboenden som stödjer trygghet, aktivitet och social delaktighet. Socialförvaltningen ska även arbeta med utvecklingen av välfärdsteknik och digitala lösningar som stärker äldres trygghet, självständighet och möjligheter till aktivitet.

Konceptet demensby kan se olika ut. Fin utemiljö och fina omgivningar som möjliggör för utevistelse samt aktiviteter utifrån förmåga och möjlighet till olika tjänster, exempelvis frisör och fotvård. Alla dessa delar finns inom Luleå kommuns boenden redan idag men kan såklart byggas ut mer och det uppdraget anser förvaltningen ryms inom ramen för Äldreplanen. Det som kanske främst särskiljer konceptet demensby är att boendet ofta är mer utsprikt och att det är inhägnat.



Socialförvaltningen anser att förbättringsåtgärder för demenssjuka ska ske inom befintlig struktur, i bostadsförsörjningsprogrammet och enligt den tidigare antagna Äldreplan och ser därför inget behov av att utreda möjligheterna att upprätta en demensby. Socialförvaltningen föreslår därför att socialnämnden beslutar rekommendera kommunfullmäktige att avslå motion.

Socialnämnden har 2026-02-26 § 32 rekommenderat kommunfullmäktige besluta att avslå motionen. Vid ärendet hantering reserverade sig Jenny Esberg (KD och Ylva Mjärdell (L) mot beslutet.

Sammanträdet

Ordföranden (S) föreslår att bordlägga ärendet.

Beslutsgång

Ordföranden ställer eget förslag under proposition och finner att arbetsutskottet bifaller förslaget.

Beskrivning av ärendet

Motionen föreslår att Luleå kommun ska utreda möjligheten att etablera en demensby – ett särskilt boendekoncept där personer med demenssjukdom kan leva ett så självständigt och tryggt liv som möjligt i en miljö som efterliknar ett vanligt samhälle. Olika koncept har prövats i bland annat Nederländerna, Danmark och i Sverige, med syftet att minska oro, öka livskvalitet och främja självständighet hos personer med demens. Socialförvaltningen har frågat efter men ingen utvärdering var gjord av Sveriges första demensby i Vellinge.

Verkställande direktör (VD) på svenskt demenscentrum har i ett flertal artiklar tagit upp att konceptet "demensby" bär på både för- och nackdelar. Vid betonar att målet istället är att "*skapa ett mer demensvänligt samhälle*" där vardagsituationer fungerar bättre för personer med kognitiv svikt.

Bakgrunden till motionen är det växande antalet personer med demenssjukdom, vilket utgör en av de största framtida utmaningarna för äldreomsorgen. Enligt Socialstyrelsen och Karolinska Institutet beräknas antalet personer med demens i Sverige öka kraftigt fram till 2050. Detta ställer krav på kommunerna att planera för nya och anpassade boendeformer. Demensvänliga samhällen och miljöer ses som nyckelstrategier. Luleå kommun har under många år arbetat med konceptet trygghetsboende och har i jämförelse med många andra kommuner ett högt antal. Trygghetsboende är en boendeform som har tillkommit för att ge äldre som önskar det tillgång till större gemenskap och mer trygghet. Det finns trygghetsbostäder i drygt 60 procent av landets kommuner och mer än hälften av kommunerna bedömer att de har för få, enligt bostads-



marknadsenkäten 2025. I Luleå kommuns bostadsförsörjningsprogram är det också uttalat att trygghetsboenden ska finnas i alla stadsdelar samt i kommunens samlande byar.

Förvaltningen bedömer att det finns ett behov av att utveckla boendemiljöer för personer med kognitiv svikt och demenssjukdom inom samhället. Arbetet med att vidareutveckla befintliga vård- och omsorgsboenden pågår parallellt. Inom Luleå kommuns bostadsprogram förs en kontinuerlig dialog med bland annat Lulebo, socialförvaltningen bidrar också med sin expertkompetens till utvecklingen av bostadsområden i kommunen. Det är dock angeläget att understryka att ansvaret för denna utveckling är ett brett samhällsuppdrag och inte enbart socialnämndens ansvar.

I socialnämndens Äldreplan 2022-2029 framgår att tillgången till anpassade och trygga boenden är en central del i att möta den demografiska utvecklingen och säkerställa goda livsvillkor för äldre. För bibehållen livskvalitet behövs moderna och välfungerande vård- och omsorgsboenden som stödjer trygghet, aktivitet och social delaktighet. En fortsatt satsning på hållbara och kvalitativa boendemiljöer är därför avgörande.

Socialförvaltningen ska enligt planen prioritera utvecklingen av välfärdsteknik och digitala lösningar som stärker äldres trygghet, självständighet och möjligheter till aktivitet. Teknik som används rätt kan bidra till att förbättra omsorgens kvalitet och underlätta den dagliga verksamheten.

Förvaltningen arbetar exempelvis med införande av sensorteknik, olika digitala aktivitetshjälpmedel och kommer under 2026 ta fram ett koncept kring GPS-larm. GPS-larm är en trygghetsskapande tjänst som tidigare testats i Luleå utan fortsatt användning, men används nu framgångsrikt i andra kommuner och ingår i Handslaget med SKR. Tekniken GPS-larm är en trygghetsskapande tjänst som erbjuds till personer med kognitiva nedsättningar.

Ökad trygghet: GPS-larm möjliggör att den enskilde kan vistas utanför hemmet och få larm om de inte hittar hem igen.

Säkerhet och självständighet: Syftet med GPS-larm är att ge den enskilde möjlighet att uppnå ökad självständighet och trygghet, även om de har funktionsnedsättningar.

Anpassning av larm: Larmen kan anpassas för att ge passiva larm baserat på geografiska trygghetszoner, vilket ökar tryggheten.

En översyn av utemiljön inom vård- och omsorgsboendena gjordes skyndsamt under pandemin men är också fortsatt en viktig del i Äldreplanen.

**Dialog**

Socialförvaltningen har analyserat förslaget i dialog med berörda verksamhetsområden inom äldreomsorgen. Bedömningen har grundats på aktuell forskning, erfarenheter från verksamheten och relevanta styrdokument.

Beslutsunderlag

- Motion (KD) om demensby, KLF Hid: 2025.5270
- Kommunfullmäktiges beslut 2025-05-19 § 93, KLF Hid: 2025.5598
- Socialnämndens beslut 2026-02-26 § 32, KLF Hid: 2026.2981



Luleå, 28 april 2025

Motion till kommunfullmäktige Luleå

Demensby

Vi kristdemokrater har under en lång tid sett behovet av att förbättra och utveckla demensboenden i vår kommun. För personer med demenssjukdom är det viktigt att få komma ut i naturen från den miljö de befinner sig i för att stimulera sina olika sinnen. Det är dessutom fördelaktigt att kunna röra sig med lätthet. Många personer med demenssjukdom har svårt att vara sociala vilket medför en ofrivillig ensamhet.

Kommunen ska därför kunna erbjuda en trygg och säker vård med fungerande och samordnade insatser. Utvecklingen i Sverige visar att fler människor drabbas av demenssjukdom och andelen yngre som får diagnosen ökar. Vi behöver få en större acceptans för sjukdomen och skapa ett demensvänligare samhälle.

En ”demensby” är en sluten enhet där ”byn” disponerar ett område med flera hus där man bor och lever ett så vanligt liv som möjligt. Syftet med demensbyn är att vardagslivet ska påminna om det liv brukaren hade innan och att kunna leva så självständigt som möjligt. I området kan finnas en affär, restaurang, utrymmen för umgänge, frisör, fotvård med mera. Vårdpersonalen som arbetar i demensbyn utför även sysslor i affären eller restaurangen samtidigt som de vårdar de äldre. Inom området kan brukaren röra sig fritt. Demensbyar finns redan bl.a. i Schweiz, Nederländerna, Danmark. I Sverige har det hittills upprättats ett fåtal demensbyar. I Vellinge kommun finns landets första demensby. Linköping har tagit beslut om att införa och i Nässjö kommun finns det planer på att anlägga en demensby.

Kristdemokraterna i Luleå önskar att det skyndsamt görs en utredning för att pröva nya former av boendemiljöer för personer med demenssjukdom som alternativ till det vi kan erbjuda idag. Mot denna bakgrund är det därför angeläget att Luleå kommun beslutar:

- att utreda möjligheterna att upprätta en demensby utifrån Luleå kommuns förutsättningar och behov.

Samuel Ek och Anne Wängblad

Kristdemokraterna Luleå

Förslag till beslut gällande antagande av detaljplan för del av Kronan 1:1, Kv Terränglöparen, Cyklisten och Klättraren Ärendenr 2023/1158-3.1.1.3

Kommunstyrelseförvaltningens förslag till beslut

Kommunstyrelsen beslutar att anta detaljplanen för del av Kronan 1:1, Kv Terränglöparen, Cyklisten och Klättraren.

Sammanfattning av ärendet

Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutade 2022-10-24 § 222 att ge stadsbyggnadsnämnden i uppdrag att upprätta ett förslag till detaljplan för fastigheten C7 i kvarteret Terränglöparen, Cyklisten, Klättraren och Vandraren.

Planområdet utgörs av kommunal mark inom de östra delarna av Kronandalen och är i gällande detaljplan planlagt för skola och bostäder. Den enda bebyggelsen inom området utgörs av tidigare motorverkstaden C7, i övrigt består planområdet av oexploaterad mark och hårdgjorda ytor efter tidigare återvinningsmarknad. I gällande detaljplan var avsikten att bygga om och anpassa C7 och använda den som lokaler för skola.



Figur 1: Planområdet markerat med röd streckad linje

Efter att gällande detaljplan togs fram har behovet av förskoleplatser samt möjligheterna att använda byggnaden som kommunal förskola/skola utretts vidare. Stadsbyggnadsnämnden har 2022-04-28 § 56 beslutat att sälja fastigheten C7, Kronandalen och undersöka lämplig användning av fastigheten.

Planens huvudsakliga syfte är att utreda och reglera lämplig användning av C7-byggnaden (Kv Terränglöparen). Detaljplanen syftar också till att möjliggöra ny plats för förskola samt plats för bostäder. Vidare syftar detaljplanen även till att möjliggöra ett tillvaratagande av markens höjdskillnader att anpassa bebyggelsen efter den.

Planförslaget möjliggör centrumverksamhet inom blivande Kv. Terränglöparen (C7-byggnaden), skola i blivande kvarteret Cyklisten samt bostäder på blivande kvarteret Klättraren.



Figur 2: Kommande kvartersnamn och kvarterstruktur markerat med svarta linjer

Planförslaget innebär att kulturvärden inom Kv. Terränglöparen fortsatt skyddas, användningen regleras till centrumverksamhet, att byggrätten utökas samt att gården kan förses med mindre komplementbyggnader.

Kv. Cyklisten kan bebyggas med skola/förskola och tillhörande komplementbyggnader. Höjd motsvarande 2 våningar med plats för max 150 barn.

Kv. Klättraren kan bebyggas med bostäder i höjder motsvarande 3 våningar och till en största total area om 1950 kvm, vilket motsvarar exempelvis ca 15 radhus och ett antal mindre komplementbyggnader, alternativt några färre kedjehus eller enstaka flerfamiljshus.

Under samråd- och granskningsperioden inkom totalt 14 synpunkter från myndigheter samt miljö- och byggnadsnämnden. Synpunkterna bestod främst av rådgivande karaktär eller önskemål om förtydliganden. Inga synpunkter har inkommit som motsätter sig planförslaget.

Detaljplanen bedöms vara förenlig med kommunens översiktsplan och handläggs enligt reglerna för så kallat standardförfarande (Plan- och bygglagen, 2010:900).

Dialog

Dialog har genomförts enligt plan- och bygglagens (2010:900) regler för samråd och granskning av detaljplan. Granskning har genomförts två gånger då byggrätten ökats efter den första granskningen.

Under planprocessen har dialog även förts med infrastruktur- och serviceförvaltningen samt arbetsmarknads- och utbildningsförvaltningen.

Beslutsunderlag

- Kommunstyrelsens arbetsutskotts beslut 2022-10-24 § 222, KLF Hid: 2022.6446
- Antagandehandling, Plankarta – detaljplan för del av Kronan 1:1, Kv Terränglöparen, Cyklisten och Klättraren, KLF Hid 2026.3647
- Antagandehandling, Planbeskrivning - detaljplan för del av Kronan 1:1, Kv Terränglöparen, Cyklisten och Klättraren, KLF Hid 2026.3648
- Granskningsutlåtande 1 och 2 och Samrådsredogörelse - detaljplan för del av Kronan 1:1, Kv Terränglöparen, Cyklisten och Klättraren, KLF Hid 2026.3650
- Barnkonsekvensanalys - plats för förskola på Kv Cyklisten i Kronandalen, KLF Hid 2025.4322

Ruben Norén Selberg
Planarkitekt

Beslutet skickas till

Sändlista till ärendenummer KLF 2023/1158
Kommunstyrelseförvaltningen, kontor Detaljplan



§ 222

Beslut om planuppdrag gällande kvarteret Terränglöparen med flera

Ärendenr 2022/624-1.1.1.5

Kommunstyrelsens arbetsutskotts beslut

Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutar att ge stadsbyggnadsnämnden i uppdrag att upprätta förslag till ny detaljplan för fastigheten C7 i kvarteret Terränglöparen, Cyklisten, Klättraren och Vandraren.

Försäljning av C7 kan inledas efter att en ny detaljplan tagits fram.

Reservation

Sana Suljanovic (M) reserverar sig mot beslutet.

Sammanfattning av ärendet

Det huvudsakliga syftet med planuppdraget är att möjliggöra en ändrad markanvändning för C7 i kvarteret Terränglöparen för att underlätta försäljning, samt möjliggöra en ny placering av förskola/skola inom planområdet.

Planuppdraget bör även utreda lämplig omfattning och avgränsning av planområdet. Ny detaljplan bör, förutom C7/kvarteret Terränglöparen, även omfatta närliggande kvarter Cyklisten och Klättraren, samt kvarteret Vandraren. Det sistnämnda kvarteret bör omfattas av ny detaljplan i syfte att möjliggöra uppförande av parkeringshus på en större yta än vad som möjliggörs av gällande detaljplan. Dessutom behöver Regementsvägens funktion och utformning utredas i ny detaljplan för att säkerställa bra skolvägar.

Frågan om försäljning av fastigheten C7, Kronandalen initierades i samband med ett nämndinitiativ på stadsbyggnadsnämndens möte 2021-09-30, § 136. Stadsbyggnadsnämnden beslutade 2022-04-28 § 56, om att sälja fastigheten C7 i Kronandalen, samt att begära ett planuppdrag från kommunstyrelsens arbetsutskott för att undersöka lämplig användning av fastigheten.

Gällande detaljplan anges för C7/kvarteret Terränglöparen; kvartersmark, förskola/skola, högsta nockhöjd 12 meter, största exploatering 2200 kvm bruttoarea, rivningsförbud, samt skyddsbestämmelse q1 för att skydda byggnadens kulturhistoriska värden.



Kommunstaben har föreslagit kommunstyrelsens arbetsutskott besluta att ge stadsbyggnadsnämnden i uppdrag att upprätta förslag till ny detaljplan för fastigheten C7 i kvarteret Terränglöparen.

Försäljning av C7 kan inledas efter att en ny detaljplan tagits fram.

Sammanträdet

Kommunstaben föredrar ärendet.

Ordföranden (S) föreslår lägga till följande i beslutsförslaget, tillägg i kursiv stil, Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutar att ge stadsbyggnadsnämnden i uppdrag att upprätta förslag till ny detaljplan för fastigheten C7 i kvarteret Terränglöparen, *Cyklisten, Klättraren och Vandraren*. Carola Lidén (C) stödjer ordförandens tilläggsförslag.

Sana Suljanovic (M) föreslår avslå kommunstabens förslag gällande att ge stadsbyggnadsnämnden i uppdrag att upprätta förslag till ny detaljplan innan försäljning av C7 kan inledas.

Beslutsgång

Ordföranden ställer kommunstabens förslag och Sana Suljanovics förslag under proposition och finner att arbetsutskottet bifaller kommunstabens förslaget.

Ordföranden ställer vidare eget tilläggsförslag under proposition och finner att arbetsutskottet bifaller förslaget.

Beskrivning av ärendet

Kronanområdet tillhörde tidigare luftvärnsregemente 7 (LV7) som etablerades i Luleå under andra världskriget. Militärens verksamhet omfattade ett stort markområde med många olika byggnader, skjutbanor och försvarsanläggningar av olika slag. Försvarets verksamhet i området påbörjades 1942 och avslutades 1993 när LV7:s verksamhet blev en del av Norrlands luftvärnsregemente i Boden. Efter flytten övertog kommunen den statliga marken och samtliga byggnader och anläggningar.

Kronanområdet innehåller både militärhistoriska och kulturhistoriska intressen. De byggnader som bevarats utgör en del av berättelsen om hur Sveriges försvar fungerade under perioden från andra världskriget till kalla krigets slut.

Enligt en kulturhistorisk inventering av Kronan som gjordes av Piteå museum 2009 beskrivs C7 som en av anläggningens bäst bevarande byggnader från



tillkomsttiden. Den har använts som motorverkstad för reparation av militära fordon och speglar LV7:s verksamhet som motoriserat förband.

I samband med att detaljplanen för Kronandalen togs fram beslutades därför att C7 skulle bevaras för framtiden, som den enda kvarvarande, ursprungliga byggnaden i Kronandalen. Detaljplanen anger att byggnadens karaktäristiska värden ska bevaras och skyddas i detaljplan med bestämmelser om rivningsförbud och skyddsbestämmelser.

I syfte att hitta den mest lämpliga placeringen av en förskola inom Kronandalen, genomfördes år 2016 en lokaliseringsutredning som underlag för detaljplanen. Olika alternativa placeringar studerades och resultatet visade att platsen där C7 ligger, är den bästa platsen för en förskola eller skola. Utredningen utgick ifrån följande kriterier: utrymme för utemiljö/skolgård, solförhållanden, närhet till natur och grönområden, närhet till gång och cykelvägar samt lokaltrafik, effekter på övriga verksamheter, tidplan, samt avstånd till övriga skolor/förskolor och idrottsanläggning.

Målsättningen i gällande detaljplan för Kronandalen är att C7 ska byggas om och anpassas för att användas som förskola/skola. Därefter har behovet av förskoleplatser och möjligheterna att använda byggnaden som kommunal förskola/skola utretts vidare. Barn- och utbildningsnämnden beslutade 2022-03-23, § 41 att avslå barn- och utbildningsförvaltningens förslag om att ta lokalen C7 i anspråk från och med 2024 med tillägget att utreda ny placering av kommunal förskoleverksamhet för att möta det förväntade behovet.

Det finns ett framtida behov av förskola inom Kronandalen och därför behöver en ny lämplig placering för en förskola/skola utredas. Kvarteren Cyklisten och Klättraren angränsar till kvarteret Terränglöparen och dessa kvarter bedöms likvärdiga utifrån lokaliseringsutredningens urvalskriterier. Läget för en förskola/skola på angränsande kvarter bedöms ha samma fördelar som C7. Det finns gott om plats för att skapa en tillräckligt stor utemiljö för barnen och dessutom skulle det vara möjligt att spara värdefull tallskog och skapa en skolgård med hög kvalitet och gott klimat.

Behovet av förskola i Kronanområdet.

Placering i förskolan utgår från det upptagningsområde barnet är bosatt i enlighet med Luleå kommuns regler för placeringar i förskola. Luleå kommun är indelad i nio upptagningsområden och Kronan finns i Örnässets upptagningsområde som därutöver omfattar: Örnäset, Bredviken, Malmudden, Skurholmen, Lövskatan, Svartösten.



I Örnässets område planeras för betydande tillväxt, i huvudsak inom delområdet Kronan. En bedömning av upptagningsområdets planerade utveckling och mer specifikt utvecklingen inom Kronanområdet har därför genomförts. Utifrån den planerade nybyggnationen inom Kronanområdet bedöms en ökning av behovet av förskoleplatser, motsvarande en förskola med minst åtta avdelningar föreligga fram till år 2030. Eventuellt tillkommer behov av ytterligare fem avdelningar om alla detaljplaner för området genomförs. Totalt sett innebär detta ett behov av 13 avdelningar från 2023-2024 och framåt.

Idag finns planlagd kvartersmark för en förskola norr om Kronandalen (Kronanvägen). Dessutom finns viss kapacitet just idag i andra förskolor i Örnässets område med lite längre promenadavstånd. Utvecklingen pekar på att merparten av det utökade antalet barn bor i Kronandalen. Eftersom behovet av fler förskoleplatser är påtagligt, så är det önskvärt att komma i gång med byggnationer för en ny förskola i Kronandalen så fort som möjligt.

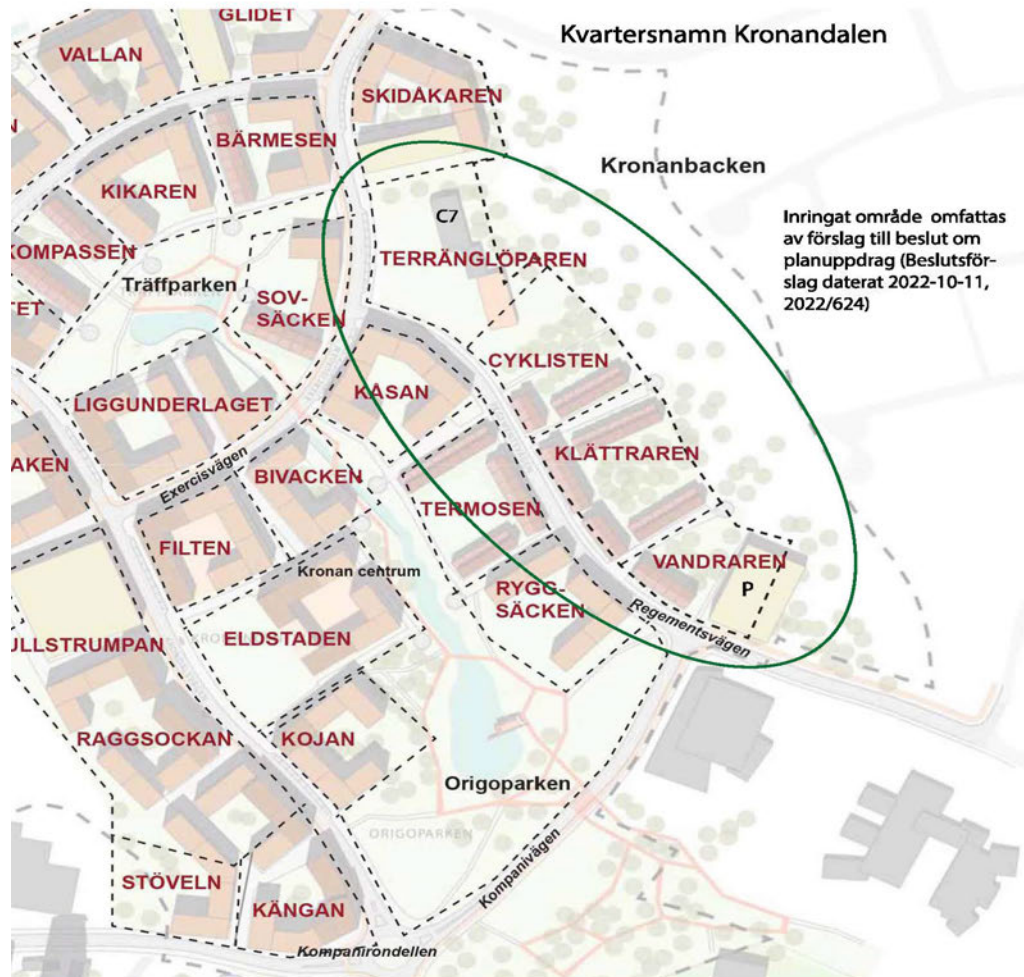
Planuppdraget bör undersöka ny lämplig markanvändning för C7. Byggnadens kulturhistoriska värden ska bevaras och därför ska gällande planbestämmelser för C7 avseende rivningsförbud och bestämmelser för skydd och bevarande av byggnadens kulturhistoriska värden behållas.

Regementsvägens funktion och utformning samt angöringsmöjligheter till förskolan/skolan behöver utredas i ny detaljplan i syfte att säkerställa bra skolvägar.

Planuppdraget bör också omfatta kvarteret Vandraren för att möjliggöra byggnationer på en större del av fastigheten. Kvarteret är planlagt för parkeringshus, men får endast bebyggas till 65% av fastighetens yta. Begränsningen av exploateringsgrad behöver ändras för att möjliggöra en parkeringsbyggnad i tillräcklig omfattning.

Det föreslagna planuppdraget bedöms tillhöra kategori 2 enligt kommunens modell för kategorisering av detaljplaneuppdrag. Det betyder att det inte är allra högst prioriterat, då detaljplaner för till exempel särskilda etableringar av allmän betydande nationell regional eller stor kommunal vikt, samt större industrisatsningar går före.





Dialog:

Dialog kring ärendet har förts med stadsbyggnadsförvaltningen och barn och utbildningsförvaltningen.

Bedömning utvecklingsområde: Ökad jämlikhet

Beslutet bedöms inte ha någon påverkan på utvecklingsområdet.

**Bedömning utvecklingsområde: Mer jämställd fördelning av makt och resurser**

Beslutet bedöms inte ha någon påverkan på utvecklingsområdet.

Bedömning utvecklingsområde: Minskad klimatpåverkan

Beslutet bedöms ha både positiv och negativ inverkan på utvecklingsområdet. En befintlig byggnad som används och hålls i bra skick bidrar till minskad klimatpåverkan, jämfört med att riva och bygga nytt. Däremot medför nybyggnation en ökad klimatpåverkan, kopplat till materialanvändning och ökade transporter under byggtiden.

Bedömning utvecklingsområde: Starkare ekonomi för tillväxt

Beslutet bedöms ha positiv inverkan på utvecklingsområdet. Byggnaden C7 används inte idag och ger därför inga intäkter. En försäljning och planändring skulle möjliggöra en ny användning och ett fortsatt bevarande av en byggnad med kulturhistoriska värden. Detta kan bidra till en mer attraktiv stadsdel med varierad bebyggelse och ett bredare utbud, fler arbetstillfällen och ett bättre näringslivsklimat. En god tillgång till förskola och skola nära den egna bostaden bidrar till att höja ett områdes attraktivitet. Det gynnar både boende och verksamheter.

Beslutsunderlag

- Nämndinitiativ från Moderaterna rörande försäljning av fastigheten Kronan C7, SBF Hid: 2021.7005
- Kostnadsuppskattning Kronan C7, KLF Hid: 2022.3323
- Stadsbyggnadsnämndens beslut 2021-11-25 § 182, KLF Hid: 2022.3324
- Stadsbyggnadsnämndens beslut 2022-04-28 § 56, KLF Hid: 2022.3133
- Barn- och utbildningsnämndens beslut 2022-03-23 § 41 om utredning gällande förskola i C7 Kronan Örnäsets skolområde, KLF Hid: 2022. 3325
- Kommunstabens förslag till beslut om planuppdrag gällande kvarteret Terränglöparen med flera, KLF Hid: 2022.6275

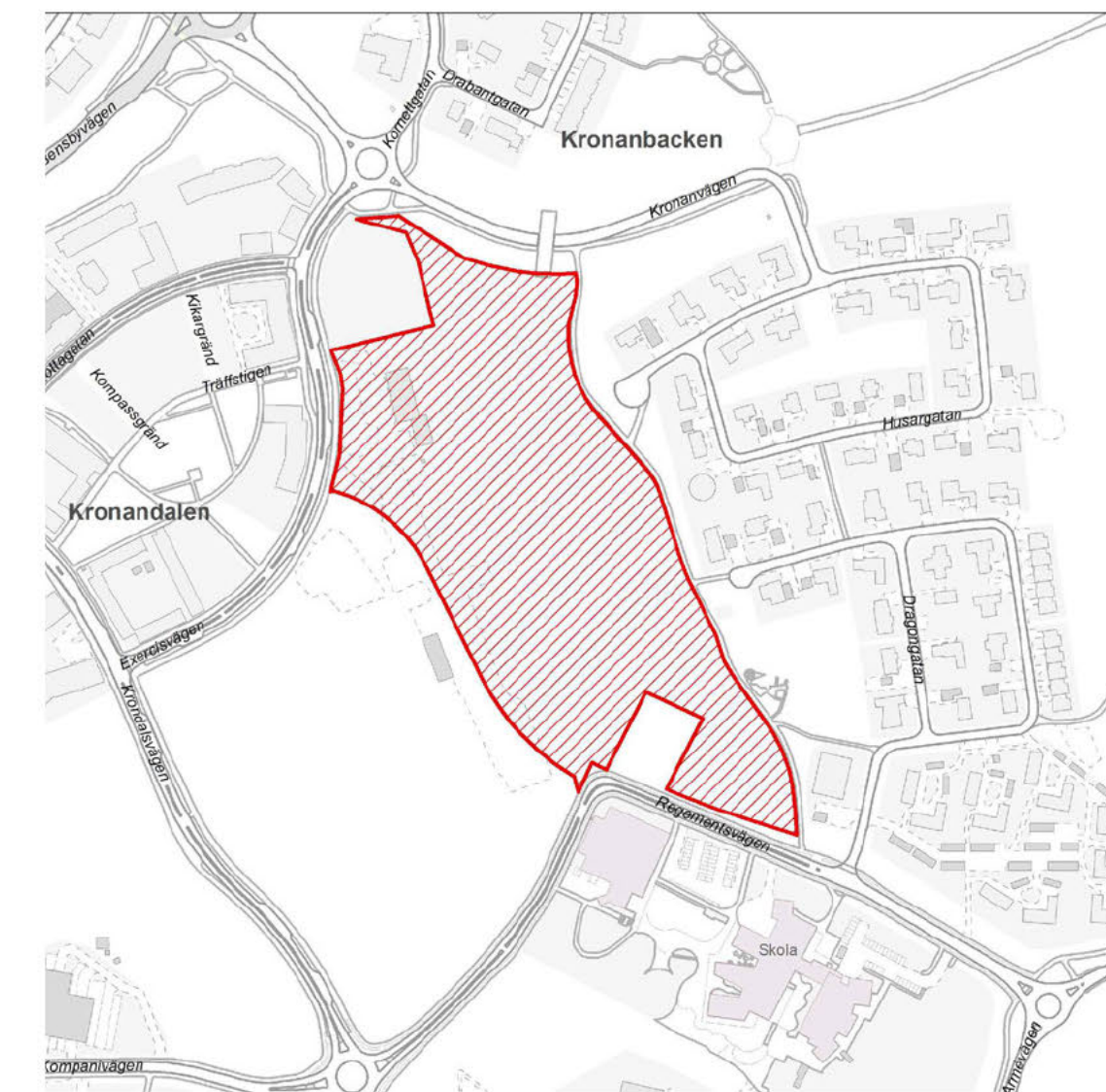
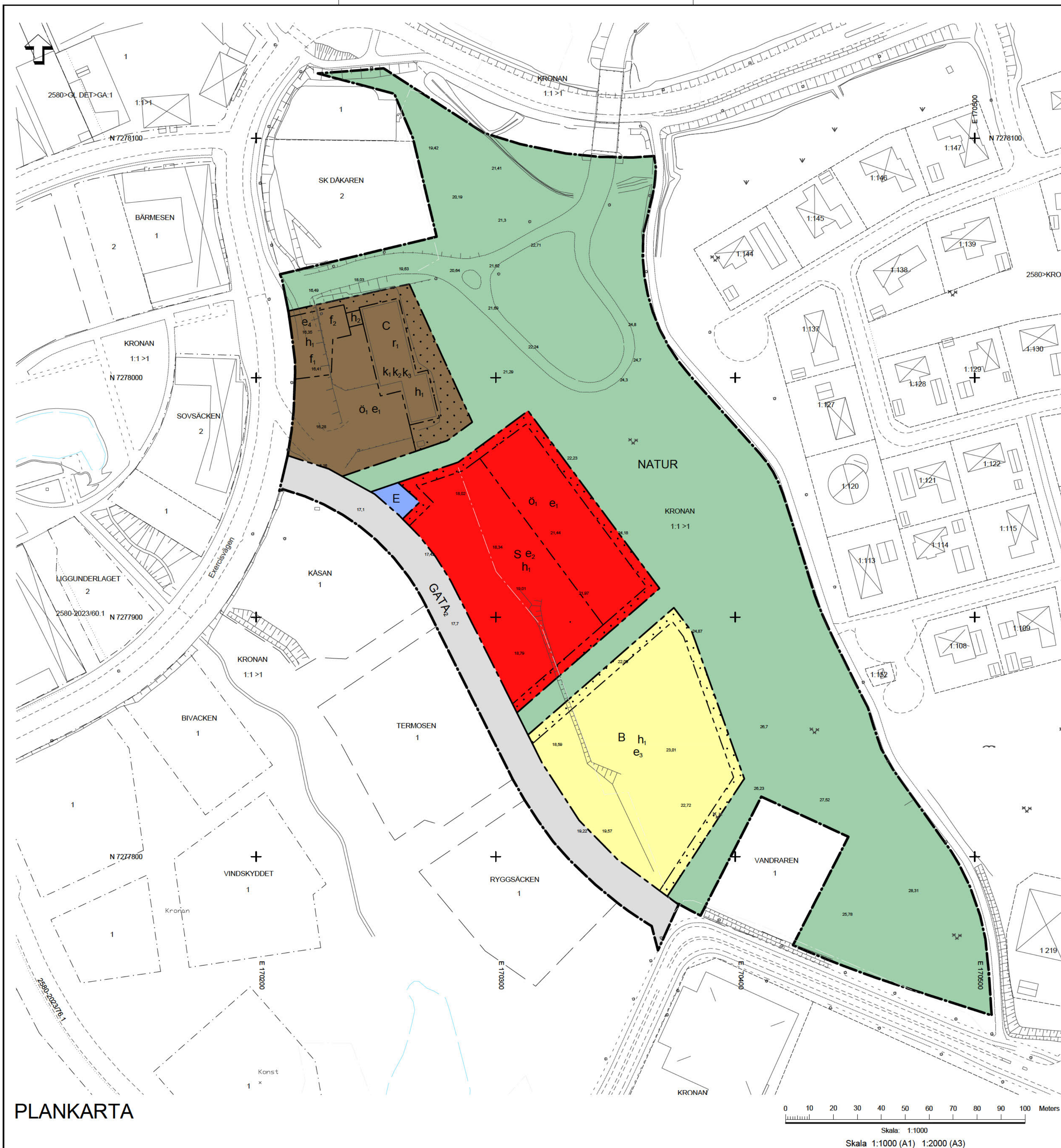
Beslutet skickas till

Initiativställaren

Kommunstabens, avdelningen demokrati och samhällsutveckling

Stadsbyggnadsnämnden

Barn- och utbildningsnämnden



ÖVERSIKTSKARTA

- TECKENFÖRKLAR NG GRUNDKARTA
- Fastighetsgräns
 - Kvarterstraktgräns
 - Traktgräns
 - Fastighetsbeteckning
 - Rättigheter
 - Väggkant med kantsten
 - Väggkant
 - Mark/Terräng/Anläggningslinje
 - Bostad
 - Komplementbyggnad
 - Övrig byggnad
 - Skärmtak
 - Stant
 - Markhöjd
 - Höjdkurva (1 meters)
 - Barträd
 - Lövträd
- Grundkarta 2026-02-02
 Fastighetsgränser 2025-02-02
 Inmätning och kontroll i fält 2023-07-06
- Koordinatsystem i plan: Svered 99 21 45
 Koordinatsystem i höjd: RH 2000
- *Kartträttigheter Luleå Kommun Grundkartan 2025*

PLANKARTA

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Bestämmelser utan beteckning gäller inom hela planområdet.

GRÄNSBETECKNINGAR

- Planområdesgräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmän plats

- GATA₂**
- NATUR**

Kvartersmark

- B** Bostäder
- C** Centrum
- E** Tekniska anläggningar
- S** Skola

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Begränsning av markens utnyttjande

- o** Marken får inte förses med byggnad
- ö₁** Marken får endast förses med komplementbyggnad
- Höjd på byggnadsverk**
- h₁** Högsta nockhöjd är 12 meter
- h₂** Högsta nockhöjd är 4 meter
- Rivningsförbud**
- r₁** Byggnad får inte rivras
- Utformning**
- f₁** Största bredd på byggnad är 12 meter
- f₂** Byggnaden ska utformas med hänsyn till fastighetens kulturvärden
- Utnyttjandegrad**
- e₁** Största byggnadsarea inom egenskapsområdet är 100 kvm, största byggnadsarea per byggnad är 60 kvm
- e₂** Största byggnadsarea inom egenskapsområdet är 950 kvm
- e₃** Största totala byggnadsarea för Bostäder inom användningsområdet är 1950 kvm
- e₄** Största byggnadsarea är 375 m²
- Varsamhet**
- k₁** Fasad ska vara av ljusgul puts
- k₂** Fönster och portar ska till form, proportioner, placering och färg vara lika de ursprungliga
- k₃** Byggnad ska ha flacka sadeltak

GENOMFÖRANDETID

Genomförandetiden är 120 månader över hela planområdet och börjar gälla fr.o.m. det datum detaljplanen vunnit laga kraft

ANTAGANDEHANDLING

KLF-2023/1158

Detaljplan för del av Kronan 1:1. Kv Terränglöparen, Cyklisten och Klättraren

Luleå kommun	Norrbottnens län	Beslutsdatum	Instans
Kommunstyrelseförvaltningen, Sektor Samhällsbyggnad och demokrati		Antagande	
		Laga kraft	
Daniel Rova Planchef	Ruben Norén Selberg Planarkitekt		

Planbeskrivning

Detaljplan för del av Kronan 1:1, Terränglöparen, Cyklisten och Klättraren



Innehållsförteckning

Detaljplanens syfte	3
Syfte	3
Beskrivning av detaljplanen	3
Hela detaljplanen	3
Genomförandetid	4
Allmän plats	4
Kvartersmark	5
Genomförandefrågor	7
Fastighetsrättsliga frågor	7
Tekniska frågor	7
Ekonomiska frågor	7
Organisatoriska frågor	7
Kulturvärden	8
Planeringsunderlag	8
Kommunala	8
Utredningar	9
Planeringsförutsättningar	10
Kommunala	10
Riksintressen	10
Miljö kvalitetsnormer	10
Miljö	11
Hälsa och säkerhet	11
Geotekniska förhållanden och Markföroreningar	11
Kulturmiljö	13
Fysisk miljö	13
Teknisk försörjning	14
Service	15
Trafik	15
Konsekvenser	15
Fastigheter och rättigheter	15
Natur	15
Miljö	16
Hälsa och säkerhet	17
Sociala	19
Riksintresse	20
Trafik	20
Kulturmiljö	21
Motiv till detaljplanens regleringar	22
Motiv till regleringar	22
Medverkande i projektet	23

Detaljplanens syfte

Syfte

Planens huvudsakliga syfte är att utreda och reglera lämplig användning av C7 (Kv Terränglöparen). Detaljplanen syftar också till att möjliggöra ny plats för förskola samt plats för bostäder. Vidare syftar detaljplanen även till att möjliggöra ett tillvaratagande av markens höjdskillnader och en anpassning av bebyggelsen efter den.

Beskrivning av detaljplanen

Hela detaljplanen

I Kronandalens östra del ligger de blivande kvarteren Terränglöparen (C7), Cyklisten och Klättraren. Terränglöparen är bebyggd sedan tidigare med motorverkstad och är i dagsläget planlagd som kvartersmark för skola, Klättraren och Cyklisten består delvis av oexploaterad mark och delvis av mark för tidigare återvinningsmarknad, de båda kvarteren är planlagda som kvartersmark för bostäder i form av radhus. Med grund i renoveringsbehov togs ett politiskt beslut att sälja Kv Terränglöparen (C7), men då med annan användning än skola. Det ihop med att behovet av förskola i området ändå kvarstår innebär att detaljplanen behöver ändras.



Figur 1. Flygbild över området, kompletterad med ungefärlig blivande kvartersstruktur och kvartersnamn

C7 byggnaden är kulturhistoriskt värdefull och har tidigare använts som motorverkstad. Byggnaden är skyddad i den nuvarande detaljplan för Kronandalen genom rivningsförbud och skyddsbestämmelser, byggnadens kulturhistoriska värde ska fortsatt skyddas.

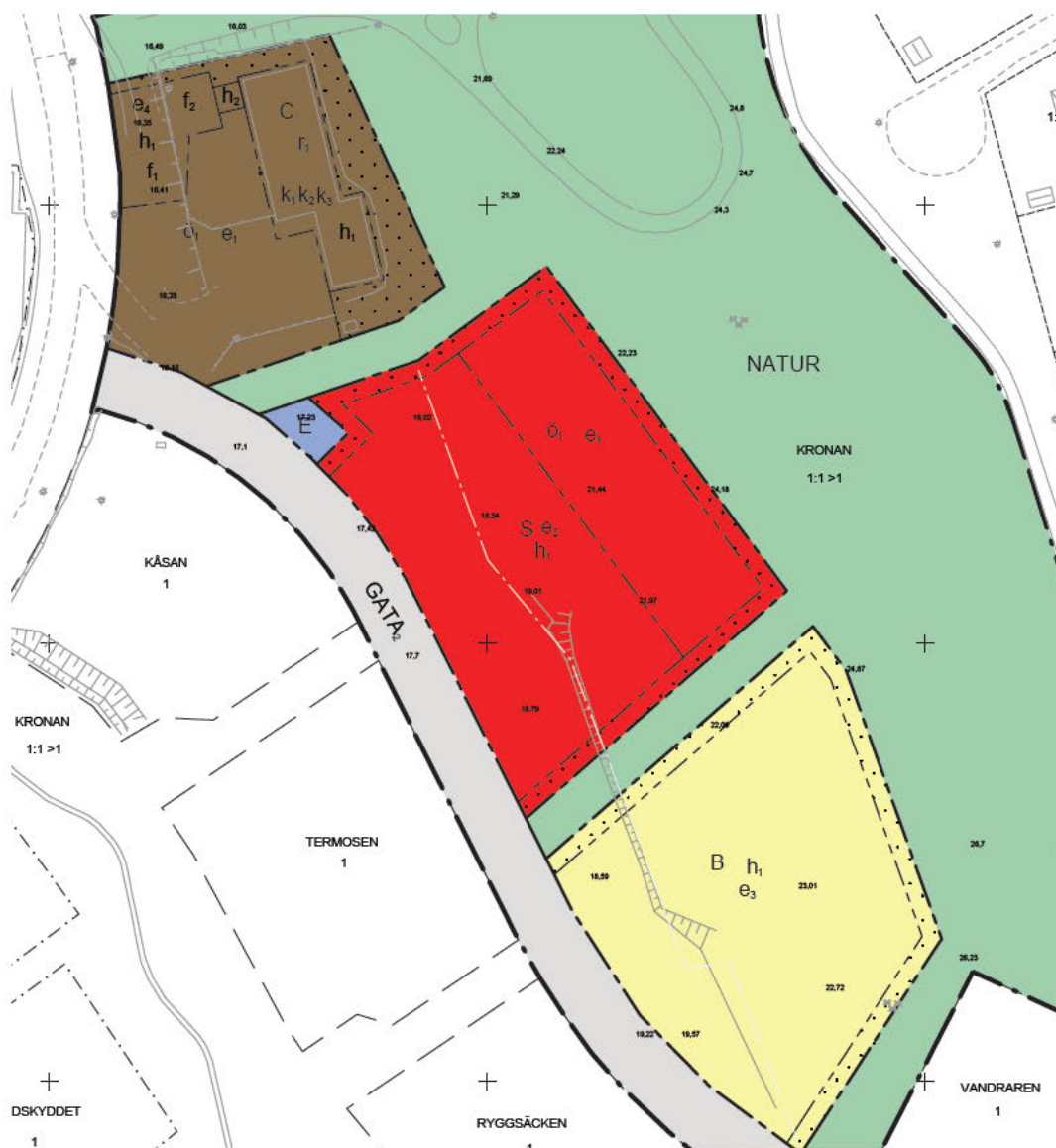
Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är 10 år från det datum den vunnit laga kraft.

Genomförandetiden för gällande detaljplan har inte gått ut, den sträcker sig till 19:e Juli 2032. Luleå kommun äger alla fastigheterna inom planområdet, vilket möjliggör en ändring inom gällande genomförandetid.

Allmän plats

I planområdets västra del sträcker sig blivande Regementsvägen, området regleras som lokalgata [GATA₂]. Lokalgatan kommer att förses med trädplanteringar samt möbleras upp i syfte att hålla nere hastigheten på fordonstrafiken. Sträckan förbi området som regleras med användningen Skola, [S] förses med längsgående parkering för hämtning och lämning av skolbarn. En stor del av planområdet, huvudsakligen dess östra delar består av befintlig uppvuxen tallskog och regleras som naturmark [NATUR].



Figur 2. Utsnitt ur plankarta, kompletterad med blivande Kvarternamn

Huvudmannaskap

Huvudmannaskapet är kommunalt för de allmänna platserna.

Kvartersmark

Detaljplanen medger fortsatt 3 kvarter, det första bestående av området kring befintlig byggnad i norr (Kv Terränglöparen) planläggs för Centrumverksamhet [C]. Centralt i planområdet ligger Kv. Cyklisten, kvarteret planläggs för Skola [S] och i planområdets södra del ligger Kv. Klättraren som planläggs för bostäder [B] (Se Figur 2. ovan).

Planområdet innehåller stora höjdskillnader. Inom de tre kvarteren finns höjdskillnader på upp till 4-5 meter i riktning från väst till öst. Detta innebär att hänsyn till markens nivå behöver tas vid byggnation, lösningar som exempelvis sutterängvåningar eller delvis sutterängvåningar är att föredra. Detaljplanens regleringar medger flera olika utformningar, men dess huvudsyfte är att möjliggöra men inte låsa fast lösningar som tillvaratar höjdskillnaderna snarare än motarbetar dem.

Kv. Terränglöparen

Inom Terränglöparen finns den befintliga byggnaden C7, enligt tidigare genomförd kulturmiljöutredningen har byggnaden kulturvärden. Byggnaden skyddas därmed med rivningsförbud [r₁] samt med varsamhetsbestämmelser som skyddar byggnadens fasadfärgsättning och fasadmaterial. Formen, proportionerna, placeringen och färgen på fönster och portar samt slutligen urformningen av byggnadens tak regleras med bestämmelserna [k₁], [k₂] och [k₃]. Byggnadens nockhöjd regleras till 12 meter över medelmarknivå [h₁]

Detaljplanen möjliggör även en utökad byggrätt i den norra delen av kvarteret, den nya byggnaden kan anslutas mot befintlig genom en passage som får byggas i en högsta höjd på 4 meter över medelmarknivå [h₂]. Tillbyggnaden får utföras till en största byggnadsarea på 375 kvm och en högsta höjd på 12 meter över medelmarknivå [e₄] och [h₁]. Byggnaden får vara maximalt 12 meter bred [f₁].

Tillkommande byggrätt inom Kv. Terränglöparen ska utformas med utgångspunkt i fastighetens och befintlig byggnads kulturvärde [f₂]. Ny byggnad ska underordna sig, materialval och färgsättning ska göras med hänsyn och samspel med den befintliga byggnaden (C7).

Markanvändningen regleras till Centrumverksamhet [C] i syfte att möjliggöra en bredd av användningar av byggnaden och på så sätt skapa flexibilitet. Markområdet mellan befintlig byggnad och Naturmarken begränsas med prickmark [marken får inte förses med byggnad] regleringen görs i syfte att skydda marken från ny bebyggelse och skapa bättre förutsättningar för att bevara skog. Markområdet mellan befintlig byggnad och gatuområdet regleras med en största tillåtna totala byggnadsarea på 100 kvm i kombination med största tillåtna byggnadsarea per byggnad på 60 kvm samt med begränsningen att marken enbart får förses med komplementbyggnad [e₁] och [ö₁].

Komplementbyggnader ska placeras och utformas med hänsyn till den befintliga huvudbyggnadens kulturvärden.

Kv. Cyklisten

På Kv Cyklisten regleras markanvändningen till Skola [S], den mark som huvudbyggnaden medges placeras på ligger i kvarterets västra del mot gatan. Inom området medges en största tillåtna byggnadsarea på 950 kvm [e₂] och en högsta nockhöjd på 12 meter över medelmarknivå [h₁]. Begränsningen av byggnadsarea syftar till att säkerställa att delar av den plana marken kan iordningställas som friyta även om byggnaden placeras på den. Byggnadsarean baseras på ytbehovet för fyra avdelningar förskola inklusive personalutrymmen, komplementbyggnader och lekredskap.

Markområdet i planområdets östra delar mot Naturområdet regleras med en största tillåtna byggnadsarea på 100 kvm samt en största tillåtna byggnadsarea per byggnad på 60 kvm samt med begränsningen att marken enbart får förses med komplementbyggnad [e₁] och [ö₁]. Avsikten med området är att utforma den som friyta, syftet med byggrätten är att ge förutsättningarna för komplementbyggnader/lekredskap som kompletterar och stärker friytans funktion.

Längs Kvarterets ytterkanter förses en remsa på 4 meter med prickad mark [Marken får inte förses med byggnad] i syfte att säkerställa utrymme för staket.

Teknisk Anläggning:

Mellan Kv Terränglöparen och Kv Cyklisten placeras ett användningsområde för teknisk anläggning [E]. Syftet med regleringen är att skapa förutsättningar för elnätstation. Placeringen är något förskjuten norrut i relation till placeringen i nu gällande detaljplan.

Kv. Klättraren

Inom kvarteret Klättraren regleras markanvändningen till bostäder [B], största tillåtna byggnadsarea begränsas till 1 950 kvm [e₃] och högsta tillåtna nockhöjd regleras till 12 meter över markplan [h₁]. Syftet är att möjliggöra stadsradhus eller stadsradhusliknande kvarter där befintlig skog gärna beaktas och vävs in i strukturen. Byggnadsarean räcker till ca 18 radhus och ett antal mindre komplementbyggnader, alternativt några färre kedjehus eller flerfamiljshus. Längs Kvarterets ytterkanter förses en remsa på 4 meter med prickad mark [Marken får inte förses med byggnad] i syfte att säkerställa att intilliggande skog inte ianspråkats vid byggnation samt i syfte att säkerställa utrymme för fasadunderhåll.

Genomförandefrågor

Fastighetsrättsliga frågor

Marken inom planområdet ägs av Luleå kommun, detta gäller både den blivande kvartermarken och den blivande allmänna platsen.

Detaljplanen utgör underlag för de fastighetsrättsliga åtgärder som är en förutsättning för planens genomförande. Detta innebär att tre nya kvarter kan tillskapas genom att kvarterstraktgräns bildas längs detaljplanens användningsgränser.

Luleå kommun ansvarar för ansökan och står för kostanderna för de Lantmäteriförrättningar som krävs för detaljplanens genomförande.

Tekniska frågor

Luleå kommun ansvarar för genomförandet inom de allmänna platserna, med avseende på exempelvis dagvattenhantering i slutningen från naturmark mot kvartermark. Blivande fastighetsägare ansvarar för genomförande inom kvartermarken.

Om det vid planens genomförande stöts på markföroreningar ska det anmälas till Luleå kommun, avdelning miljö och bygg, sanering bekostas av Luleå kommun.

Ekonomiska frågor

Planeekonomisk bedömning

Blivande kvarteret Terränglöparen ges en ny användning vilket möjliggör försäljning. Kvarteret Cyklisten regleras som skola och kommer fortsatt vara inom kommunens ägo. Kvarteret Klättraren kommer att fördelas till byggaktör genom markanvisning.

Detaljplanen bedöms vara ekonomiskt genomförbar.

Planavgift

Detaljplanen finansieras genom planavgift vid bygglov.

Drift allmän plats

Detaljplanens allmänna platser, bekostas och driftas av kommunen. Flytten av befintligt dike delvis på Kv.Terränglöparen bekostas av Luleå kommun. Kommunen ansvarar också för drift av blivande dagvattenlösningar inom allmän plats samt för dess drift.

Drift vatten och avlopp

Vatten och avloppssystemet, fram till respektive fastighet bekostas, utförs och driftas av Lumire. Kostnaden finansieras via VA-taxan.

Organisatoriska frågor

Markanvisning

Efter att detaljplanen vunnit lagakraft kommer kvarteret Cyklisten fördelas till byggaktör genom markanvisning.

Utveckling och gestaltning av kvarteren inspireras av Kvalitets och gestaltungsprogrammet och styrs genom markanvisningsavtal mellan kommun och byggaktörer. Markanvisningsavtalet föreskriver villkor och förutsättningar för utbyggnad. Där regleras bland annat gestaltning, ansvar och åtaganden för dagvattenlösningar och gemensamma lösningar som exempelvis kvartersgator.

I markanvisningen ska inkomna förslag som tillvaratar markens lutning och beaktar befintlig skog ges mervärden. På kvarteret Klättraren ska det i markanvisningen redovisas lösning för sophantering samt infartsgata till bostäder.

Kulturvärden

Kronandalen är ett tidigare militärområde, luftvärnsregemente 7. Kvarvarande byggnader och miljöer är rester från den militära verksamheten. Flera byggnader är kulturhistoriskt intressanta.

Rivningsförbud

Befintlig byggnad inom blivande kvarteret Terränglöparen skyddas med rivningsförbud.

Planeringsunderlag

Kommunala

Detaljplan

Gällande detaljplan för del av Kronan 1:1, Kronan 1:5 och Logementet 1 (PL453) som är antagen år 2017 innefattar tre ändringar PL453_1, PL453_2 och PL453_3. Området är i detaljplanen avsatt för bostäder, skola och natur.

Delar av planen kommer upphävas i och med att den nya detaljplanen vinner laga kraft. Planen berör gällande planer enligt nedan:

Plannr	Namn	Laga kraft
PL 453_3	Ändring av detaljplan för del av Kronan del av Kronan1:1, Kronan 1:5, och Logementet 1 (PL 453_2)	2023-11-03
PL486	Detaljplan för del av Kronan, Del av Kronan 1:1 Kronandalen stadsdelscentrum	2021-05-26



Figur 3. Planmosaik, gällande detaljplaner inom eller i anslutning till planområdet

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 manéer.

Översiktsplan

Enligt översiktsplanen, ÖP21, utpekas Kronanområdet som ett område för tät struktur. Till tät struktur ingår bland annat bostäder, kontor, handel, parker och annan verksamhet. Kronan ska bli Luleås nyaste stadsdel och ska präglas av en hög exploateringsgrad och blandning av boendetyper och funktioner. Det ska finnas plats för kommersiell och kommunal service.

Detaljplanen bedöms inte strida mot intentionerna i översiktsplanen.

Undersökning enligt 6 kap. 6 § plan- och bygglagen (2010:900)

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. Samråd med Länsstyrelsen angående undersökningen har skett i samband med detaljplaneprocessens samråd, Länsstyrelsen delar kommunens bedömning.

Kommunen har tagit ställning till att planen inte innebär risk för betydande miljöpåverkan. En strategisk miljöbedömning har därför inte upprättats.

Utredningar

Detaljplaneförslaget tas fram med stöd i utredningar som togs fram till underliggande detaljplan. Tidigare utredning är genomförd kring; buller, dagvatten, geoteknik, gestaltning, kulturmiljö och trafikflöden. De redan genomförda utredningarna kompletteras med en skuggstudie på den i detta detaljplaneförslag uppdaterade strukturen.

Övriga underlag:

- *Miljötekniskt markundersökning, Kronans Återvinningscentral. Golder 2020*
- *PM-Miljökontroll vid efterbehandlingsåtgärd, Kronan 1:1 och 1:5. WSP 2022*
- *Dag- och grundvattenutredning Kronandalen. Afry 2024-09-04*

Annat

Planförfarande

Detaljplanen handläggs enligt standard förfarande 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.

Planområdets läge och areal

Planområdet är beläget i Kronandalen, mellan Lulsundsberget, Lulsundet och Skurholmen. Planområdets areal är ca 5.1 hektar.

Markägoförhållanden

All mark inom planområdet ägs av Luleå kommun och är del av fastigheten Kronan 1:1.

Planeringsförutsättningar

Kommunala

Planuppdrag

Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutade den 24 oktober 2022 (§ 222) att ge Stadsbyggnadsnämnden i uppdrag att upprätta ett förslag till detaljplan för fastigheten C7 i kvarteret Terränglöparen, Cyklisten, Klättraren och Vandraren.

Riksintressen

Planområdet berörs av följande riksintressen:

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

Miljö kvalitetsnormer

Miljö kvalitetsnormer regleras i 5 kap. miljöbalken. Det finns miljö kvalitetsnormer (MKN) framtagna för omgivningsbuller, luftkvalitet och vattenkvalitet. Det handlar om de föroreningsnivåer eller störningsnivåer som människor kan utsättas för utan fara för olägenheter av betydelse eller som miljön eller naturen kan belastas med utan fara för påtagliga olägenheter.

Vid planering och planläggning ska hänsyn tas till gällande miljö kvalitetsnormer. Planområdet omfattas av MKN för luftkvalitet och vattenkvalitet. Luleå kommun omfattas inte av den framtagna miljö kvalitetsnormen avseende omgivningsbuller.

Miljö

Dagvatten

Kronandalens dagvatten avvattnas delvis via ledningar och en öppen dagvattenlösning som består av två dammar och ett kanalstråk. Kronanområdets recipient är Björkskatafjärden.

Det kommunala dagvattensystemet på planområdet är dimensionerat för ett 20-års regn, därefter kan det dämna dagvatten upp till marknivå. Planområdet måste höjdsättas så att vatten vid kraftigare regn kan ledas bort från byggnader och inte åsamka skada med hänsyn till fria vattenvägar.

Kronanområdet ska höjdsättas i sin helhet så att ett 100-års regn klaras genom att vattnet tar fria vattenvägar i riktning mot recipient.

Hälsa och säkerhet

På fastigheten C7 finns ett skyddsrum för 45 personer, skyddsrummet ska bevaras.

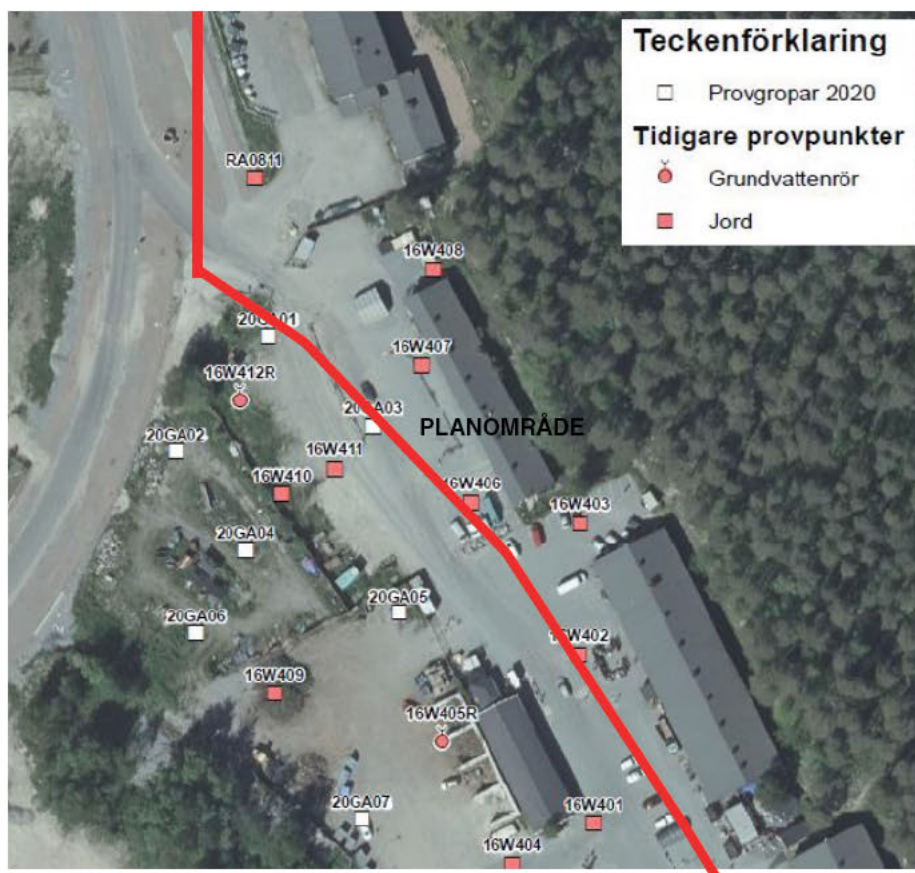
Geotekniska förhållanden och Markföroreningar

Under planerandet och genomförandet av Kronandalen har flertalet geotekniska undersökningar och markundersökningar genomförts. Enligt borrhåll från kommunens geoarkiv består marken inom planområdet i huvudsak av siltig sand med mäktighet ca 1.5 meter som överlagras siltig sandmorän.

Intill planområdet låg tidigare kommunens återvinningscentral och återvinningsmarknad. Vid framtagandet av gällande detaljplan för Kronandalen genomfördes marktekniska undersökningar, i ett antal provpunkter påträffades då föroreningar.

Inför verksamhetens flytt genomfördes en Miljöteknisk markundersökning av Golder (2020) syftet med utredningen var att avgränsa utbredningen av i tidigare utredningar påträffad förorening och bedöma behovet av sanering i relation till blivande markanvändning.

I de tidigare utredningarna har det i två provpunkter (16W409 och 16W412) påträffats bly som överskridit gränsvärdena för mindre känslig markanvändning samt alifater i en provpunkt (16W410) och PAH i en provpunkt (16W411) överskridande gränsvärdena för känslig markanvändning. Det har även påträffats vanadin och barium i de södra delarna av ÅVC området, marken där proverna togs visade sig delvis bestå av hyttsten vilket normalt innehåller förhöjda halter av vanadin och barium. Dessa förekomster ligger alla i utkanten av planområdet inom allmän plats gata/utanför planområdet (Golder 2020) Se figur 5 nedan.



Figur 5. Borrhål och Provgropar. Källa: Golder 2020

Förekomsterna undersöktes av WSP (2022) genom provgroppsgrävning och jordprovtagning. Föroreningar som överskrider använda riktvärden KM och MKM har påträffats i totalt tre av 21 prover som analyserats och dessa tre prover kommer från provgropparna 20GA01 och 20GA05.

Metallförorening påträffades i två prover vilka utgörs av fyllnadsmaterial. Prov 20GA01 0,5 - 1,0 m, där förhöjda halter av bly, barium och zink har påträffats, utgörs av fyllnadsmaterial med inslag av tegel, krossat glas, träflisor och träfiber-skivor.

Förhöjda halter av PAH, överskridande KM, analyserades i prov 20GA01 1,0 - 1,1 m vilket utgörs av ett mörkbrunt tunt jordlager med hög halt organiskt material. Föroreningarna bedömdes utifrån genomförda utredningar vara avgränsade i plan och profil.

När ÅVC verksamheten flyttade genomfördes sanering av marken till nivån för känslig markanvändning. Efterbehandlingen bestod av schaktsanering och genomfördes i maj 2022. Efter saneringen genomfördes schaktprover vilka generellt visade på värden som underskred åtgärdsmålen (KM), med undantag för tre jordprover. WSP (2022) som genomfört kontrollen gjorde trots resultatet bedömningen att inga ytterligare åtgärder behövs inom området.

Intill C7 byggnaden har provtagning av grundvatten genomförts av Golder (2017), utredningen visar att det inte förekommer några föroreningshalter som överskrider riktvärdena för känslig markanvändning.

Med grund i områdets historik bör överskottsmassor kontrolleras vid avfallshantering, vidare rekommenderas det att som försiktighetsåtgärd i senare skede att ta extra prover i de områden inom användningen skola där barn kan komma i kontakt med mark.

Om markföroreningar trots detta påträffas ska de anmälas till Luleå kommun, Avdelning Miljö och bygg samt måste avhjälpas i samband med byggnation.

Planområdet ingår i ett område med lokala förekomster av hög randonhalt.

Kulturmiljö

När detaljplanen för hela Kronandalen togs fram genomfördes en kulturmiljöinventering av Piteå museum. Kronanområdet var tidigare luftvärnsregemente LV7 till dess att verksamheten flyttades till Boden 1993.

Den byggnad och miljö som pekas ut och ingår i denna detaljplan är C7 byggnaden. I utredningen beskrivs byggnaden som en av LV7:s bäst bevarade byggnader från tillkomsttiden, byggnaden speglar LV7:s verksamhet som motoriserat förband. Byggnadens funktion var motorverkstad för reparation av militära fordon och materiel. Byggnaden är en del av den ursprungliga bebyggelsen från 1945.



Figur 6. Foto byggnaden C7 inom blivande kvarteret Terränglöparen.
Källa: Piteå Museum 2009

Byggnaden beskrivs enligt följande i utredningen: Putsat hus, möjligen på betongstomme. Grå betonggrund, ljus gul puts. Ursprungliga fönster och portar i galvaniserad plåt, grönmålade. Glasat entréparti med skärmtak förmodligen senare tillägg. Flackt sadeltak, förmodligen täckt med papp.

I utredningen framförs även att de äldsta byggnaderna är värdefullare än de senare tillkomna, att autentiska byggnader är värdefullare än de som förvanskats av senare ombyggnader och tilläggsisoleringar.

Med grund i utredningen ges C7 byggnaden skydd med rivningsförbud och var-samhetsbestämmelser i detaljplanen.

Fysisk miljö

Bebyggelse och landskapsbild

Området är idag obebyggt med undantag för byggnaden C7. Byggnaden på C7 är kulturhistoriskt värdefull och skyddas i gällande detaljplan genom rivningsförbud och skyddsbestämmelser.

Tidigare var resterande delar av planområdet bebyggt med byggnader tillhörande Återvinningscentral och återvinningsmarknad. Verksamheten är flyttad och byggnaderna är rivna.

Friyta

På Kv. Cyklisten och Kv. Klättraren finns goda förutsättningar för tillräcklig friyta till de planerade bostäderna och den planerade skolan. Dock finns vissa problematiska förutsättningar som i huvudsak handlar om tillgänglighet. Marken lutar flera meter, med sin lägsta punkt intill gatan och sin högsta i anslutning till naturmarken.

I direkt anslutning till de båda kvarteren finns parkområden och naturområden.

Rekreation och friluftsliv

Intill planområdet finns grönområden och Ormbergets friluftsområde med skidspår, skidskytteanläggning, utförsåkning, pulkabacke och motionsleder för löpning och mountainbike. Ett skidspår som ansluter till Ormberget är tänkt att placeras mellan planområdet och Kronanbacken i den befintliga detaljplanen.

Den skog som finns inom kvartersmarken kommer att påverkas, men möjlighet finns att bevara den inom skolgården.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Kronanområdet ligger inom kommunens verksamhetsområde för dagvatten. Fastighetsägaren ansvarar för att omhänderta det dagvatten som uppkommer inom fastigheten beroende på den naturliga infiltrationen som marken klarar och de förutsättningar marken har att leda undan dagvattnet. Detta enligt kommunens riktlinjer i första hand ska dagvattnet omhändertas lokalt, i andra hand fördröjas och i tredje hand ledas till kommunens nät.

Planområdet ingår i det kommunala verksamhetsområdet för vatten- och spillvatten. Anslutning sker via hänvisad förbindelsepunkt i Regementsgatan.

För planområdet gäller de antagna allmänna bestämmelserna för användandet av Luleå kommuns allmänna vatten och avloppsanläggning, ABVA 2021.

Värmeförsörjning

Planområdet kan anslutas till befintligt fjärrvärmenät.

El-, tele- och IT-försörjning

El- och fiberanslutning finns intill fastigheten C7. Mellan blivande Kv Terränglöparen och Kv Cyklisten regleras plats för en Teknisk anläggning [E] som ska förses med elnätstation.

Avfallshantering

Avfallshanteringen ska ske i enlighet med Luleå kommuns renhållningsföreskrifter.

Brandposter

Markbrandposter finns inom och i nära anslutning till planområdet, en placerad mellan Kv. Sovsacken och Kv Terränglöparen, intill Liggunderlaget 1, där planområdet ansluter mot Kompanivägen och mellan Termosen och Cyklisten.

Erforderlig kapacitet/flöde på brandpostuttag ska planeras utifrån typ av bebyggelse enligt generella riktlinjer i Svenskt Vattens publikation P114. För skola anges exempelvis 20 liter/sekund (1200 liter/min) som grundläggande flöde från brandpost. Generellt maximalt avstånd mellan respektive brandpost får uppgå till 150 meter.

Detaljplanens genomförande påverkar inte brandposternas lägen eller tillgängligheten till dem.

Service

Inom Kronanområdet finns skola, förskola och vård- och omsorgsboende. Kvartersmarken är i stor utsträckning planlagd som bostäder med centrumverksamhet i bottenvåning, vilket ger möjlighet till servicefunktioner att etablera sig.

Trafik

Gatunät

Gatunätet i Kronanområdet är under uppbyggnad i enlighet med befintlig detaljplan. Planområdet kommer att vara nåbart via den nya förlängningen av Regementsvägen/Kompanivägen som sedan ansluter till Exercisvägen.

Gång- och cykeltrafik

Till planområdet finns gång- och cykelvägar längst Kompanivägen/Regementsvägen och Exercisvägen.

Kollektivtrafik

Busshållplatser för Luleås lokaltrafik finns norr om planområdet, intill Kronanrondellen, och söder om planområdet, intill Kompanirondellen samt intill kvarteret Sövsäcken mitt emot blivande kvarter Terränglöparen.

Konsekvenser

Fastigheter och rättigheter

Detaljplanen utgör underlag för de fastighetsrättsliga åtgärdersom är en förutsättning för detaljplanens genomförande. Planen möjliggör att området kan delas in i fyra nya fastigheter genom lantmäteriförrättning.

Natur

Landskapsbild

Denna detaljplans genomförande innebär att C7 kvarstår och kan byggas ut i riktning mot gatan samt att intilliggande mark kan bebyggas med delvis förskola i upp till 12 meter över marknivå samt radhus med höjder till maximalt 12 meter över marknivå.

I övrigt innebär detaljplanen också att större del av den befintliga skogen kommer att sparas i och med att skolgården flyttas samt eftersom att marken bakom C7 byggnaden skyddas delvis med prickmark och delvis regleras som allmän plats NATUR. Stora delar av kvarteret Cyklisten begränsas genom en liten byggrätt för komplementbyggnader bakom blivande område för skolbyggnad.

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. MB överskrids.

Kommunen konstaterar att ingen av de förutsättningar som alltid medför att en konsekvensbeskrivning ska upprättas föreligger i denna plan. Kommunens samlade bedömning är att detaljplanen inte riskerar att påverka aspekter som är av sådan karaktär att risk för betydande miljöpåverkan föreligger.

Dagvatten

Under projektets genomförande har det framkommit att marken inom planområdet har ett högt vattentryck. Befintlig byggnad (C7) inom Terränglöparen har exempelvis försetts med ett avledande dike mot den lutande delen av gården. Med grund i detta har en kompletterande dagvattenutredning/geohydrologisk utredning tagits fram av AFRY (2024).

Generellt kan konstateras i utredningen att det upplevda problemet med vatten i området är på grund av grundvattnet. Dock är det generellt så att dagvatten innebär större flöden än grundvatten. Det konstruerade systemet behöver därför klara av att både avleda dagvatten och grundvatten, givet att anläggande sker under grundvattenytan.

Dagvattenflödet som uppkommer inne på den exploaterade marken är respektive exploatörs ansvar att säkerställa avledningen för. Det är således flödena som riskerar att belasta fastigheterna från naturmarken som ska hanteras och avledas på den kommunala marken. Hela naturmarksområdet är på ungefär 3 hektar och varje enskild fastighet påverkas av en mindre yta, som mest ungefär 1 hektar. Därmed blir flödena som ska hanteras på kommunal mark relativt låga, eftersom de kommer från naturmark.

För att omhänderta vatten från naturmarken krävs någon form av uppsamlande och avledande system. Förslagsvis anläggs avskärande diken som avleder dagvattnet. Aktuella flöden bedöms som små nog för att inte nämnvärt påverka kapaciteten eller belastningen i det befintliga dagvattenledningsnätet.

Av utredningen framgår också att grundvattennivån generellt är hög och att flödet är stort, men dagvattenflöden är större och även dimensionerande för ledningsnätet.

Detta innebär därmed att källare/suterrängkonstruktion kan anläggas, men då bör dräneringar anpassas till höjderna på respektive dagvattenservis, om det anläggs djupare dränering finns risk att det krävs pumpning för att hålla torrt runt byggnader.

Geotekniska förhållanden och Markföroreningar

Alla påträffade förekomster av markföroreningar inom planområdet är sanerade till nivån för känslig markanvändning. Skulle markföroreningar trots detta stötas på ska det anmälas till avdelning miljö och bygg samt måste avhjälpas inför byggnation.

Miljö kvalitetsnormer

Detaljplaneförslaget innebär att den totala byggrätten minskar vilket därmed innebär lägre risk för påverkan på miljö kvalitetsnormer.

Hälsa och säkerhet

Skuggstudie

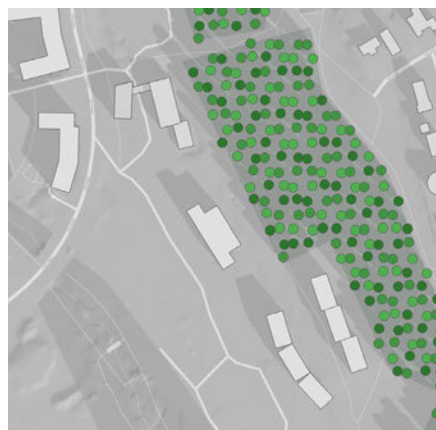
En skuggstudie som redovisar planförslagets påverkan har genomförts och redovisas nedan.

Tidigare illustrerade förslag har bestått av i huvudsak radhus som placerats i längor i riktning väst till öst genom kvarteren, samt en länga längs gatan. Detta planförslag har en annan illustrerad struktur, delar av radhusen har ersatts av plats för förskola och delar kvarstår, dock kommer utformningen att styras i kommande markanvisningsavtal så att byggnaderna placeras längre in på gården och inte i riktning väst till öst.

Den huvudsakliga påverkan under dagen sker internt inom kvarteren (Se figur 7-12 nedan). Kommunstyrelseförvaltningen gör bedömningen av skuggbildningen inte är av sådan karaktär att den riskerar leda till betydande påverkan på närområdet.



Figur 7. Skuggstudie, kl: 08:00 höstdagjämning



Figur 8. Skuggstudie, kl: 10:00 höstdagjämning



Figur 9. Skuggstudie, kl: 12:00 höstdagjämning



Figur 10. Skuggstudie, kl: 14:00 höstdagjämning



Figur 11. Skuggstudie, kl: 16:00 höstdagjämning



Figur 12. Skuggstudie, kl: 18:00 höstdagjämning

Beräkning av omgivningsbuller

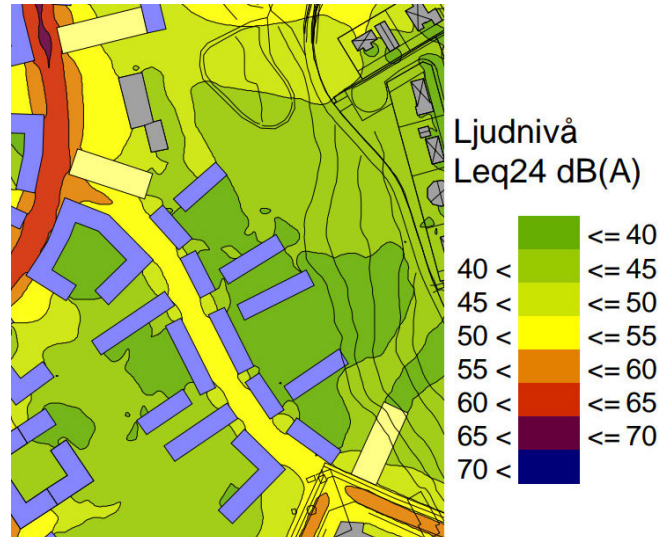
Boverket skriver i sin rapport "Gör plats för barn och unga" att det på skolgårdar är önskvärt med högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå dagtid på de delar av gården som är avsedd för lek, rekreation och pedagogisk verksamhet. Resterande ytor bör, som målsättning, helst inte ha ljudnivåer överskridande 55 dBA (se Figur 13. nedan).

Del av skolgård	Ljudnivå för dygn [dBA]	Ljudnivå [dBA]
De delar av gården som är avsedda för lek, vila och pedagogisk verksamhet.	50	70
Övriga vistelseytor inom skolgården	55	70*

*Får inte överskridas mer än 5ggr per maxtimme under ett årsmedeldygn under tiden skolgården nyttjas.

Figur 13. Riktlinjer buller inom skolgård, källa: Boverket 2015

Längs med planområdet kommer det att uppföras en Lokalgata, gatan kommer att "möbleras upp" i syfte att hålla nere hastigheten. I tidigare genomförd bullerutredning framgår att de ekvivalenta bullernivåerna inom allmän plats gata uppgår till ca 50-55 dBA, inne i kvarteren är ljudnivåerna enligt utredningen ca 40-50 dBA. Längs fastighetsgräns på blivande Kv. Terränglöparen är bullernivåerna något högre.



Figur 14. Ekvivalent bullernivå, källa: Ramböll 2016

Utredningen visar även att riktvärdet för maximala ljudnivån, 70 dBA, innehålls på övervägande del av planområdet (Se Figur 14. nedan). Detaljplanen behöver med grund i detta inte reglera några bullerdämpande åtgärder.

Sociala

Barnkonsekvensanalys

Enligt barnkonventionens artikel 3 – barnets bästa – ska man, vid alla åtgärder och beslut som rör barnet direkt eller indirekt, i första hand beakta vad som är barnets bästa. Det innebär att det måste redas ut om det finns barn som berörs av beslutet eller åtgärden och hur de i så fall berörs.

De beslut som berör barn ska föregås av en bedömning/analys av vilka konsekvenser beslutet kan få för enskilda barn eller för barn som grupp. En sådan analys brukar kallas för en barnkonsekvensanalys (ofta förkortad BKA).

Under detaljplaneprocessen för detta planförslag har en barnkonsekvensanalys tagits fram kring den nya byggrätten för skola på kvarteret Cyklisten. I barnkonsekvensanalysen beskrivs platsens förutsättningar, vägval och avvägningar som gjorts kring kvarterets byggrätt. Generellt gäller att en mindre del av kvarteret är plan och att övriga delar lutar. Blivande byggnad kommer att ta upp delar av den plana ytan vilket gör att kvarvarande yta behöver ges särskild hänsyn och användas och utformas effektivt. Den lutande delen av friytan behöver utformas tillgängligt och skogen behöver inkorporeras i friytan och sparas i den mån det är möjligt.

Kommunstyrelseförvaltningen har gjort en bedömning av positiva och negativa konsekvenser som den aktuella nya platsen för förskola medför och vad dess förutsättningar och utformning kan medföra ur ett barnperspektiv. Barnkonsekvensanalysen har gjorts med utgångspunkt i den framtida situationen för eleverna och fokuserat främst på elevernas utemiljö och friyta samt trafikfrågor. Kommunstyrelseförvaltningen gör bedömningen är att de positiva konsekvenserna överväger de negativa och att kvarteret med stöd i detaljplanens regleringar och en framtida projektering med stöd i denna barnkonsekvensanalys kan resultera i ett utfall där en tillgänglig skolgårdsmiljö av god kvalitet kan uppnås.

Barnkonsekvensanalysen finns i sin helhet i bilaga 1.

Riksintresse

Planområdet berörs av följande riksintressen:

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

Riksintresse särskild hindersfrihet innebär att byggnader inom sammanhållen bebyggelse inte får överskrida 45 m. Planbestämmelsen reglerar en max höjd om 12 m, således kommer inte detaljplanen påverka riksintresset.

Riksintresset för rörligt friluftsliv i norrbottens kust och skärgård gäller hela kommunen öster om väg E4. Planområdet är idag delvis bebyggd, men är planlagd för bebyggelse och inom tätorten. Detaljplanens konsekvenser på riksintresset bedöms därför vara minimalt.

Trafik

De i gällande detaljplan aktuella trafiklösningarna kvarstår även i planförslag. En skillnad blir i anslutning till kvartersmarken för skola, där allmän plats gata kommer att förses med långsgående parkeringar för hämtning och lämning av barn samt för byggnadens logistik och leveranser.

En sådan lösning förespråkas eftersom det möjliggör att plana ytor inom skolgården kan användas som friyta snarare än som ytor för angöring. Mellan de långsgående parkeringarna och förskolegården kommer en gångbana ligga, förskolebarnen kommer därmed korsa gångbanan på väg in till gården. Logistikerna med övriga transporter ska styras till de tider på dagen som inte sammanfaller med det huvudsakliga flödet av hämtning och lämning (Se BKA i Bilaga).

Biltrafiken antas öka till planområdet i och med att området planläggs för skola. Huvudsakligen de tider när barn hämtas och lämnas på skola/förskolan.

Parkering

Befintliga C7 byggnaden/byggrätten inklusive möjligheten för utökning har en total BTA ovan mark på ca 2800 kvm. Detaljplanen medger centrumverksamhet vilket inte har ett utpekad parkeringstal enligt kommunens parkeringsnorm. Verksamheter som kan inrymmas inom användningen är bland annat kontor (P-tal 25: $25 \cdot 2.8 = 70$), handel (P-tal 38: $38 \cdot 2.8 = 106$), hotell (P-tal 13: $13 \cdot 2.8 = 37$), mm.

Parkeringsbehovet blir således olika beroende på vilken typ av verksamhet som uppförs inom användningen. Eftersom att endast centrumverksamhet och inga bostäder möjliggörs så är det rimligt att parkeringar delvis löses inom fastigheten och att resterande löses på annan plats exempelvis inom gemensamma parkeringshus.

Vad gäller förskola så anger parkeringsnormen 12 platser per 1000 BTA (9 platser för anställda och 3 för besökare). Detaljplanen medger en byggnadsarea på 950 kvm och en byggnadshöjd på 12 meter över markplan vilket möjliggör förskola i två plan och således 1900 kvm BTA. Förskolans parkeringsbehov vid maximalt utnyttjad byggrätt blir därmed 23 platser. Avsikten är att förskolan byggs i ett plan, vilket innebär ca 12 parkeringsplatser. Platser för hämtning och lämning löses inom allmän plats gata och arbetsplatsparkeringar löses i parkeringshus på Kv. Vandraren. Parkeringarna för hämtning och lämning finns med i projekteringshandlingar för gatan. För att förhindra att platserna används av närboende kommer de tidsregleras.

Vad gäller bostäder så är parkeringstalet för bil 7 bilplatser per 1000 kvm BTA inklusive besöksparkering. Parkeringstalet för bostäder i Kronandalen är politiskt beslutat i och med Kvalitets och gestaltningsprogrammet. Tanken är att kvarteret som planläggs B-Bostäder i första hand ska bebyggas med radhus. Det fåtal antal parkeringsplatser som radhus innebär (ca en plats per byggnad) kan lösas inom respektive fastighet/i anslutning till respektive byggnad alternativt inom angränsande parkeringshus på blivande Kv Vandraren.

Om kvarteret bebyggs med en annan typ av bostäder kan parkeringsbehovet lösas i undergrävda garage alternativt i externt parkeringshus.

Snöhantering

Upplag för snö är inte reglerat i befintlig detaljplan, PL 453_3. Planområdet omges av prioriterade snöröjningsstråk för både bil- och GC-trafikanter.

Kulturmiljö

Den utökade byggrätt som detaljplanen möjliggörs inom Kv. Terränglöparen bedöms inte riskera leda till betydande negativ påverkan på befintliga kulturvärden inom fastigheten. Befintlig byggnads kulturvärde skyddas genom varsamhetsbestämmelser och rivningsförbud, tillkommande byggrätt regleras med utformningsbestämmelser och byggnadsarea som syftar till att säkerställa att intrånget i kulturmiljö blir begränsat och att tillkommande byggrätt underordnar sig befintlig byggnad i volym.

Motiv till detaljplanens regleringar

Motiv till regleringar

Allmän plats

Natur [NATUR] Regleringen syftar till att skydda skogsområdet från bebyggelse samt till att möjliggöra ett tillgängliggörande och utvecklande med exempelvis skidspår och stigar i syfte att tillskapa rekreativa värden och komplettera kvarter-smarkens användningar. (2 kap 7 § p3 och p4)

Lokalgata [GATA₂] regleringen behövs som komplement till bostäderna, skolan och verksamheterna. Området hanterar trafikförsörjningen (2 kap 7 § p1)

Kvartersmark

Bostäder [B], regleringen möjliggör detaljplanens syfte och främjar bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet PBL (2 Kap 3 § p5 och 2 kap 2 §)

Skola [S], regleringen möjliggör detaljplanens syfte då det är en stödjande funktion till bostäderna. Regleringen möjliggör och främjar bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet samt möjliggör anordnande av samhällsservice. PBL (2 kap 5 § p3, 2 Kap 7 § p5)

Centrumverksamhet [C], regleringen möjliggör detaljplanens syfte och främjar en god ekonomisk tillväxt och en effektiv konkurrens. (2 Kap 3 § p4, samt 2 Kap 7 § p5)

Tekniska anläggningar [E] regleringen kompletterar de andra användningarna samt regleringen möjliggör på så sätt detaljplanens syfte. (2 kap 5 § 3 pkt)

Rivningsförbud [r₁], regleringen syftar till att skydda byggnadens kulturhistoriska värde och främja en estetiskt tilltalande utformning med hänsyn till kulturmiljön (2 Kap 6 § p1)

Fasad ska vara av ljusgul puts [k₁] regleringen syftar till att skydda byggnadens kulturhistoriska värde och främja en estetiskt tilltalande utformning med hänsyn till kulturmiljön (2 Kap 6 § p1)

Fönster och portar ska till form, proportioner, placering och färg vara lika de ursprungliga. [k₂] regleringen syftar till att skydda byggnadens kulturhistoriska värde och främja en estetiskt tilltalande utformning med hänsyn till kulturmiljön (2 Kap 6 § p1)

Byggnad ska ha flacka sadeltak [k₃]. Regleringen syftar till att skydda C7 byggnadens kulturhistoriska värde. (2 Kap 6 § p1)

Marken får inte förses med byggnad [Prickmark] regleringen syftar till att begränsa påverkan på skogen samt till att hindra ny bebyggelse. (2 Kap 6 § p1)

Marken får endast förses med komplementbyggnad [ö₁], regleringen syftar till att möjliggöra begränsade ingrepp i form av mindre komplementbyggnader inplacerade i skogen. (2 Kap 6 § p1)

Största byggnadsarea inom egenskapsområdet är 100 kvm, största byggnadsarea per byggnad är 60 kvm [e₁] regleringen syftar till att möjliggöra begränsade ingrepp i form av mindre komplementbyggnader. (2 Kap 6 § p1)

Största byggnadsarea inom egenskapsområdet är 950 kvm [e₂] regleringen kompletterar användningen skola och möjliggör därmed detaljplanens syfte genom att specificera hur stor area som får bebyggas. (2 Kap 6 § p1)

Största totala byggnadsarea inom användningsområdet är 1950 kvm [e₃] regleringen kompletterar användningen bostäder och möjliggör därmed detaljplanens syfte genom att specificera hur stor area som får bebyggas. (2 Kap 6 § p1)

Största byggnadsarea inom egenskapsområdet är 375 kvm [e₄],

Högsta nockhöjd är 12 meter [h₁], regleringen gäller inom alla detaljplanens kvarter och samtliga användningar. Befintlig byggnad med kulturvärde inom kvarteret Terränglöparen har en befintlig höjd på 12 meter varför även de övriga kvarteren ges motsvarande höjd. (2 Kap 6 § p1)

Högsta nockhöjd är 4 meter [h₂], regleringen gäller för den del av tillkommande bygg rätt inom Kv. Terränglöparen som ansluter mot befintlig byggnad C7, bestämmelsen syftar till att säkerställa att påverkan på fasad blir begränsad till en våning (2 Kap 6 § p1).

Största bredd på byggnad är 12 meter [f₁], regleringen syftar till att expansionsmöjligheten inom Kv. Terränglöparen ska underordna sig befintlig byggnad C7, regleringen görs i syfte att begränsa påverkan på befintlig byggnads kulturvärde. (2 Kap 6 § p1).

Byggnaden ska utformas med hänsyn till fastighetens kulturvärden [f₂], regleringen syftar till att begränsa påverkan på befintliga kulturvärden men samtidigt möjliggöra utveckling av fastigheten (2 Kap 6 § p1).

Medverkande i projektet

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

Kommunstyrelseförvaltningen

Sektor Samhällsbyggnad och Demokrati 2026-03-20

Daniel Rova

Planchef

Ruben Norén Selberg

Planarkitekt





Detaljplan för del av Kronan,
**del av Kronan 1:1,
Terränglöparen, Cyklisten och
Klättraren**

Luleå kommun

Norrbottens län

GRANSKNINGSUTLÅTANDE (GRANSKNING 2)

Bakgrund

Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutade den 24 oktober 2022 (§ 222) att ge Stadsbyggnadsnämnden i uppdrag att upprätta ett förslag till detaljplan för fastigheten C7 i kvarteret Terränglöparen, Cyklisten, Klättraren och Vandraren.

Hur samråd och granskning bedrivits

Detaljplanen handläggs enligt plan- och bygglagens regler för så kallat standardförfarande (se 5 kap. plan- och bygglagen). Standardförfarandet används om förslaget till detaljplan 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. För att få fram ett så bra beslutsunderlag som möjligt och för att ge möjlighet till insyn och påverkan ska samråd ske med myndigheter, sakägare och övriga berörda enligt 5 kap. 11 §, plan- och bygglagen.

Ett förslag till detaljplan har därför visats för samråd under perioden 2024-02-28 tom 2024-03-20 samt för granskning under perioden 2024-09-04 tom 2024-09-25. Planhandlingarna har funnits tillgängliga på Luleå kommuns webbplats, Kommunstyrelseförvaltningens kontor. Planhandlingarna och information om samrådet och granskningen har i detta fall sänts till länsstyrelsen, lantmäterimyndigheten och berörda fastighetsägare (se sändlista). Samråd har under arbetet med planförslaget även skett kontinuerligt med berörda kommunala förvaltningar och bolag.

Efter granskningen har planförslagets byggrätt justerats vilket skapat behov av en andra granskning, vilken genomförts mellan 2026-02-11 tom 2026-03-04.

Under den andra granskningen inkom 4 skrivelser

Skrivelser utan invändningar har inkommit från:

- Länsstyrelsen, 2026-03-04,
- Räddningstjänsten, 2016-08-08.

Skrivelser med synpunkter och/eller frågor har inkommit från:

- Lantmäteriet, 2026-02-12,
- Avdelning Miljö och bygg, 2026-02-26

Synpunkterna sammanfattas och kommenteras nedan.

Inkomna synpunkter med kommentarer

Inkomna synpunkter redovisas här i sammanfattad och förkortad form. Synpunkterna i sin helhet finns att tillgå på kommunstyrelseförvaltningen. Länsstyrelsens synpunkter redovisas i sin helhet.

Kommunstyrelseförvaltningens kommentarer skrivs med kursiv stil för att tydligt skilja dem från inkomna synpunkter.

Myndigheter

Lantmäteriet

Mycket stora arealer allmän plats i förhållande till kvartersmarkens behov:

Inom planområdet är det mycket stora områden som är avsatta som allmän plats NATUR. Omfattningen av allmän plats förefaller överdimensionerad än till vad som kan uppfattas som funktionell skötselyta för kvartersmarkens behov av allmänna platser.

Kommentarer: Områden som är planlagda som allmän plats natur bekräftar underliggande plan och är en del av Kronandalens skogsområde. Yttrandet leder inte till någon förändring i planhandlingarna.

Grundkartans beteckningar är för framträdande i plankartan:

I plankartan har grundkartans siffror (t.ex. 16,35 och 23,01) svart färg. Detta gör att det blir svårare att särskilja planskiktets beteckningar från den information som tillhör grundkartan. För att plankartan ska vara tillräckligt tydlig och lättläst behöver det vara uppenbart vilka beteckningar som tillhör planskiktet. Därför bör färgen på grundkartans siffror förslagsvis ändras till grå.

Kommentarer: Grundkartans färgsättning korrigeras i enlighet med Lantmäteriets yttrande.

Fastighetskonsekvensbeskrivning saknas:

Det är viktigt att alla som berörs av en detaljplan kan förstå planens konsekvenser för den egna fastigheten/gemensamhetsanläggningen/ledningsrätten. "Av planbeskrivningen ska de konsekvenser som ett genomförande av detaljplanen medför för bland annat sakägare, andra berörda och miljön framgå. Med detta menas att det för i princip varje enskild fastighet bör redovisas vad detaljplanen innebär med avseende på bland annat huvudmannaskap, allmänhetens tillträde, kommande fastighetsbildning, utförande och deltagande i gemensamhetsanläggningar. (Utdrag ur proposition 2009/10:170 s. 435)"

I det aktuella planförslaget finns det inga beskrivningar i texten om vilka åtgärder som behövs och hur planförslaget ska kunna genomföras. Beskrivningen av åtgärderna kan till exempel illustreras med en fastighetskonsekvenskarta där förändringar i fastighetsindelning och omfattning av eventuella gemensamhetsanläggningar, med plankartan som bakgrund.

Beskrivningen bör innehålla ett utkast till redogörelse av juridiska och ekonomiska konsekvenser, även på fastighetsnivå. Ett sätt att åskådliggöra detta på är att upprätta en fastighetskonsekvensbeskrivning.

Kommentarer: Marken ägs i dagsläget av Luleå kommun, efter att detaljplanen vunnit lagakraft kommer fastigheter bildas för att sedan markanvisas. I planhandlingarna finns de fastighetsrättsliga förutsättningarna och konsekvenserna beskrivna. Inga gemensamhetsanläggningar eller rättigheter planeras tillskapas inom planområdet.

Med grund i yttrandet kommer förutsättningar och konsekvenser bearbetas och förtydligas inför detaljplanens antagande.

Ansvar för ansökan om och kostnader för Lantmäteri-förrättningar:

Det anges inte något om vem som ansöker om respektive bekostar de lantmäteri-förrättningar som behövs för genomförandet av detaljplanen.

Kommentarer: Planhandlingarna korrigeras i enlighet med yttrandet

Allmän kvartersmark i planen samt konsekvenser och effekter:

Det förefaller som att användningen "S" kan komma att anses vara kvartersmark för annat än enskilt bebyggande (allmän kvartersmark). När det förekommer allmän kvartersmark i en plan bör kommunen i planbeskrivningen redovisa att det aktuella området bedöms vara allmän kvartersmark. Under konsekvenser bör en redovisning göras av att kommunen har rätt, respektive på anmodan av fastighetens ägare är skyldig, att lösa in området enligt 6 kap. 13 § PBL respektive 14 kap. 14 § PBL. Dessutom bör det redovisas hur kommunens rätt / skyldighet påverkas när bygglov beviljas enligt 9 kap. 65 § första stycket PBL till förmån för någon som inte är ett offentligt organ.

Kommentarer: Då marken är i kommunal ägo idag aktualiseras inte 6 kap 13 § PBL. Om marken som är planlagd för skoländamål säljs, kommer det att vara till en aktör som avser bedriva skolverksamhet. Både kommunens rätt att lösa in marken och skyldighet att lösa in marken på fastighetsägaren begäran, upphör när lov ges för en verksamhet i privat regi. Yttrandet leder inte till någon förändring i planhandlingarna.

Eventuell ersättning på grund av bestämmelser om skydd av kulturvärden eller rivningsförbud:

Av planförslaget framgår inte den eventuella rätt till ersättning som en fastighetsägare kan ha när kommunen inför bestämmelser om skydd för kulturvärden eller rivningsförbud i detaljplanen. Regelverket behöver redovisas tydligt i fastighetskonsekvensbeskrivningen. Läs mer om regelverket i Skydd av kulturvärden respektive Rivningsförbud på Boverkets PBL Kunskapsbanken.

Kommentarer: I planhandlingen framgår att all mark inom planområdet ägs av Luleå kommun och de eventuella ersättningsanspråk som hade kunnat bli aktuella om fastigheten varit i privat ägo är därmed inte aktuella.

Kommunala förvaltningar och bolag

Miljö- och byggnadsnämnden

Dagvatten

Planområdet ligger i en sluttning med stora höjdskillnader. Det lutar från naturmarken och ner mot fastigheterna, samt att grundvattennivån är relativt hög. Därmed kommer dagvatten vid regn och skyfall att rinna ner mot fastigheterna. Därför är det viktigt att avleda dagvattnet i så hög utsträckning som möjligt. Avdelning miljö och bygg anser att man under kapitlet genomförandefrågor bör förtydliga gällande dagvatten, vem som är ansvarig att utföra och bekosta för avskärande diken och uppsamling av naturligt vatten från ovanliggande naturmark, i det här fallet borde det vara kommunen.

Avdelning miljö och bygg skulle med fördel se att man i plankartan även reserverar mark för dagvattendiken/-anläggningar i grönstråken mellan fastigheterna.

Kommentarer: Planbeskrivningen kompletteras i genomförande delen med avseende på ansvar för hanteringen och kostnader för uppförande av dagvattenhantering inom den allmänna platsen. Planen kommer inte att kompletteras med markreservat för hantering av "kommunalt" dagvatten inom allmän plats, detta eftersom kommunen i rollen som fastighetsägare redan har tillgång till marken och inom användningen inryms möjligheten att omhänderta dagvatten. Det finns också många möjliga sätt att hantera dagvatten och därmed ingen anledning att låsa fast en specifik lösning i detaljplanen.

Skillnad på planbestämmelse mellan plankarta och planbeskrivning:

Avdelning miljö och bygg vill informera om att uppgifter gällande byggrätt e1 (komplementbyggnader) skiljer sig mellan plankartan och planbeskrivningens "Motiv till regleringar".

Kommentarer: Planbeskrivningen justeras så att bestämmelsen stämmer överens.

Bevara träd nära förskolan

Avdelning miljö och bygg anser att man i så stor utsträckning som möjligt sparar träd inom fastigheten för förskolan, så nära byggnaden som möjligt. Det är viktigt att små barn ska få leka där det inte är gassande sol.

Kommentarer: Kommunstyrelseförvaltningen noterar yttrandet. Kommunen äger marken och kommer även ansvara för planeringen kring den nya förskolan. Om marken säljs till privat aktör kan åtgärder kring skog villkoras i avtal/köp.

Förtydliga planbestämmelse

Avdelning miljö och bygg anser att man behöver förtydliga planbestämmelsen f1, "Största bredd på byggnad är 12 meter". Vad avser man här med bredd om man bygger en byggnad i vinkel? Motivera gärna varför bredden ska vara 12 meter.

Kommentarer: Bredden på byggnaden är väl motiverad i handlingarna och syftar till att tillkommande byggrätt ska underordna sig befintlig byggnad.

Ställningstagande och förändringar (revideringar vid GU)

Med anledning av inkomna synpunkter görs följande förändring /-ar i programmet:

- Grundkartans färg korrigeras, fastighetskonsekvenser vid detaljplanens genomförande förtydligas samt ansvar och ekonomi kring fastighetsbildning läggs till i enlighet med Lantmäteriets yttrande.

Kvarstående synpunkter

Följande skriftliga synpunkter har inte blivit tillgodosedda, dvs. har inte föranlett någon ändring i detaljplanen. Kommunstyrelseförvaltningens motivering skrivs med kursiv stil.

- Lantmäteriets yttrande angående bestämmelser kring skydd av kulturvärden och rivningslov samt allmän kvartersmark och dess konsekvenser och effekter.
- Miljö och byggs yttrande angående markreservat för dagvattenhantering inom allmän plats.
- Miljö och byggs yttrande angående förtydligande av bestämmelsen kring byggnaders maximala bredd.

Motivering: Kommunstyrelseförvaltningens motivering till varför synpunkten eller frågan inte har kunnat tillgodoses motiveras under respektive yttrande ovan.

Kommunstyrelseförvaltningen

Sektor Samhällsbyggnad & demokrati, 2026-03-20

Daniel Rova

Planchef

Ruben Norén Selberg

Planarkitekt



LULEÅ KOMMUN

Detaljplan för del av Kronan,
**del av Kronan 1:1,
Terränglöparen, Cyklisten och
Klättraren**

Luleå kommun

Norrbottens län

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

Bakgrund

Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutade den 24 oktober 2022 (§ 222) att ge Stadsbyggnadsnämnden i uppdrag att upprätta ett förslag till detaljplan för fastigheten C7 i kvarteret Terränglöparen, Cyklisten, Klättraren och Vandraren.

Hur samrådet bedrivits

Detaljplanen handläggs enligt plan- och bygglagens regler för så kallat standardförfarande (se 5 kap. plan- och bygglagen). Standardförfarandet används om förslaget till detaljplan 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. För att få fram ett så bra beslutsunderlag som möjligt och för att ge möjlighet till insyn och påverkan ska samråd ske med myndigheter, sakägare och övriga berörda enligt 5 kap. 11 §, plan- och bygglagen.

Ett förslag till detaljplan har därför visats för samråd under perioden 2024-02-28 tom 2024-03-20 samt för granskning under perioden 2024-09-04 tom 2024-09-25. Planhandlingarna har funnits tillgängliga på Luleå kommuns webbplats, Kommunstyrelseförvaltningens kontor. Planhandlingarna och information om samrådet och granskningen har i detta fall sänts till länsstyrelsen, lantmäterimyndigheten och berörda fastighetsägare (se sändlista).

Samråd har under arbetet med planförslaget även skett kontinuerligt med berörda kommunala förvaltningar och bolag.

Under granskningstiden inkom 4 skrivelser.

Skrivelser utan invändningar har inkommit från:

- Länsstyrelsen, 2024-09-17,

Skrivelser med synpunkter och/eller frågor har inkommit från:

- Lantmäteriet, 2024-09-10,
- Avdelning miljö och bygg, 2024-09-11,
- Räddningstjänsten, 2024-09-17.

Synpunkterna sammanfattas och kommenteras nedan.

Inkomna synpunkter med kommentarer

Inkomna synpunkter redovisas här i sammanfattad och förkortad form. Synpunkterna i sin helhet finns att tillgå på kommunstyrelseförvaltningen. Länsstyrelsens synpunkter redovisas i sin helhet.

Kommunstyrelseförvaltningens kommentarer skrivs med kursiv stil för att tydligt skilja dem från inkomna synpunkter.

Myndigheter

Lantmäteriet

Lantmäteriet påpekar att plankartans gränsbeteckningen för planområdesgräns inte stämmer överens med grundkartan, samt framför att bestämmelsen allmän plats gata enligt boverkets allmänna råd kan betecknas GATA men att den i plankartan betecknats GATA₂.

Kommentarer: Plankartan korrigeras i enlighet med Lantmäteriets yttrande angående plangränsens gränsbeteckning. Vad gäller beteckningen av allmän plats gata så har formuleringen GATA₂ valts i syfte att förenkla detaljplanens läsbarhet i relation till intilliggande gällande detaljplaner vilka har samma beteckning för gata.

Kommunala förvaltningar och bolag

Räddningstjänsten

Räddningstjänsten framför att de vill tillägga till text om "Brandvatten" ett förtydligande att erforderlig kapacitet/flöde på brandpostuttag ska planeras baserat på typ av bebyggelse enligt Svenskt vatten p114. För skola anges exempelvis 20 liter/sekund (1200 liter/min) som grundläggande flöde från brandpost. Generellt maximalt avstånd mellan respektive brandpost får uppgå till 150 meter.

Kommentarer: Planbeskrivningen kompletteras i enlighet med räddningstjänstens yttrande.

Miljö- och byggnadsnämnden

Avdelning miljö och bygg framför följande angående förorenad mark och buller.
ang förorenad mark...

"Marken kring den tilltänkta förskolan är undersökt i tidigare utredningar och provtagningsspunkter visade på halter under KM (Känslig markanvändning). Avdelning miljö och bygg anser dock att överskottsmassor kan behöva kontrolleras vid avfallshantering på grund av områdets historik, samt att man som försiktighetsåtgärd vid byggnation av förskola kan ta extra prover i områden där barn kan komma i kontakt med mark."

ang buller...

"Avdelning miljö och bygg anser att omgivningsbuller behöver fortsättningsvis beaktas då det rör sig om en skola/förskola som ska byggas inom planområdet, så att så stora delar av skolgården som möjligt klarar riktlinjerna för buller inom skolgård på högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå"

Kommentarer: Planhandlingarna kompletteras med info angående kontroll av överskottsmassor och rekommendation av extra prover i senare skede. Vad gäller bullersituationen så ger detaljplanen förutsättningar för en god ljudmiljö inom skolgården, endast mindre delar nära inpå gatan utsätts för bullernivåer som är nära 50 dBA.

Ställningstagande och förändringar (revideringar vid GU)

Med anledning av inkomna synpunkter görs följande förändring /-ar i programmet:

- Plankartan kompletteras vad gäller planområdets gränsbeteckning i enlighet med Lantmäteriets yttrande.
- Planbeskrivningen kompletteras vad gäller brandvatten i enlighet med Räddningstjänstens yttrande.
- Planbeskrivningen kompletteras och förtydligas vad gäller förorenad mark i enlighet med Avdelning miljö och byggs yttrande.

Kvarstående synpunkter

Följande skriftliga synpunkter har inte blivit tillgodosedda, dvs. har inte föranlett någon ändring i detaljplanen. Kommunstyrelseförvaltningens motivering skrivs med kursiv stil.

Alt: Kommunstyrelseförvaltningens motivering till varför synpunkten eller frågan inte har kunnat tillgodoses motiveras under respektive yttrande ovan.

- Lantmäteriets yttrande angående gata
Motivering: Nuvarande formulering bibehålls då det förenklar läsbarheten i relation till intilliggande detaljplaner.

Kommunstyrelseförvaltningen

Sektor Samhällsbyggnad & demokrati, 2025-02-19

Frida Lindberg

Planchef

Ruben Norén Selberg

Planarkitekt



Detaljplan för del av Kronan, del av Kronan 1:1, Terränglöparen, Cyklisten och Klättraren

Luleå kommun

Norrbottens län

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Bakgrund

Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutade den 24 oktober 2022 (§ 222) att ge Stadsbyggnadsnämnden i uppdrag att upprätta ett förslag till detaljplan för fastigheten C7 i kvarteret Terränglöparen, Cyklisten, Klättraren och Vandraren.

Hur samrådet bedrivits

Detaljplanen handläggs enligt plan- och bygglagens regler för så kallat standardförfarande (se 5 kap. plan- och bygglagen). Standardförfarandet används om förslaget till detaljplan 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. För att få fram ett så bra beslutsunderlag som möjligt och för att ge möjlighet till insyn och påverkan ska samråd ske med myndigheter, sakägare och övriga berörda enligt 5 kap. 11 §, plan- och bygglagen.

Ett förslag till detaljplan har därför visats för samråd under perioden 2024-02-28 tom 2024-03-20. Planhandlingarna har funnits tillgängliga på Luleå kommuns webbplats, Kommunstyrelseförvaltningens kontor. Planhandlingarna och information om samrådet har i detta fall sänts till länsstyrelsen, lantmäterimyndigheten och berörda fastighetsägare (se sändlista).

Samråd har under arbetet med planförslaget även skett kontinuerligt med berörda kommunala förvaltningar och bolag.

Under samrådstiden inkom 6 skrivelser.

Skrivelser utan invändningar har inkommit från:

- Skanova (Telia Company), 2024-02-28,

Skrivelser med synpunkter och/eller frågor har inkommit från:

- Räddningstjänsten, 2024-03-12,
- Norrbottens Museum, 2024-03-15,
- Miljö och byggnadsnämnden, 2024-03-13
- Lantmäteriet, 2024-03-18,
- Länsstyrelsen, 2024-03-18,

Synpunkterna sammanfattas och kommenteras nedan.

Inkomna synpunkter med kommentarer

Inkomna synpunkter redovisas här i sammanfattad och förkortad form. Synpunkterna i sin helhet finns att tillgå på stadsbyggnadsförvaltningen. Länsstyrelsens synpunkter redovisas i sin helhet.

Kommunstyrelseförvaltningens kommentarer skrivs med kursiv stil för att tydligt skilja dem från inkomna synpunkter.

Myndigheter

Länsstyrelsen

Länsstyrelsens synpunkter läggs in i sin helhet/

Prövningsgrunder enligt PBL 11 kap. 10§

Länsstyrelsen har inget att tillägga i fråga om hur planförslaget tillgodoser statliga eller andra allmänna intressen och bedömer, med hänsyn till prövningsgrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden, att ett antagande av detaljplanen inte kommer att prövas.

Råd enligt 2 kap. PBL

Kulturmiljövärden

Länsstyrelsen konstaterar att kommunen har lyft över de skyddsbestämmelser för C7 som finns i gällande detaljplan för Kronandalen och genom det tillgodoser kulturmiljövärdet i motsvarande utsträckning.

Ytor för förskolegård

Kommunens bedömning att planförslaget tillgodoser tillräckligt med plana friytor för förskolans dimensionering kan med fördel kompletteras med konceptuella illustrationer som visar på möjligheten att inrymma nödvändiga funktioner och kvaliteter tillsammans med exempelvis säkerhetsavstånd och BBR:s krav på tillgänglighet

Övrigt

För att ytterligare förtydliga planförslaget bör syftet med tomtmarkens (kvartermarkens) utformning för Kv. Terränglöparen kompletteras. Av planbeskrivningen framgår att Markområdet mellan befintlig byggnad och Naturmarken begränsas med prickmark [marken får inte förses med byggnad] regleringen görs i syfte att skydda marken från ny bebyggelse och skapa bättre förutsättningar för att bevara skog. Den punktprickade marken för Kv. Terränglöparen är som det framgår även mycket kuperad och av planbeskrivningen kan det uppfattas som att ytans syfte snarare är att utgöra en slags naturmark. Den avsedda centrumverksamhetens behov av den marken samt dess lämplighet som tomtmark bör därför förtydligas. Planförslaget medger även schaktning av den punktprickade kuperade tomtmarken vilken kan uppfattas strida mot detaljplanens syfte med ytan.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Kommunen bedömer att ett genomförande av detaljplanen inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning.

Kommentarer:

Angående Länsstyrelsens kommentar kring "Ytor för förskolegård" kommer handlingarna inte att kompletteras med skisser för förskolegården innehållande kvaliteer och funktioner i relation till BBR och tillgänglighet. Möjligheterna att anordna en god utemiljö finns beskriven i den till handlingarna bifogade barnkonsekvensanalysen. Angående Länsstyrelsens övriga synpunkter så kommer plankartan att justeras, den allmänna platsen utökas fram till skogsbrynet bakom befintlig byggnad (C7).

Lantmäteriet

Lantmäteriet framför att handlingarna behöver kompletteras vad gäller information om genomförandetiden, koordinatkruss på plankartan, korrigeringar i plankartans teckenförklaringen, korrigeringar i text kring fastighetsrättsliga följder samt en korrigering av text i plankartans bestämmelser.

Kommentarer: Plankarta och övriga planhandlingar kompletteras och korrigeras i enlighet med Lantmäteriets yttrande.

Kommunala förvaltningar och bolag

Räddningstjänsten

Planbeskrivningen beskriver inget om brandvattenförsörjning i form av markbrandposter. Enligt tillgängligt ritningsunderlag i WebGIS ska det i planområdets närhet befintligt finnas 3 stycken markbrandposter (Exercisvägen, Kompanivägen och en på gatan inom planområdet). Dessa anser räddningstjänsten ska behållas vid framtida etableringar så att ett ungefärligt avstånd om maximalt 150 meter mellan respektive brandpost upprätthålls.

Användningsområdet Gata inom planområdet ska anordnas så att den medger framkomlighet för räddningstjänstens tunga utryckningsfordon till respektive kvarter samt för genomfart via planområdet från Excercisvägen till Kompanivägen. Detta avser exempelvis utformningen på gatan med tanke på fri höjd, bredd och bärighet m.m..

Kommentarer: Planbeskrivningen kompletteras med informationen angående brandposter, vad gäller anordnandet av GATA så hanteras det inom kommande vägprojektering.

Miljö- och byggnadsnämnden

Miljö och byggnadsnämnden påpekar att uppgifterna kring bestämmelserna [e₁], [e₂] och [e₃] skiljer sig åt mellan plankartan och avsnittet "Motiv till detaljplanens regleringar" i planbeskrivningen.

Kommentar: Planbeskrivningen korrigeras i enlighet med Miljö och byggnadsnämndens yttrande. Informationen i plankartan är den som gäller.

Övriga

Norrbottens Museum

Norrbottens museums synpunkter: Många av de byggnader som tidigare utgjorde en del av det militära området är idag rivna. Med anledning av det ser Norrbottens museum mycket positivt på att befintlig byggnad på kv. Terränglöparen tillåts användas för centrumverksamhet. För ett långsiktigt skydd bör den skyddas från rivning och förvanskning.

Resterande byggnader på kv. Klättraren och kv. Cyklisten bör med fördel även de inkorporeras i kommande planarbete. Dess värden med en koppling till militärhistoria likväl som till militär arkitektur bör ses som ett historiskt dokument väl värt att vårda och skydda från rivning och förvanskning.

Plan- och bygglagen 8 kap 13§ 4. "en byggnad som är särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt får inte förvanskas. Första stycket ska tillämpas också på bebyggelseområden"

Kommentarer: Byggnaden på Kv. Terränglöparen skyddas även i detta planförslag med rivningsförbud samt med varsamhetsbestämmelser angående, kulör, fönster och dörrar sat tak. Byggnaderna inom övriga kvarter är rivna.

Ställningstagande och förändringar

Med anledning av inkomna synpunkter görs följande förändring /-ar i programmet:

- Plankartan kompletteras vad gäller information om genomförandetiden, koordinatkryss, teckenförklaring och text i plankartans bestämmelser i enlighet med Lantmäteriets yttrande.

- Planbeskrivningen korrigeras i text kring fastighetsrättsliga följder i enlighet med Lantmäteriets yttrande
- Planbeskrivningen kompletteras med information angående markbrandposter i enlighet med Räddningstjänstens yttrande
- Planbeskrivningen korrigeras i avsnittet om motiveringar till planbestämmelser så att regleringstexterna stämmer överrens med plankartans regleringar i enlighet med Miljö och byggnadsnämndens yttrande.
- Plankartan och planbeskrivningen justeras i relation till länsstyrelsens yttrande angående den prickade marken bakom befintlig byggnad på kvarteret Terränglöparen. Naturmarken utökas fram till skogsbrynet.

Utöver de justeringar som görs med grund i inkomna yttranden så justeras plankartan med avseende på allmän plats mellan Terränglöparen och Cyklisten, detta i syfte att säkerställa att eventuella behov av avledande av vatten från Naturområdet öster om kvartersmarken. Hanteringen av vattnet kommer att vidare utredas längre fram i byggprocessen, men hanteras i detaljplanen genom ovan nämnda släpp.

Kvarstående synpunkter

Följande skriftliga synpunkter har inte blivit tillgodosedda, dvs. har inte föranlett någon ändring i detaljplanen. Kommunstyrelseförvaltningens motivering skrivs med kursiv stil.

Alt: Kommunstyrelseförvaltningens motivering till varför synpunkten eller frågan inte har kunnat tillgodoses motiveras under respektive yttrande ovan.

- Norrbottens museums yttrande angående att skydda övriga byggnader inom planområdet.
- Räddningstjänstens yttrande angående utformning av gata mm
- Länsstyrelsens råd angående utökad beskrivning av hur förskolegården kan lösas i relation till tillgänglighet och BBR.

Kommunstyrelseförvaltningen

Sektor Samhällsbyggnad & demokrati, 2024-05-17

Frida Lindberg

Planchef

Ruben Norén Selberg

Planarkitekt



BARNKONSEKVENSPANALYS

Plats för förskola på Kv. Cyklisten i Kronandalen

KLF, 2024-01-11

Innehåll

1	Varför tas en barnkonsekvensanalys fram?	2
1.1	Barns utemiljöer	2
2	Bakgrund och platsens förutsättningar	4
3	Vägledning av barnkonventionens artiklar i planprocessen.	5
4.	Bebyggelseförslaget gården och avvägningar mot barnperspektivet.....	7
5.	Slutsats	9

1 Varför tas en barnkonsekvensanalys fram?

Enligt barnkonventionens artikel 3 – barnets bästa – ska man, vid alla åtgärder och beslut som rör barnet direkt eller indirekt, i första hand beakta vad som är barnets bästa. Det innebär att det måste redas ut om det finns barn som berörs av beslutet eller åtgärden och hur de i så fall berörs. De beslut som berör barn ska föregås av en bedömning/analys av vilka konsekvenser beslutet kan få för enskilda barn eller för barn som grupp. En sådan analys brukar kallas för en barnkonsekvensanalys (ofta förkortad BKA).

Miljöer ska fungera för de människor som använder dem och cirka tjugo procent av alla medborgare är barn. Barn är användare av de flesta miljöer men har ingen eller endast en liten möjlighet att påverka utformningen. Barn och unga har ingen rösträtt, de har heller inga lobbygrupper som för deras talan och de tillfrågas inte heller som sakägare.

Det viktigaste då man jobbar med barnperspektivet i detaljplaner är att det är med i hela processen och att diskussionerna kring frågor som rör barn inte bara tas med i en BKA, utan genomsyrar hela arbetet med planförslaget. En BKA är ett formaliserat sätt att lyfta fram frågorna och göra dem tydligare och visa på konsekvenser och avvägningar.

Denna barnkonsekvensanalys utgår från ett schematiskt bebyggelseförslag och dess struktur.

Boverkets rekommendationer för utformning av ytor för skolgårdar och förskolegårdar kom 2015 och utgår ifrån både ett värde med kvadratmeter per barn och ett minimivärde för gårdens totala storlek (3000 m²) för att den ska kunna motstå slitage. Rekommendationerna för yta på skolgården är 30 kvm för barn i grundskolan. Riktlinjerna är inte bindande men kan vara ett stöd vid handläggning av detaljplaner, bygglov och tillsynsärenden.

I Luleå kommuns översiktsplan finns under rubriken Liv mellan husen – Våra principer för genomförande till 2040 en skrivning som lyder "Grundskole- och förskolegårdarna ska ge en bra utomhusmiljö. Det ska finnas minst 30 m² utomhusyta per barn (förskola-åk6) i direkt anslutning till lokalerna."

Den här barnkonsekvensanalysen har avgränsats främst till frågor kopplat till skolgården och förutsättningarna för en tillräcklig och tillgänglig friyta som möter barnens behov. En detaljplan styr inte innehållet i skolbyggnaderna eller skolgårdens utformning men kan användas för att säkerställa eller möjliggöra olika markytor för ett visst ändamål.

1.1 Barns utemiljöer

Utomhusmiljön vid förskolor och skolor utgör en del av barn och ungas dagliga vistelsemiljö och likväl som inomhusmiljön ska utomhusmiljön vara ändamålsenlig utifrån deras behov. I utemiljön ges utrymme till barns fria lek som är en viktig del i deras sociala, mentala och motoriska utveckling.

Utemiljön vid skola och förskola ska enligt PBL (plan- och bygglagen 2010:900) vara tillräckligt stor för att ge plats åt lek men även fysisk och pedagogisk verksamhet. Det finns idag ingen definition i lagkraven för hur stor yta som anses tillräcklig utan det är kommunens ansvar att tillämpa lagen och tolka de rekommendationer som finns. Som stöd har Boverket tagit fram förtydliganden genom allmänna råd (BFS 2015:1) samt en vägledning "Gör plats för barn och unga!". Där i anses att friytan bör ligga i direkt anslutning till

byggnaden samt att ytan bör vara så stor att den rymmer varierade terräng- och vegetationsförhållanden som inte riskerar att påverkas negativt av omfattande slitage.

2021 färdigställde forskare vid SLU (Sveriges lantbruksuniversitet) på uppdrag av Boverket en kunskapssammanställning och fördjupad analys av litteratur om skolgårdar och förskolegårdar, med fokus på deras ytor och kvaliteter. I rapporten konstaterats att ytans storlek är mycket betydelsefull då gården ska inrymma en variation av platser och element som tillsammans skapar en god funktion. Rapporten pekar ut tre grundläggande faktorer som särskilt viktiga; det som främjar naturkontakt, det som stödjer socialt liv samt det som främjar fysisk aktivitet. Alla dessa kräver tillräckliga ytor för att fungera positivt. För små ytor begränsar inte bara leken och ett aktivt liv utan kan ge upphov till aggressivt eller undvikande beteende, sämre möjlighet till socialt samspel - oberoende könstillhörighet, ålder och funktionsvariationer - samt ökad risk för slitage som påverkar kvaliteten och naturkontakten negativt.

Antalet barn och ytans storlek hänger samman för att en gård ska kunna fungera utifrån barnens behov. Boverket anser att i bedömningen om friytan anses tillräcklig bör yta per barn samt totala storleken vägas in. I Boverkets vägledning föreslås att rimliga mått på friyta för förskola är 40 kvm per barn och för grundskola 30 kvm per barn. Det kan jämföras med cirka tre respektive två parkeringsrutor per barn. Därutöver bör totala gårdsytan vara minst 3000 kvm för att barnen ska kunna leka och utveckla sociala samspel på ett naturligt sätt, utan att slitaget blir större än gården klarar av.

Närheten till natur kan, utöver att vara en resurs i undervisningen, ge ett mervärde till utemiljön även om naturmarken ligger utanför skolfastigheten. Avståndet mellan gård och natur bör vara rimligt för att stärka upplevelsen av närhet och det ska inte finnas några barriärer i form av bilvägar eller liknande som kan skapa farliga situationer.

Ytstorlek är inte uteslutande ett mått på hur väl en utemiljö fungerar, men kvantitet är också en kvalitet när det gäller friytan för barn. Förutom kvantitet så kan man grovt dela in de andra kvaliteterna som behövs i en väl fungerande utemiljö i organiserade och oorganiserade ytor. De organiserade ytorna med asfalt, grus, sand (flis, gummibeläggning m.m.) och olika typer av lekredskap är viktiga för att kunna erbjuda en viss typ av lek och aktiviteter. Men för att en utemiljö ska kunna uppfylla barnens behov, behövs det dock en jämvikt av organiserade ytor och oorganiserade ytor där till exempel gräs, buskar, träd, stora stenar, kullar och gropar ger barnen utrymme att själva upptäcka lekar och aktiviteter utifrån deras egen fantasi.

I den nya översiktsplanen för Luleå kommun finns en målsättning beskriven att 30 kvadratmeter per barn anses vara minsta godtagbara yta för utomhusmiljö från förskola och upp till årskurs 6 (där frångår ÖP rekommendationen från Boverket om 40 kvm/barn i förskola). Utomhusmiljön ska även vara stimulerande och finns i direkt anslutning till lokalerna. I för- och grundskolors närhet ska det finnas platser som har en god tillgänglighet och inspirerar till lek, rörelse och rekreation utomhus. Det ska även vara enkelt för förskolor och grundskolor att nå natur-, kultur-, rekreations- eller friluftsområden för att ge bästa förutsättningar för lärande i utemiljö.

2 Bakgrund och platsens förutsättningar

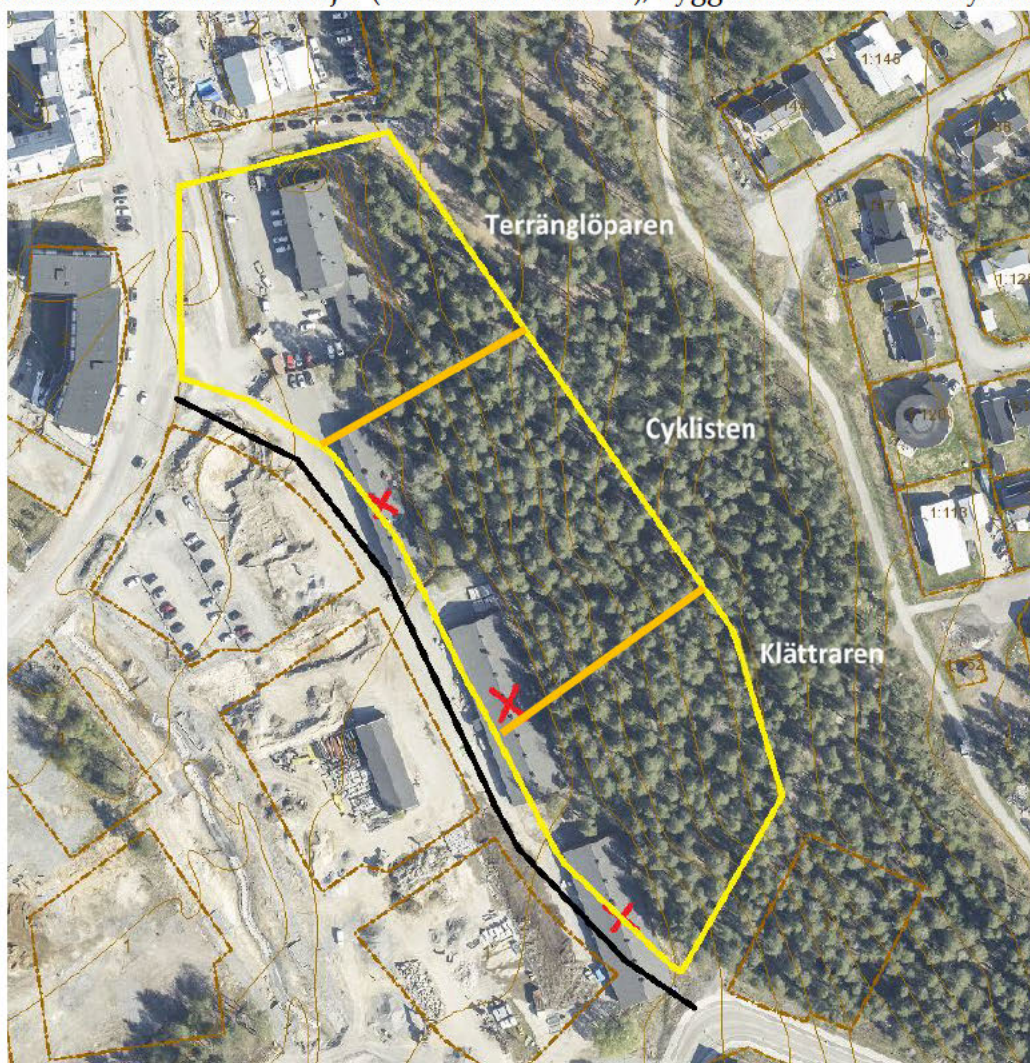
Marken är sedan tidigare planlagd för bostäder (Cyklisten och Klättraren), och intilliggande kvarter (Terränglöparen) och dess befintliga byggnad planlagd för skola.

Kvarteret Terränglöparen och den befintliga byggnaden med skyddsbestämmelser och rivningsförbud samt lämpligheten med skola på platsen har länge diskuterats.

Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutade den 24 oktober 2022 (§ 222) att ge Stadsbyggnadsnämnden i uppdrag att upprätta ett förslag till detaljplan för fastigheten C7 i kvarteret Terränglöparen, Cyklisten, Klättraren och Vandraren.

Planförslaget syftar till att ändra användningen inom Kv. Terränglöparen samt till att tillskapa ny plats för förskola på området intill (Kv. Cyklisten och eller Klättraren) samt att bekräfta bostadsbebyggelsen i söder om möjligt.

Genom hela planområdet är marken kuperad, från väst till öst över fastigheterna lutar marken flera meter, närmast allmänplats gata är kvarteren delvis mer plana men ca 20-30 meter från den allmänna platsen börjar marken luta upp mot skogen i öst. De östra delarna av kvarteren består av skog, stora tallar som bör inarbetas och delvis bevaras. I bilden nedan redovisas ungefärlig utbredning av kvartersmarken i gul, blivande vägsträckning i svart och höjdskillnaderna med bruna linjer (ekvidistans 1 meter), byggnader med röda kryss är rivna.



3 Vägledning av barnkonventionens artiklar i planprocessen.

<p>Artikel 2 – <i>barnets rätt till icke diskriminering</i> – alla barn har rätt till alla rättigheter i konventionen.</p>	<p>Med hjälp av en BKA kan man i detaljplaneskedet beakta och synliggöra barnens rätt till alla rättigheter i barnkonventionen.</p>
<p>Artikel 3 – <i>barnets bästa</i> – vid alla åtgärder och beslut som rör barnet direkt eller indirekt, ska barnets bästa beaktas i första hand.</p>	<p>Barnkonsekvensanalyser kan också kallas analyser av barnets bästa och är menade att uppfylla den tredje artikeln i barnkonventionen.</p>
<p>Artikel 6 – <i>barnets rätt till liv, överlevnad och utveckling</i> – alla barn ska erbjudas bästa möjliga förhållanden för att kunna utvecklas.</p>	<p>För mycket stillasittande i vardagen är ett stort problem för både vuxna och barn, men för barnen sätter sig rörelsemönstret som en norm för hur mycket de kommer att röra sig som vuxna. Då hög grad av stillasittande bevisats leda till ökad risk för flera olika välfärdssjukdomar så som fetma, diabetes och hjärt- och kärlsjukdomar, är en förutsättning för att kunna uppfylla artikel 6, en skolgård med tillräcklig yta och varierat innehåll som inspirerar och ger möjlighet till rörelse och rekreation, samt ytor (både inomhus och utomhus) för sport och liknande aktiviteter.</p> <p>En säker och trygg miljö i och omkring skolan samt till och från skolan är viktig när det gäller att uppfylla artikel 6. Det bör inte finnas konflikter mellan barnens rörelser och trafik inom skolområdet.</p> <p>En detaljplan kan användas för att säkerställa till exempel byggnaders och markytors storlek, samt markens användning för att på det sättet möjliggöra olika åtgärder som föreslås inom planarbetet.</p>
<p>Artikel 12 – <i>barnets rätt att uttrycka sina åsikter och få dem beaktade</i> – ger barnen rätt att forma och uttrycka sina åsikter.</p>	<p>Eftersom det här detaljplaneförslaget handlar om en ny förskola, på mark som inte är bebyggd sedan tidigare finns inga aktuella förskolebarn att genomföra dialog med. Med grund i detta har samtal förts med tjänstepersoner från både Barn- och utbildningsförvaltningen kring barnens behov och potentiella åsikter samt med landskapsarkitekter inom SBF om bedömningar mellan friyta och placering och storlek på byggrätt kontra fastighetens förutsättningar.</p>
<p>Artikel 23 - <i>funktionshindrade barn</i> – ger ett barn med fysisk eller psykisk funktions-nedsättning rättigheten att de bör kunna åtnjuta ett fullvärdigt och anständigt liv under förhållanden som säkerställer värdighet och möjliggör</p>	<p>För att uppfylla denna artikel så måste det ges förutsättningar för att kunna skapa en tillgänglig inomhus- och utomhusmiljö. Det är viktigt att lösningarna blir en naturlig del av utformningen och bör inte kunna skiljas från helheten. Tillgänglighet bör därför finnas med i samtliga delar på skolgårdens utformning, även om alla lekredskap inte är tillgänglighetsanpassade.</p>

<p>barnets aktiva deltagande i samhället.</p>	<p>Tillgänglighetskraven regleras inte i detaljplanen utan följs upp i kommande bygglovsskede och regleras enligt Boverkets byggregler (BBR).</p>
<p><i>Artikel 31 - rätt till vila, fritid, lek och kultur</i> – ger barnet rätt till vila och fritid, till lek och rekreation anpassad till barnets ålder och rätt att fritt delta i det kulturella och konstnärliga livet.</p>	<p>För att i detaljplanen uppfylla denna artikel är det åter igen viktigt att det finns tillräcklig friyta. I fortsatta arbetet är det även viktigt att både inom- och utomhusmiljön ger utrymme och möjlighet till lek och rekreation samt att utöva kultur och konst. Det bör finnas ytor där många kan samlas och uppleva saker tillsammans, ytor för olika former av kreativt skapande samt ytor för att förevisa konst.</p>

4. Bebyggelseförslaget gården och avvägningar mot barnperspektivet

Detaljplaneförslaget syftar till att ändra ändrad användning på Kv Terränglöparen, till att möjliggöra plats för skola på Kv. Cyklisten samt till att skapa planmässiga förutsättningar för bostäder av radhusliknande karaktär på Kv. Klättraren. Denna barnkonsekvensanalys berör Kv. Cyklisten som planläggs för skola.



I detaljplanen styrs inte utformningen av skolgården, men detaljplanen kan säkerställa tillräckliga ytor för eleverna och därmed skapa goda förutsättningar för nästkommande skeden när skolgården ska planeras och byggas.

Detaljplaneförslaget möjliggör plats för en förskola med en största byggnadsarea på 1000 kvm och en högsta nockhöjd på 12 meter. Byggnaden kan fritt placeras inom det västra egenskapsområdet. Om detaljplanens byggrätt nyttjas till fullo möjliggörs ca 8 avdelningar inklusive personalutrymmen med plats för ca 150 barn samt yta för komplementbyggnader på gården. Om byggnaden utförs i en våning bör den placeras nära inpå gatan, om den utförs i flera plan bör den dras in på gården och byggas i sutterräng.

Barn och utbildningsförvaltningen förespråkar att förskolan uppförs i en våning och ej i sutterräng på grund av behovet av dagsljusinsläpp och eftersom det då går att undvika utförande med trappor. Avdelningar bör också ha egen entré. Med grund i det blir en förskola i ett plan med plats för 4 avdelningar.

Byggrättens utbredning, byggnadsarean och antalet avdelningar är ett resultat av en avvägning mellan plan friyta och Barn- och utbildningsförvaltningens önskemål om byggnation i en våning.

Om skolbyggnaden utförs i en våning och på plan mark kommer det bakom skolbyggnaden sannolikt behövas en stödmur mot den sluttande delen av gården. Viktigt att beakta i relation till stödmuren är att om byggnaden placeras längre in på gården leder det till större schaktarbeten och högre stödmur. Stödmuren riskerar att begränsa tillgängligheten till övriga delar av gården om den blir för omfattande, på grund av det förespråkas att byggnaden ges en placering nära gatan om den ska utföras i en våning.

Kvarterets totala friyta är stor, men den kvalitativa mer tillgängliga friytan är mindre, se tabellen nedan. Redovisade siffror baseras på fastighetens totala storlek minus byggrätten.

	Tot Kvm	Kvm fryta/barn (4 avd)	Kvm fryta/barn (8 avd)
Plan fryta*	1 600	21	11
Lutande fryta	4 400	59	29
Total fryta	6 000	80	40

**area baseras på antagande om att byggnaden placeras på den plana delen av gården.*

Den totala friytan per barn är bra, men den del som är plan är mer begränsad. Därmed är det viktigt att den plana ytan ges särskild hänsyn och får en god utformning med fokus på fryta snarare än övriga funktioner som exempelvis parkeringar. Arbetsplatsparkeringar ska exempelvis lösas i parkeringshus på närliggande fastighet och platser för hämtning och lämning kommer att iordningställas längs fastighetens gräns inom den allmänna platsen. Eftersom byggnaden placeras nära gatan kan även lastning ske från allmän plats, detta innebär att enbart de ytor som krävs i relation till tillgänglighet och räddningsvägar kommer att hårdgöras inne på gården.

För att inte påverka barnen rätt till en säker och trygg miljö i och omkring skolan, kommer lastning och logistik styras till tider som inte sammanfaller med tider för hämtning och lämning. Gatan kommer att ges en utformning och möblering som begränsar hastigheten. Mellan de långsgående parkeringarna och skolgården finns en gångbana som korsas för att ta sig in på skolgården. Stadsbyggnadsförvaltningen har bedömt att, att fördelarna med att inte släppa in bilar på skolgården väger tyngre än de eventuella risker som finns med hämtning och lämning inom allmän plats.

Den del av gården som ligger i de östra mer kuperade delarna av fastigheten består av äldre skog, avsikten är att spara träd och inkorporera dem i friytan. Utöver i relation till tillgänglighet ska vägars dragning, komplementbyggnaders, lekställningars och lekytors placering avvägas i relation till vilka delar av skogen som landskapsarkitekt anser är viktigast att spara. De sluttande delarna av gården bör förses med lekytor som tillvaratar höjdskillnaderna, exempelvis pulkabacke och klätterlek snarare än att motarbetas och jämnas ut. Den här delen av gården kan också med fördel sammankopplas med angränsande skog via grind och på så sätt bidra till att skapa mervärden.

Om den östra delen av gården inte ges en god utformning riskerar det att medföra sämre tillgänglighet och därmed ett större slitage på den delen av gården som ligger i direkt anslutning till skolbyggnaden.

5. Slutsats

Stadsbyggnadsförvaltningen har gjort en bedömning av positiva och negativa konsekvenser som den aktuella nya platsen för förskola medför och vad dess förutsättningar och utformning kan medföra ur ett barnperspektiv. Barnkonsekvensanalysen har gjorts med utgångspunkt i den framtida situationen för barnen och fokuserat främst på barnens utemiljö och friyta samt trafikfrågor.

Stadsbyggnadsförvaltningen gör bedömningen är att de positiva konsekvenserna överväger de negativa och att kvarteret med stöd i detaljplanens regleringar och en framtida projektering med stöd i denna barnkonsekvensanalys kan resultera i ett utfall där en tillgänglig skolgårdsmiljö av god kvalité kan uppnås.

Förslag till beslut gällande exploateringsavtal och överenskommelse om fastighetsreglering avseende Katten 6

Ärendenr 2026/569-3.1.2.7

Kommunstyrelseförvaltningens förslag till beslut

1. Kommunstyrelsen beslutar att godkänna exploateringsavtal och överenskommelse om fastighetsreglering avseende Katten 6, undertecknat för kommunens räkning av mark- och exploateringschef.
2. Beslutet gäller under förutsättning att detaljplan för del av centrum, Katten 6 (KLF 2023/1459) antas av kommunfullmäktige och vinner laga kraft.

Sammanfattning av ärendet

Ett exploateringsavtal är ett avtal om genomförande av en detaljplan. Det reglerar ansvarsförhållanden mellan en kommun och en exploatör när marken som ska exploateras är privatägd och åtgärder som hör samman med exploateringen måste göras inom allmän platsmark. Avtalet reglerar bland annat vem som ska utföra åtgärderna inom allmän platsmark och vem som ska betala kostnaderna för det.

Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutade 2021-04-26 § 74 att ge stadsbyggnadsnämnden i uppdrag att upprätta förslag till ny detaljplan och tillhörande gestaltungsprogram för del av Centrum, Katten 6 i syfte att pröva förutsättningarna för bostäder och verksamheter. Eftersom detaljplanen handläggs enligt reglerna för utökad förfarande ska detaljplanen antas i kommunfullmäktige.

Detaljplaneprocessen och utarbetandet av exploateringsavtal är i hög grad sammankopplade.

Folkets Energihus AB c/o Näiden Bygg AB (Exploatören) avser att exploatera Katten 6. Exploatören avser att låta uppföra bostäder, kontor och centrumverksamhet i enlighet med förslagshandling för antagande av detaljplan.

För att reglera ett effektivt och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen samt för att reglera ansvaret för utförande och kostnader av åtgärder inom allmän plats som måste genomföras i samband med exploateringen, i det här fallet inom gatumark, har exploateringsavtal och överenskommelse om

fastighetsreglering (nedan kallat Exploateringsavtalet) upprättats mellan Exploatören och kommunen.

Exploateringen medför att kommunen säljer ett tredimensionellt, underjordiskt fastighetsutrymme i Skomakargatan som utgör kvarteretsmark, till Exploatören. Utrymmet ska bebyggas med en kulvert och fungera som infartsväg till det underjordiska garaget inom Katten 6. Infart till kulverten tas via garaget i fastigheten Hunden 16. Som ersättning för utrymmet ska Exploatören betala 730 000 kronor. Ersättningen är beräknad i enlighet med gängse ersättningsregler av en oberoende fastighetsvärderare. En överenskommelse om fastighetsreglering finns som bilaga till Exploateringsavtalet (bilaga 4). Exploatören och kommunen är i och med undertecknandet av Exploateringsavtalet överens om villkoren i överenskommelsen som ska undertecknas i samband med att ansökan om fastighetsreglering lämnas in till lantmäteriet.

Som en konsekvens av exploateringen behöver Skomakargatan grävas upp där kulverten ska anläggas, trottoaren längs Skomakargatan flyttas till andra sidan gatan samt körbana på Skomakargatan och Skeppsbrogatan återställas. Exploatören åtar sig att ansvara för och bekosta ombyggnationen och återställandet av gatorna inom planområdet.

Påträffas markföroreningar inom det område som ska schaktas och bebyggas med kulvert, ska saneringen bekostas av kommunen.

Exploatören ska ställa en säkerhet i form av en bankgaranti till kommunen som säkerhet för fullgörandet av de åtgärder som exploatören enligt avtalet har åtagit sig att vidta.

Exploateringsavtalet är för sin giltighet villkorat av att detaljplanen vinner laga kraft och att exploateringsavtalet godkänns av kommunstyrelsen genom beslut som senare vinner laga kraft.

Dialog

Dialog och samverkan har skett mellan exploatören, mark- och exploateringschef, planchef, tjänstepersoner inom kommunstyrelseförvaltningen, infrastruktur- och serviceförvaltningen samt Luleå Miljöresurs AB.

Beslutsunderlag

- Exploateringsavtal och överenskommelse om fastighetsreglering



- Antagandehandlingar till detaljplan för Katten 6, KLF 2023/1459
- Plankarta med bestämmelser, KLF Hid: 2026.4058
- Planbeskrivning, KLF Hid: 2026.4057

Anna Karlsson
Mark- och exploateringsingenjör

Beslutet skickas till

Folkets energihus AB, Box 188, c/o Näiden Bygg AB, Box 914, 971 27 Luleå
Kommunstyrelseförvaltningen, mark- och exploateringskontoret

Exploateringsavtal och överenskommelse om fastighetsreglering

för detaljplan för del av Centrum, Katten 6, KLF
2023/1459, gällande Katten 6 i Luleå kommun

Innehåll

§ 1	DETALJPLAN OCH TIDIGARE AVTAL	4
§ 1.1	Detaljplan / Exploateringsområde	4
§ 1.2	Tidigare avtal.....	5
§ 1.3	Kvalitetsprogram och andra program eller riktlinjer. Fel! Bokmärket är inte definierat.	
§ 2	MARKÖVERLÅTELSE OCH LANTMÄTERIFÖRRÄTTNINGAR.....	5
§ 2.1	Marköverlåtelser mellan kommunen och exploitören	5
§ 2.2	Fastighetsbildning	5
§ 2.3	Tillträde	6
§ 2.4	Tillfällig nyttjanderätt	6
§ 2.5	Gemensamhetsanläggning.....	6
§ 2.6	Servitut	6
§ 3	AV ALLMÄNNA ANLÄGGNINGAR.....	7
§ 3.1	Allmän plats med kommunalt huvudmannskap	7
§ 3.2	Allmänna, kommunala VA-anläggningar	9
§ 4	UTFÖRANDE OCH BEKOSTANDE AV ÖVRIGA ANLÄGGNINGAR..	9
§ 4.1	Allmänt om byggnation på kvartersmark.....	9
§ 4.2	Dagvatten	9
§ 4.3	Avfallshantering	9
§ 4.4	Parkering	10
§ 4.5	Ledningar för el, telekommunikationer, fjärrvärme.....	10
§ 5	VILLKOR UNDER BYGGTIDEN/GENOMFÖRANDE.....	10
§ 5.1	Tidplan	10
§ 5.2	Samordning, Garantibesiktning och Slutbesiktning.....	10
§ 5.3	Markföreningar	11
§ 5.4	Fornlämningar	11
§ 5.5	Områdets skick.....	12
§ 5.6	Byggtrafik och störningar.....	12
§ 5.7	Skador under byggtiden och skydd av befintliga värden	12

§ 6	ADMINISTRATIVA KOSTNADER, SÄKERHET, MEDFINANSIERINGSERSÄTTNING.....	12
§ 6.1	Säkerhet.....	12
§ 7	ÖVRIGT.....	13
§ 7.1	Relationshandlingar.....	13
§ 7.2	Tillstånd, lov, godkännanden	13
§ 7.3	Information, marknadsföring	13
§ 7.4	Överlåtelse av detta avtal	14
§ 7.5	Tvist.....	14
§ 7.6	Giltighet.....	14
	Signaturer	15
	Bilagor.....	16

Exploateringsavtal och avtal om fastighetsreglering

för detaljplan för del av Centrum, Katten 6, KLF2023/1459 gällande Katten 6 i Luleå kommun

PARTER

Luleå kommun (org.nr.202000-2742), 971 85 Luleå, nedan kallad **Kommunen**

Folkets Energihus AB, c/o Nåiden bygg AB (org.nr. 556777-8211), Box 914, 971 27 Luleå, som ägare av fastigheten Katten 6, nedan kallad **Exploatören**.

BAKGRUND

Katten 6 har varit obebyggd sedan Folkets hus brann ned år 2003 och används idag för tillfällig uppställning, parkering och varuintag. Ett detaljplanearbete pågår. Syftet med detaljplanen är att pröva förutsättningarna för ny bebyggelse upp till 15 våningar inom fastigheten Katten 6. Planen syftar även till att möjliggöra en förtätning av centrumbebyggelsen med både centrumverksamhet och bostäder samt en utformning som bidrar till att stärka stadsmiljön i närområdet och stadsbilden över Norra hamn.

För att möta det krav på parkeringsplatser, cykelpool, cykelverkstad och tjänstecyklar som krävs för den i Detaljplanen medgivna byggrätten, ska angöring till parkeringsanläggningen under mark ske via garagedriften till Hunden 16 genom en kulvert under Skomakargatan. Avtal mellan ägarna till garagedriften och Katten 6 har upprättats.

§ 1 DETALJPLAN OCH TIDIGARE AVTAL

§ 1.1 Detaljplan / Exploateringsområde

Syftet med exploateringsavtalet är ett effektivt och ändamålsenligt genomförande av detaljplan del av Centrum, Katten 6, KLF 2023/1459, nedan kallad **Detaljplanen**, se Bilaga 1.

Exploatören är ägare till fastigheten Katten 6, nedan kallad **Fastigheten**, och avser att låta uppföra en byggnad som ska inrymma bostäder och lokaler för centrumverksamhet inom det område som nedan kallas **Exploateringsområdet**. Exploateringsområdet är markerat med heldragen begränsningslinje på plankartan Bilaga 2 och 3.

För fullföljandet av åtaganden för genomförande av Detaljplanen har parterna träffat detta avtal, nedan kallat **Exploateringsavtalet**.

§ 1.2 Tidigare avtal

Plankostnadsavtal har tecknats mellan Kommunen och Exploatören 2026-03-30.

§ 1.3 Kvalitetsprogram och andra program och riktlinjer

År 2011 antog Kommunfullmäktige ett detaljplaneprogram för hela kvarteret Katten. Programmet anger utgångspunkter och mål för nya detaljplaner inom kvarteret samt för Skomakargatan och Timmermansgatan.

Planförslaget reglerar gestaltning främst i form av färg, material, form och volym. Byggnaden ska utformas i enlighet med planbeskrivningens kapitel om gestaltning.

§ 2 MARKÖVERLÅTELSE OCH LANTMÄTERIFÖRRÄTTNINGAR

§ 2.1 Marköverlåtelser mellan kommunen och exploatören

Kommunen överlåter kvartersmark till exploatören

Kommunen överför genom en separat överenskommelse om fastighetsreglering, den kommunalt ägda mark inom Detaljplanen som utgör kvartersmark, till Exploatörens fastighet Katten 6. Marken överförs inteckningsfri. Marken utgörs av ett underjordiskt 3D-utrymme som ska inrymma kulvert mellan Hunden 16 och parkeringsgaraget på Katten 6. Utrymmet finns markerat på Bilaga 3. Som ersättning för överlåtelsen ska Exploatören erlægga 730 000 kronor. Ersättningen är beräknad i enlighet med gängse ersättningsregler av en oberoende fastighetsvärderare. Ersättning ska erläggas inom 30 dagar efter att båda parter har undertecknat överenskommelsen om fastighetsreglering.

Överenskommelsen om fastighetsreglering gällande marköverföringen av 3D-utrymmet återfinns i Bilaga 4. Exploatören och Kommunen är i och med undertecknandet av detta exploateringsavtal överens om villkoren i överenskommelsen som ska undertecknas i samband med att ansökan om fastighetsreglering enligt § 2.2 sker.

§ 2.2 Fastighetsbildning

Kommunen ansvarar för att ansöka om erforderlig fastighetsbildning enligt den överenskommelse om fastighetsreglering som omnämns i § 2.1. Exploatören biträder denna ansökan. Ansökan om fastighetsbildning ska ske när Detaljplanen har vunnit laga kraft. Exploatören ansvarar för att bekosta erforderlig fastighetsbildning enligt § 2.1 samt även för all övrig lantmäterikostnad som kan komma att hänföras till exploateringen.

§ 2.3 Tillträde

Tillträde enligt § 2.1 sker när ersättningen har betalats.

§ 2.4 Tillfällig nyttjanderätt

Allt nyttjande av kommunal mark, såsom för provborrning, avspärningar etc. kräver avtal med Kommunen för upplåtelse av tillfällig nyttjanderätt. Detta gäller såväl nyttjande av kvartersmark som allmän platsmark. Exploatören ansvarar för att nyttjanderättsavtal och andra erforderliga tillstånd för nyttjande av marken inhämtas. Exploatören ska i god tid kontakta Kommunen innan marken ska nyttjas.

§ 2.5 Gemensamhetsanläggning

Port och ramp

Katten 6 kommer att utnyttja garageinfarten (port och ramp) på Hunden 16 för åtkomst till kulverten som beskrivs i kapitel 2.1 ovan. Porten och rampen ingår i gemensamhetsanläggning Hunden ga:1 med ändamål garage. Deläggande fastigheter är Hunden 15 och Hunden 16. Den befintliga gemensamhetsanläggningen ska, baserat på ett avtal mellan berörda parter, omprövas i syfte att Katten 6 ska ingå i Hunden ga:1. Avtalet är en förutsättning för genomförande av Detaljplanen i dess nuvarande utformning och med nuvarande byggrätt. Avtalet ska bifogas ansökan om fastighetsreglering av utrymmet enligt kapitel 2.2 ovan. Exploatören svarar för samtliga kostnader som kan hänföras till den nya gemensamhetsanläggningen. Avtalet framgår av Bilaga 5 (avtalets bilaga 1, lantmäteritakt 2580-16/28, är utrensad).

Kattgränd

Katten 6 har del i gemensamhetsanläggning Katten ga:2 som omfattar vägen Kattgränd. För gemensamhetsanläggningen upplåts utrymme inom bl. a Katten 6. Enligt anläggningsbeslutet ska vägen ska hållas öppen för varutransporter till de i anläggningen deltagande fastigheterna Katten 6, 12, 13 och 14. Med anledning av att varutransporterna till Hunden måste nyttja Kattgränd för att backa och vända ska gemensamhetsanläggningen breddas inom det område som i Detaljplanen har egenskapsbestämmelsen ö1. Exploatören ska ansöka om omprövning av gemensamhetsanläggningen samt svara för kostnaderna härför, i det fall Lantmäteriet inte beslutar om annat. Exploatören ska svara för ombyggnadskostnaden av Kattgränd.

§ 2.6 Servitut

Befintligt varuintag, som ligger på Katten 6 men tillhör byggnaden på Katten 14, kommer i samband med byggnationen på Katten 6 behöva flyttas och samordnas inom den nya byggnaden på Katten 6. Exploatören ansvarar för att, i samråd med ägaren till Katten 14, säkerställa en långsiktig lösning avseende varuintag för fastigheten Katten 14 inom fastigheten Katten 6 genom servitut eller motsvarande lösning. Lösning kan då ske från Kattgränd. Motsvarande gäller för befintliga rökluckor samt utrymningsväg för biografen inom Katten 14.

§ 3 UTFÖRANDE OCH BEKOSTANDE AV ALLMÄNNA ANLÄGGNINGAR

§ 3.1 Allmän plats med kommunalt huvudmannaskap

Som en konsekvens av exploateringen av Katten 6 behöver körbana och trottoar (allmän platsmark) på Skomakargatan, Skeppsbrogatan och Kattgränd byggas om. Ombyggnationen innebär att gaturummet omdisponeras längs Skomakargatan och att övriga ytor återställs enligt bifogad skiss, Bilaga 6. Området som berör Kattgränd ingår i gemensamhetsanläggning Katten ga:6. Kommunen har därmed inget ansvar för Kattgränd, varför utformningen enligt Bilaga 6 får ses som ett förslag.

Exploatören ansvarar för och bekostar projektering, byggnation och anläggande av allmän plats i enlighet med skissen i Bilaga 6 samt Kommunens projekteringsanvisningar (Projekteringsanvisningar 2022:1). Innan arbete på den allmänna platsmarken påbörjas ska Kommunen godkänna framtagna handlingar. När anläggningen är färdigställd överläts den utan kostnad till Kommunen.

Exploatörens åtagande är villkorade av att Exploatören erhåller nödvändiga tillstånd. Exploatören ska träffa ett eller flera entreprenadavtal för utförande av byggnationerna enligt Bilaga 6 nedan kallat Entreprenadavtalen.

För att Exploatören ska ha rätt till att ingå Entreprenadavtalen krävs det att Kommunen först lämnat sitt skriftliga godkännande till dessa entreprenadavtal. Kommunens godkännande är ägnat åt att säkerställa att Exploatören handlar upp erforderliga entreprenörer på i branschen gängse villkor, AB 04 eller ABT 06 och med en kvalitetsnivå vad gäller utformningen som är på nivå som motsvarar annan allmän platsmark, gata, trottoar mm inom Kommunen. Kommunen lämnar med sitt godkännande också sitt tillstånd till att Exploatören får tillträde till Kommunens mark för utförande av arbetena enligt Bilaga 6.

Entreprenadavtalen ska omfatta följande delmoment:

- Projektering enligt skiss, Bilaga 6, inklusive höjdsättning och avvattning och i förekommande fall flytt av brunnar,
- Byggnation och kostnad för:
 - o Flytt av trottoar längs Skomakargatan från västra till östra sidan,
 - o Återställning av eventuellt påverkade ytskikt längs Skomakargatan, Skeppsbrogatan samt Kattgränd.
 - Ytskikt utförs i tjocklekar och material så som befintligt är (betongmarkplattor, asfalt, smågatsten). Om Exploatören vill frångå detta skall dialog hållas med Kommunen för att säkerställa att valen håller den standard som ytskikten i normalfallet krävställdes med, samt för att få en gestaltningsmässig helhet för gatan.
 - o Eventuella justeringar av brunnar i plan och höjd.

- Belysningspunkter över framtida trottoar (infällda i ny byggnads fasad eller utskjut) skall följa Kommunens ljusstyrning så att ljussättning av gaturummet upplevs enhetligt.

Vid anläggandet av kulverten ska Exploatören eller av denne anlita en entreprenör återställa väggkropp till fullgod funktion med bärlager och förstärkningslager enligt schaktbestämmelserna. Detta gäller även i det fall Exploatören eller av denne anlita en entreprenör i övrigt gräver eller schaktar ut i gatuområdet.

Kulverten ska konstrueras och dimensioneras så att gatan ovanför klarar fordon med bärighetsklass BK1.

Återställning av gatuutrymmet ovanför kulverten ska utföras enligt AMA-krav med avseende på utspetsning och dylikt, för att erhålla ett jämnt tjällyft i gatans längsriktning.

När anläggningen innefattande samtliga ovan angivna delmoment är slutbesiktigad och godkänd, samt att alla vid slutbesiktningen noterade fel har avhjälpas, överläts den utan kostnad till Kommunen. Se även § 5.2 nedan angående överlåtelse av garantiansvaret.

Vid anläggandet av kulverten samt om Exploatören i övrigt gräver eller schaktar ur gatuområdet så att ledningar berörs, ska Exploatören eller av denne anlita en entreprenör återställa befintliga ledningar till fullgod funktion.

Exploatören ska inför byggnationen av kulverten (enligt Bilaga 3) samråda med Luleå Miljöresurs AB, nedan kallad **Lumire**, dels under projekteringen där Lumire ska godkänna utförandet, men även i god tid innan grävningen för kulverten ska inledas. Före och efter byggnationen av kulverten ska Exploatören bekosta och utföra invändig filmning av samtliga självfallsledningar i gatan, visar det sig att ledningarna tagit skada eller funktionen försämrats efter anläggandet åligger det Exploatören att bekosta och åtgärda detta i samråd med Lumire. Exploatören ska vid anläggandet ta hänsyn till de befintliga vatten-, avlopp och dagvattenledningar som ligger i gatan ovanför utrymmet för kulverten och ska tillse att dessa ledningar är i fortsatt drift under hela byggnationen av kulverten.

Har Exploatören inte fullgjort sina åtaganden gällande iordningsställande av allmän platsmark senast 3 år efter att bygglov har erhållits och vunnit laga kraft, eller vid den senare tidpunkt som särskilt skriftligen överenskommit med Kommunen har Kommunen rätt att iordningsställa allmän platsmark enligt detta avtal på Exploatörens bekostnad.

I det fall Exploatören har påbörjat men inte fullgjort byggnationen av kulverten (kvartersmark) i Skomakargatan har Kommunen vid iordningställandet av allmän plats enligt ovan rätt att på Exploatörens bekostnad utföra de åtgärder som krävs inom kvartersmarksutrymmet för att iordningsställa omkringliggande allmänplatsmark, inklusive Lumires ledningar. Detta gäller även om Utrymmet har överlåtits till Exploatören.

§ 3.2 Allmänna, kommunala VA-anläggningar

Exploatören ska ansluta Fastigheten till det kommunala vatten- och avloppsnätet.

Exploatören ansvarar för servisanmälan.

Exploatören ska erlægga anslutningsavgifter för vatten och avlopp enligt gällande taxa vid tidpunkten för anvisning av förbindelsepunkt.

§ 4 UTFÖRANDE OCH BEKOSTANDE AV ÖVRIGA ANLÄGGNINGAR

§ 4.1 Allmänt om byggnation på kvartersmark

Exploatören ansvarar för att utbyggnaden på kvartersmark.

Kulverten ska konstrueras och dimensioneras så att gatan ovanför klarar fordon med bärighetsklass BK1.

Entréers tröskelhöjd skall anpassas så att de ansluter till gatans befintliga höjd. Finns det nivåskillnad mellan gatans höjd och färdig golvnivå skall denna skillnad tas upp inuti byggnaden.

I det fall gatan byggs om i samband med husets byggnation skall en höjd för varje enskild entré fastställas utifrån en höjdsättning av den projekterade gatan.

Exploatören ansvarar för och bekostar projektering och genomförande av anslutnings- och återställandearbeten som behöver göras på intilliggande fastigheter, utöver 3.1, som en följd av Exploatörens bygg- och anläggningsarbeten. För åtgärder utanför Fastigheten ska projektering och återställande utföras i samråd med berörd fastighetsägare.

§ 4.2 Dagvatten

Avrinning av dagvatten ska fördröjas och renas inom Fastigheten. De åtgärder som beskrivs i dagvattenutredningen PM Dagvattenhantering Kv. Katten, Luleå (Afry), Bilaga 7 eller åtgärder som uppnår samma funktion ska genomföras. När förslag på åtgärd finns skall detta redovisas till Lumire.

§ 4.3 Avfallshantering

Sopor från Katten 6 ska härbärgeras i soprum i Fastigheten. Tömning ska ske från Kattgränd. Sophämtning från Katten 14, som idag sker från varukajen på Katten 6, ska ske från Kattgränd.

Exploatören ska samråda med Lumire innan system för avfallshantering väljs och installeras för att säkerställa att hämtning kan ske med de fordon och system som Lumire tillhandahåller.

§ 4.4 Parkering

En beskrivning och beräkning av parkeringsbehovet för cykel och bil inom kvarteret Katten 6 har tagits fram av Exploatören, se PM Parkering, Tengbom, 2023-11-21 Bilaga 8. Genom att utföra delar eller hela av de av Exploatören föreslagna åtagandena i enlighet med principerna för Gröna Parkeringsköp, kan antalet parkeringsplatser reduceras. Den i planförslaget tillåtna bygggrätten utgår från att samtliga åtaganden utförs. Exploatören åtar sig att följa principerna för Gröna Parkeringsköp enligt PM Parkering, Tengbom, 2023-11-21 Bilaga 8.

Om Exploatören inte tillämpar principerna för Gröna Parkeringsköp ska Exploatören följa de parkeringstal per respektive användning som beslutats som gällande parkeringsnorm av Luleå kommun.

§ 4.5 Ledningar för el, telekommunikationer, fjärrvärme

Exploatören ska i samråd med ledningssägare och berörda kommunala förvaltningar svara för samordning av ledningsdragning och de eventuella ledningsflyttar som krävs för exploaterings genomförande. Exploatören bekostar sådan ledningsomläggning som är nödvändig till följd av exploateringen.

Befintliga anläggningar ska hållas tillgängliga för berörda ledningsägare under byggtiden.

§ 5 VILLKOR UNDER BYGGTIDEN/GENOMFÖRANDE

§ 5.1 Tidplan

Exploatören ska, i samråd med Kommunen, upprätta en huvudtidplan för hela exploateringen efter att Detaljplanen har vunnit laga kraft. Om avvikelser sker eller riskerar att ske mot huvudtidplanen ska övriga parter informeras om detta utan fördröjning.

§ 5.2 Samordning, Garantibesiktning och Slutbesiktning

Följande text i denna paragraf avser anläggande av allmän plats enligt § 3.1 i detta avtal:

Exploatören ska tillse att såväl projektering som arbeten för genomförande av Detaljplanen avseende allmän plats samordnas mellan Parterna. Granskning av bygghandlingar för allmän plats ska ske av utsedd kontaktperson för Kommunen i samråd med Exploatören.

Exploatören eller, i dess ställe entreprenören, ska innan byggstart kalla Kommunen till syn.

Exploatören ska skriftligen kalla representant från Infrastruktur- och serviceförvaltningen, eller motsvarande förvaltning, på Luleå kommun till byggmöten.

Arbeten får inte påbörjas innan ett första bygg-/startmöte har hållits. Exploatören ska i god tid underrätta Infrastruktur- och serviceförvaltningen på Luleå kommun när entreprenaderna beräknas vara färdigställda och tillgängliga för slutbesiktning. Parterna är överens om att besiktningsman ska utses enligt 7 kap. 7§ AB04/ABT06 beroende på typ av entreprenad. Exploatören bekostar dessa besiktningar. Besiktning ska inte utföras under tiden 1 december-15 april om vädret så inte tillåter.

Efter tidpunkt för godkänd slutbesiktning svarar Exploatören för åtgärder, justeringar och andra arbeten som ska utföras enligt besiktningsprotokoll från slutbesiktningen.

Exploatören ska efter att anmärkningarna från slutbesiktningsprotokollet(en) är åtgärdade överlåta samtliga sina rättigheter enligt Entreprenadavtalen, jämte säkerhet enligt 6 kap 21§ AB04/ABT 06 för tid intill två år från entreprenadens/entreprenadernas godkännande, till Kommunen som därefter inträder som part i Exploatörens ställe såvitt avser rätten till felavhjälpande under garantitid och ansvarstid och samtliga övriga rättigheter som må tillkomma Exploatören enligt 5 kap AB 04/ABT 06.

§ 5.3 Markföreningar

Exploatören ansvarar för eventuella kompletterande markmiljöutredningar. Vid misstanke om förening i samband med schakt skall Kommunen omgående informeras och beredas tillfälle till kontroll och beslut om vidare åtgärd. Exploatören har, parterna emellan, kostnadsansvaret för sanering av de markföreningar som erfordras för genomförande av Detaljplanen med undantag för de eventuella marksaneringsåtgärder som erfordras för genomförande av schakt avseende kvartersmark under gata, benämnd kulverten, för vilka Kommunen har kostnadsansvar.

Om markföreningar påträffas i samband med arbeten i allmän plats ansvarar Exploatören om att informera Kommunen om detta. Kommunen ansvarar därefter för anmälan till berörd tillsynsmyndighet. De merkostnader som hanteringen av dessa kan medföra läggs till kostnaden för allmän plats enligt § 3.1.

Kommunen bekostar inga åtgärder beställda av Exploatören om Kommunen i förväg inte skriftligen har godkänt detta.

§ 5.4 Fornlämningar

Om fornlämningar påträffas i samband med utbyggnad av kvartersmark ansvarar Exploatören för anmälan till länsstyrelsen och bekostar de åtgärder som de kan kräva.

Om fornlämning påträffas i samband med iordningsställande av allmän platsmark ansvarar Exploatören för anmälan till länsstyrelsen och bekostar eventuella åtgärder som de kan kräva.

§ 5.5 Områdets skick

Exploatören ansvarar för att allmän plats avlämnas i överenskomet skick enligt skiss, Bilaga 6.

§ 5.6 Byggtrafik och störningar

Byggtrafik till och från Exploateringsområdet ska ske så att störningarna begränsas i möjligaste mån. Exploatören ska särskilt redovisa trafikavstängningar och andra åtgärder som påverkar nyttjande av allmän plats. Hänsyn ska tas till säkra och funktionella allmänna gång- och cykelstråk, busshållplatser mm under byggtiden. Exploatören ansvarar för och bekostar upprättande av trafikanordningsplaner samt säkerställer att dessa görs i god tid innan avstängning.

§ 5.7 Skador under byggtiden och skydd av befintliga värden

Exploatören ansvarar för och bekostar återställande av skador på Kommunens och tredje mans egendom. Innan skada åtgärdas ska godkännande inhämtas från drabbad part. Drabbad part har rätt att på bekostnad av den som orsakat skada själv reparera skadan.

Parterna ska överenskomma om de etableringsområden som byggande inom Fastigheten respektive allmän plats kommer att behöva. Den part som behöver åtkomst till mark utanför sitt etableringsområde ska inhämta tillstånd från markägaren.

Innan byggstart ska parterna gemensamt inspektera markanläggningar, träd och annan vegetation inom och invid etableringsområdena. Exploatören kallar till inspektionen. Vid denna inspektion ska status och eventuella skyddsåtgärder säkerställas.

Krävs sprängarbeten ska dessa särskilt riskbedömas, planeras och utföras så att skador på grund av sprängning förebyggs.

§ 6 ADMINISTRATIVA KOSTNADER, SÄKERHET, MEDFINANSIERINGSERSÄTTNING

§ 6.1 Säkerhet

Exploatören ska till kommunen ställa säkerhet i form av en bankgaranti som säkerhet för fullgörandet av de åtgärder som Exploatören åtagit sig att utföra enligt detta avtal. Bankgarantin ska uppgå till ett belopp om 2 miljoner kronor och överlämnas till Kommunen tio dagar efter Exploatören har erhållit bygglov. Kommunen äger rätt att helt eller delvis ta i anspråk bankgarantin vid utebliven eller bristfällig fullgörelse av Exploatörens åtaganden.

Bankgarantin ska gälla och vara tillgänglig för Kommunen fram till dess att åtgärderna har genomgått och godkänts vid slutbesiktning. Vid slutbesiktningen ska Kommunen göra en bedömning av om det finns behov av att kvarhålla ett belopp för eventuella garantiarbeten som identifieras vid slutbesiktningen.

Efter godkänd slutbesiktning, och efter att Kommunen fattat beslut om huruvida något belopp ska kvarhållas för garantiarbeten, ska Kommunen återlämna bankgarantin till Exploatören. Om Kommunen bedömer att säkerhet behöver kvarstå, ska Exploatören i samband med återlämnandet ställa en ny, reducerad bankgaranti motsvarande det belopp Kommunen bedömt nödvändigt för att säkerställa att garantiarbeten fullgörs, alternativt kan parterna komma överens om nedsättning av befintlig garanti.

Den reducerade bankgarantin ska gälla under anläggningens garantitid och får tas i anspråk av Kommunen om Exploatören inte avhjälpes fel inom föreskriven tid. Kommunen meddelar skriftligen när den reducerade säkerheten får återlämnas.

§ 7 ÖVRIGT

§ 7.1 Relationshandlingar

Exploatören svarar för att relationshandlingar upprättas gällande ombyggda gator inklusive kulverten. Relationshandlingar ska utföras av sakkunnig och följa Kommunens anvisningar för inmätning och leverans av relationshandlingar, ”Relationsmätning Luleå kommun”, eller motsvarande upprättad handling. Relationshandlingarna ska överlämnas senast vid slutbesiktning av området till Kommunen utan ersättning. Handlingen ska följa kommunens koordinatsystem och format så att de lätt kan inordnas i den digitala primär databasen.

I det fall Lumires befintliga vatten- och avloppsledningar ska byggas om ska relationshandlingar upprättas och följa Lumires ”Anvisningar för relationsmätning VA-ledningar 2023” eller motsvarande senare upprättad handling.

Kommunens och Lumires anvisningar finns på Luleå kommuns hemsida. (Sökväg: Näringsliv*Tillstånd, regler och tillsyn*Anvisningar konsulter och entreprenörer)

§ 7.2 Tillstånd, lov, godkännanden

Exploatören ansvarar för att erforderliga tillstånd, lov och godkännanden söks och följs. Eventuellt nyttjande av Kommunens allmänna platsmark kräver Kommunens (via Infrastuktur- och serviceförvaltningen) medgivande och regleras i särskilt avtal. Nyttjande av allmän platsmark kräver även polistillstånd.

§ 7.3 Information, marknadsföring

Exploatören förbinder sig att utan kostnad för Kommunen kontinuerligt informera allmänheten med skyltar om pågående byggnadsarbeten och andra arbeten som har samband med genomförandet av Detaljplanen.

§ 7.4 Överlåtelse av detta avtal

Exploatören ska i samband med överlåtelse av Fastigheten till annan part, tillse att tillräcklig säkerhet utställs, till ersättande av säkerhet enligt § 6.1 ovan. Kommunen avgör vad som utgör tillräcklig säkerhet.

Exploatören får efter Kommunens skriftliga medgivande frånträda hela eller delar av detta avtal genom att överlåta tillämpliga delar på den nya ägaren.

§ 7.5 Tvist

Tvist mellan Kommunen och Exploatören som gäller tolkningen eller tillämpningen av detta avtal ska avgöras av svensk allmän domstol på Kommunens hemort.

§ 7.6 Giltighet

Detta exploateringsavtal är till alla delar förfallet utan ersättningsrätt för någondera parten om inte

dels *kommunfullmäktige* antar Detaljplanen genom beslut som senare vinner laga kraft,

dels *kommunstyrelsen* godkänner detta Exploateringsavtal och avtal om fastighetsreglering avseende Kattern 6 genom beslut som senare vinner laga kraft,

Signaturer

Detta avtal har upprättats i två likalydande exemplar av vilka parterna tagit var sitt.

Ort och datum _____

För Luleå kommun
genom *dess kommunstyrelse*

För Folkets Energihus
c/o Nåiden bygg AB

Per Utterström

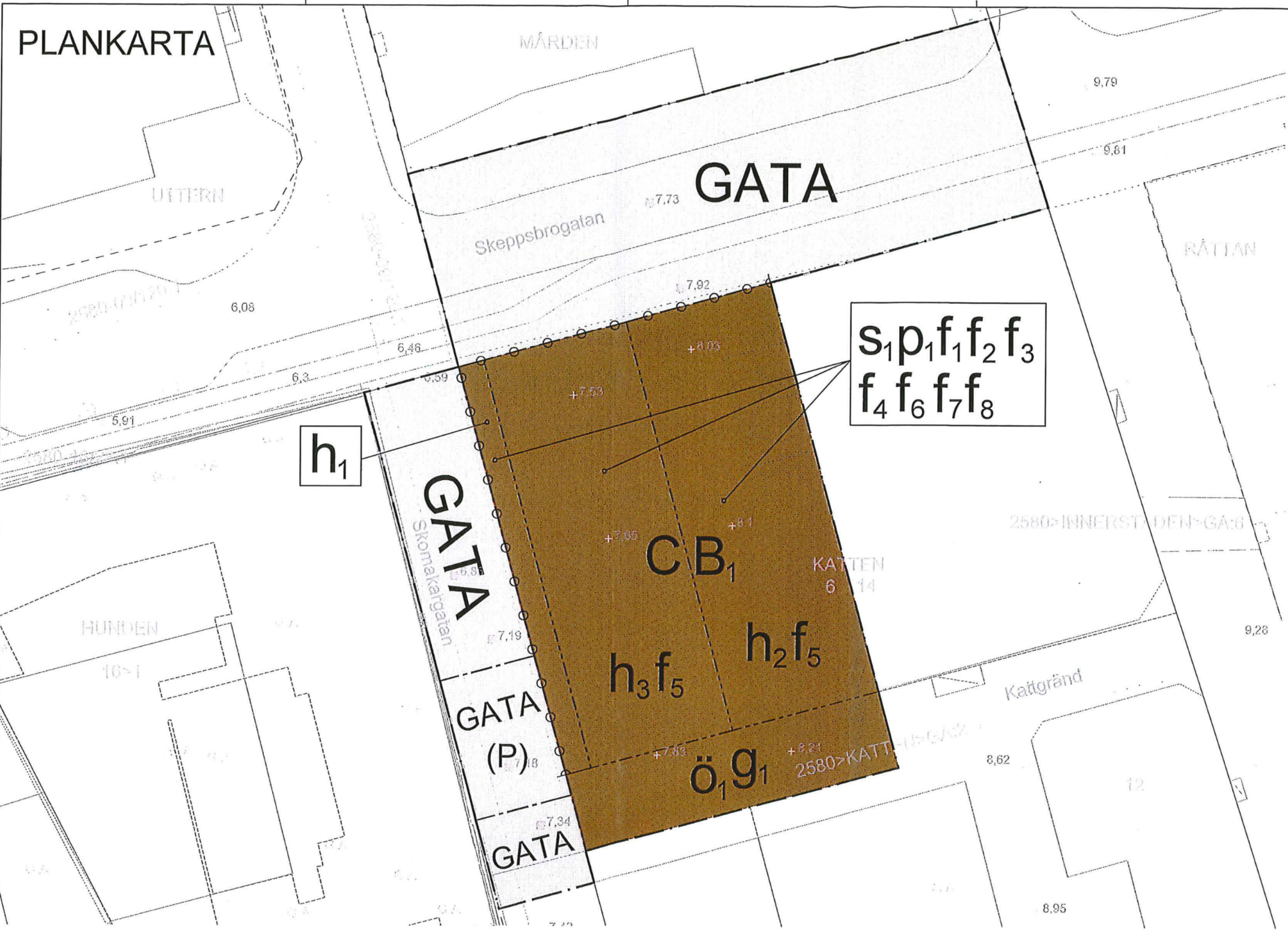
Bevittnas:

Bevittnas:

Bilagor

Exploateringsavtalet utgörs av detta exploateringsavtal (detta dokument) samt följande bilagor:

- Bilaga 1 Plankarta till Detaljplanen
- Bilaga 2 Plankarta med Exploateringsområdet markerat i plan
- Bilaga 3 3D-utrymmet markerat i plan och höjd
- Bilaga 4 Överenskommelse om fastighetsreglering avseende 3D-utrymmet
- Bilaga 5 Avtal om omprövning av gemensamhetsanläggning Hunden ga:1
- Bilaga 6 Skiss ombyggnad allmän platsmark
- Bilaga 7 PM Dagvattenutredning Kv Katten, Luleå
- Bilaga 8 PM Parkering, Tengbom, 2023-11-21



PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Bestämmelser utan beteckning gäller inom hela planområdet.

GRÄNSBETECKNINGAR

- Planområdesgräns
- - - Användningsgräns
- Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmän plats

- GATA** Gata
- (P)** Parkering. Bestämmelsen avgränsas inom nivåintervall +3,9 meter till +5,1 meter över nollplan (RH2000) och ned till -1,2 meter under nollplan (RH2000).

Kvartersmark

- B₁** Bostäder från våning sju och uppåt
- C** Centrum

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Begränsning av markens utnyttjande

- ö₁** Endast byggnadsverk under mark
- Byggnaders användning**
- s₁** Byggnadens markplan får endast användas för centrumverksamhet.
- Höjd på byggnadsverk**
- h₁** Högsta nockhöjd är 22 meter
- h₂** Högsta nockhöjd är 26 meter
- h₃** Högsta totalhöjd är 45 meter
- Markreservat för gemensamhetsanläggningar**
- g₁** Markreservat för gemensamhetsanläggning.
- Placering**
- p₁** Byggnaden ska placeras i gräns mot Skeppsbrogatan och Skomakargatan. Längs Skomakargatan medges ett indrag på maximalt två meter från fastighetsgräns för byggnadens första två våningar.

Stängsel, utfart och annan utgång

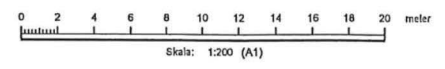
Utfartsförbud

Utformning

- f₁** Byggnadens fasad ska utföras i tegel, puts och/eller trä.
- f₂** Fasader ska utföras i varm, jordig kulör med matt yta.
- f₃** Sockelväningens fasader mot Skeppsbrogatan och Skomakargatan ska i huvudsak bestå av glas. Byggnadens sockelväning ska markeras i sten eller tegel.
- f₄** Entré ska finnas mot Skomakargatan och Skeppsbrogatan. Entréer ska placeras med minst en meters indrag från gata.
- f₅** Balkong får kräva ut maximalt 1,8 meter över egenskapsområde h₁ och egenskapsområde ö₁ och g₁ med en lägsta fri höjd om 26 meter från marknivå.
- f₆** Balkong får inte kräva ut över fastighetsgräns eller egenskapsområde h₂.
- f₇** Byggnad får kräva ut med maximalt 2,4 meter över egenskapsområde ö₁ och h₁ med lägsta fri höjd om sex meter från marknivå och upp till 26 meters nockhöjd.
- f₈** Balkong får glasas in, endast med ramfri inglasning som väderskydd för uterum.

GENOMFÖRANDETID

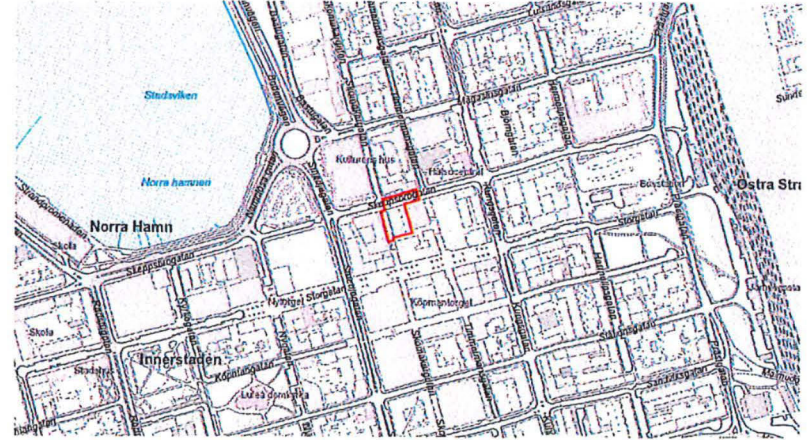
Genomförandetiden är 10 år och börjar gälla från och med laga kraft-datum.



GRUNDKARTA

- Fastighetsgräns
 - Kvarterstraktgräns
 - Traktgräns
 - FASTIGHETS-RESERVATIONER Fastighetsinformation
 - Rättigheter
 - Vägkant med kantsten
 - Vägkant
 - Mark/Terräng/Anläggningsslinje
 - Bostad
 - Komplementbyggnad
 - Övrig byggnad
 - Skämtak
 - Slänt
 - Markhöjd
 - Höjtkurva
 - Barrbåd
 - Lövtäck
- Upprättad 2025-10-21
Fastighetsgränser 2025-10-21
Kontroll och inmätning i fält
Upprättat av: Carina K
Mätare: Erik L.
Koordinatsystem i höjd RH 2000
Koordinatsystem i plan SWERef 99 21 45

ÖVERSIKTSKARTA



GRANSKNINGSHANDLING

KLF 2023/1459

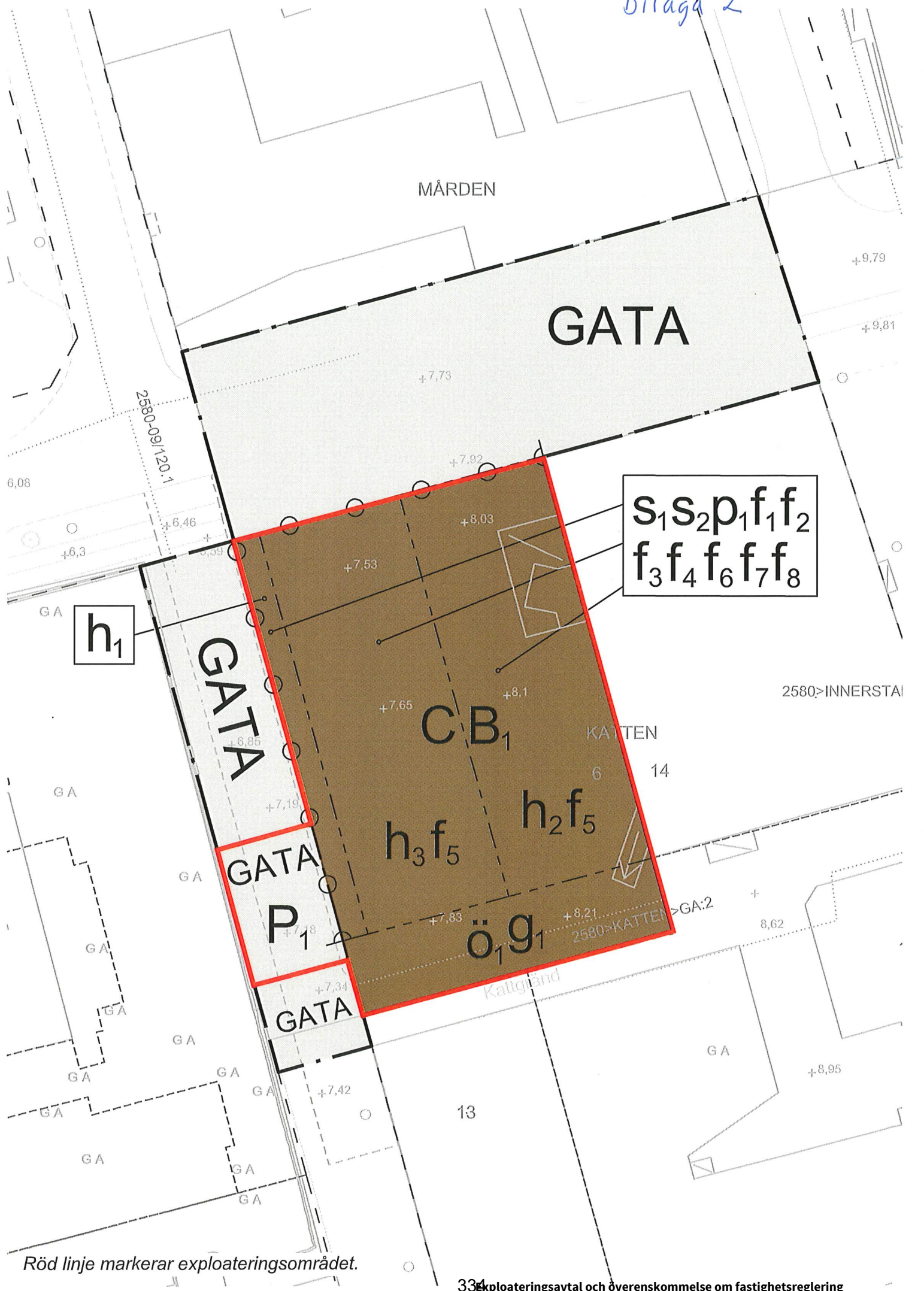
Detaljplan för del av Centrum

Katten 6

Luleå kommun Norrbottens län
Kommunstyrelseförvaltningen
Sektor Samhällsbyggnad & demokrati

Daniel Rova
Planchef
Sofia Andersson
Planarkitekt

Beslutsdatum	Instans
Anlagande	
Laga kraft	



h₁

s ₁	s ₂	p ₁	f ₁	f ₂
f ₃	f ₄	f ₆	f ₇	f ₈

GATA

GATA

P₁

GATA

C B₁

h₃f₅

h₂f₅

ö₁g₁

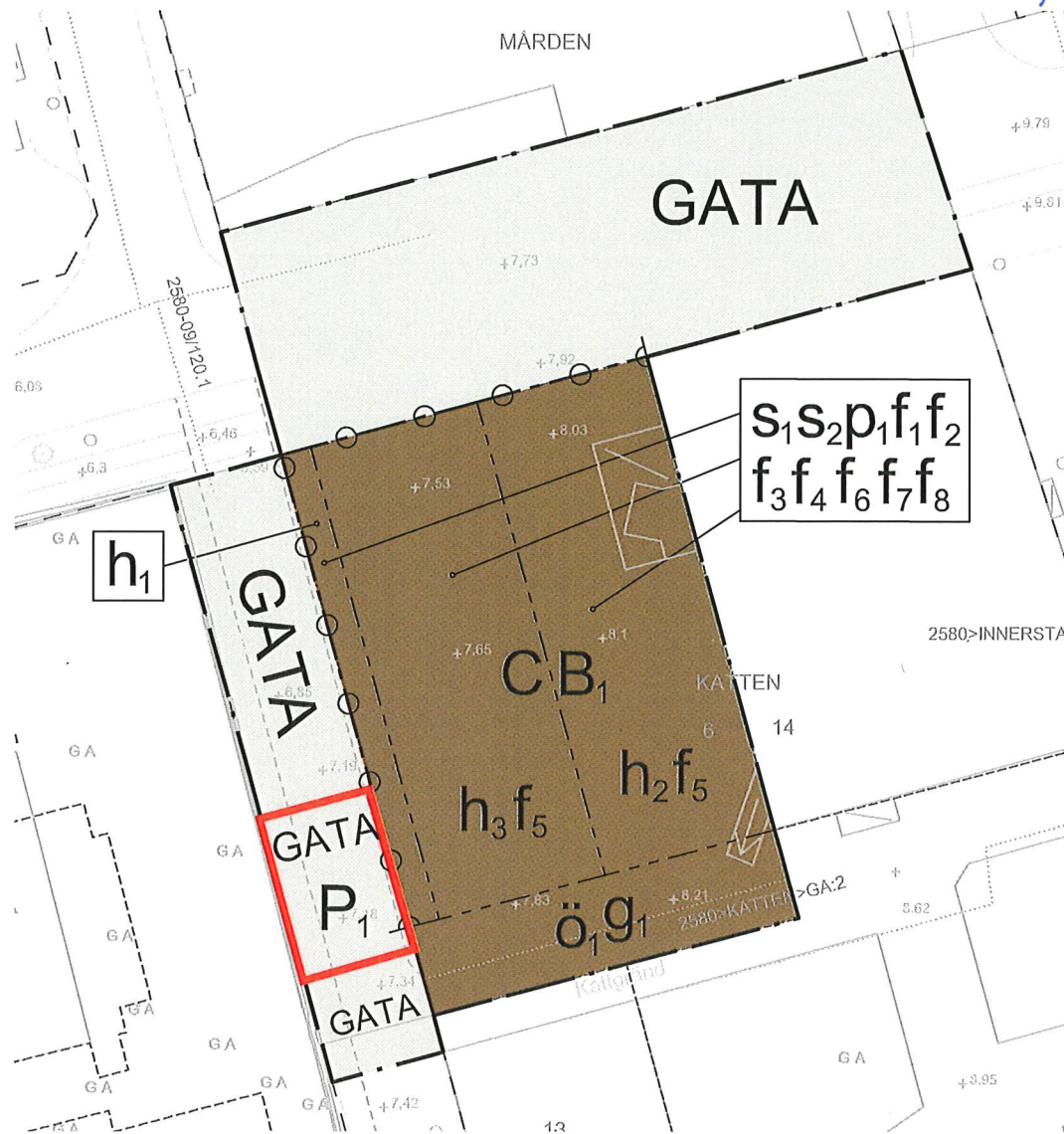
KATTEN

6 14

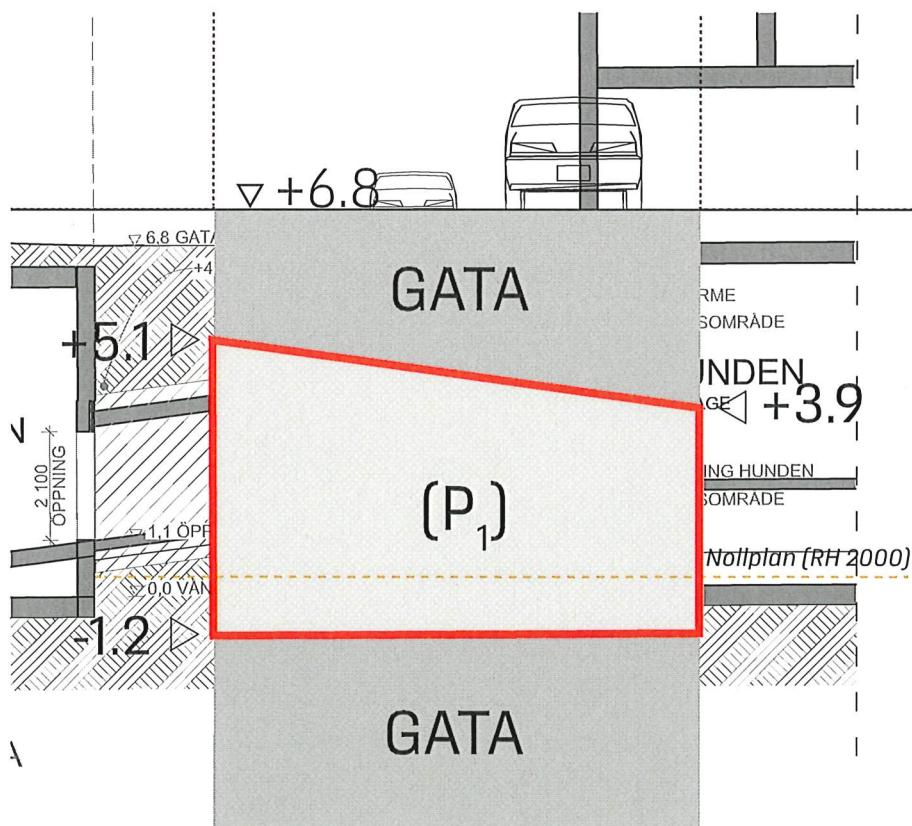
Kattgländ

2580>KATTEN>GA:2

Röd linje markerar exploateringsområdet.



Röd linje avgränsar 3D-fastigheten i plan.



Röd linje avgränsar 3D-fastigheten i höjdd.



Mellan Luleå kommun (212000-2742), ägare av Innerstaden 2:1 i Luleå kommun och Folkets Energihus AB, c/o Nåiden bygg AB (556777-8211), Box 914, 971 27 Luleå, ägare av fastigheten Katten 6 i Luleå kommun, har följande överenskommelse om fastighetsreglering träffats:

Genom fastighetsreglering ska ett underjordiskt 3D-utrymme av Innerstaden 2:1 överföras till Katten 6. Området har i plan och höjd markerats i rött på plankarta i bifogad bilaga.

Folkets Energihus AB, c/o Nåiden bygg AB såsom ägare av Katten 6 ska direkt till ägaren av Innerstaden 2:1 erlægga en ersättning om totalt SJUHUNDRATRETTIOTUSEN (730 000 :-) KRONOR.

Ersättningen ska betalas senast 30 dagar efter båda parter har undertecknat denna överenskommelse. Ersättningen ska erläggas mot faktura. Faktura skickas per post till: Folkets Energihus AB, c/o Nåiden Bygg AB, Upplandsvägen 7, Box 914, 971 27 Luleå. Märkning: 2040 Kvarteret Katten. Referens: Per Utterström.

Tillträde ska ske när ersättningen har betalats.

Luleå kommun ska snarast möjligast ansöka om lantmäteriförrättning för att genomföra fastighetsregleringen. Folkets Energihus AB, c/o Nåiden bygg AB såsom ägare av Katten 6 biträder denna ansökan. Förrättningskostnaderna ska betalas av Folkets Energihus AB, c/o Nåiden bygg AB.

Denna överenskommelse har upprättats i tre exemplar, varav parterna tagit var sitt och ett exemplar inlämnats till Lantmäteriet.

Luleå 202.....-.....-.....

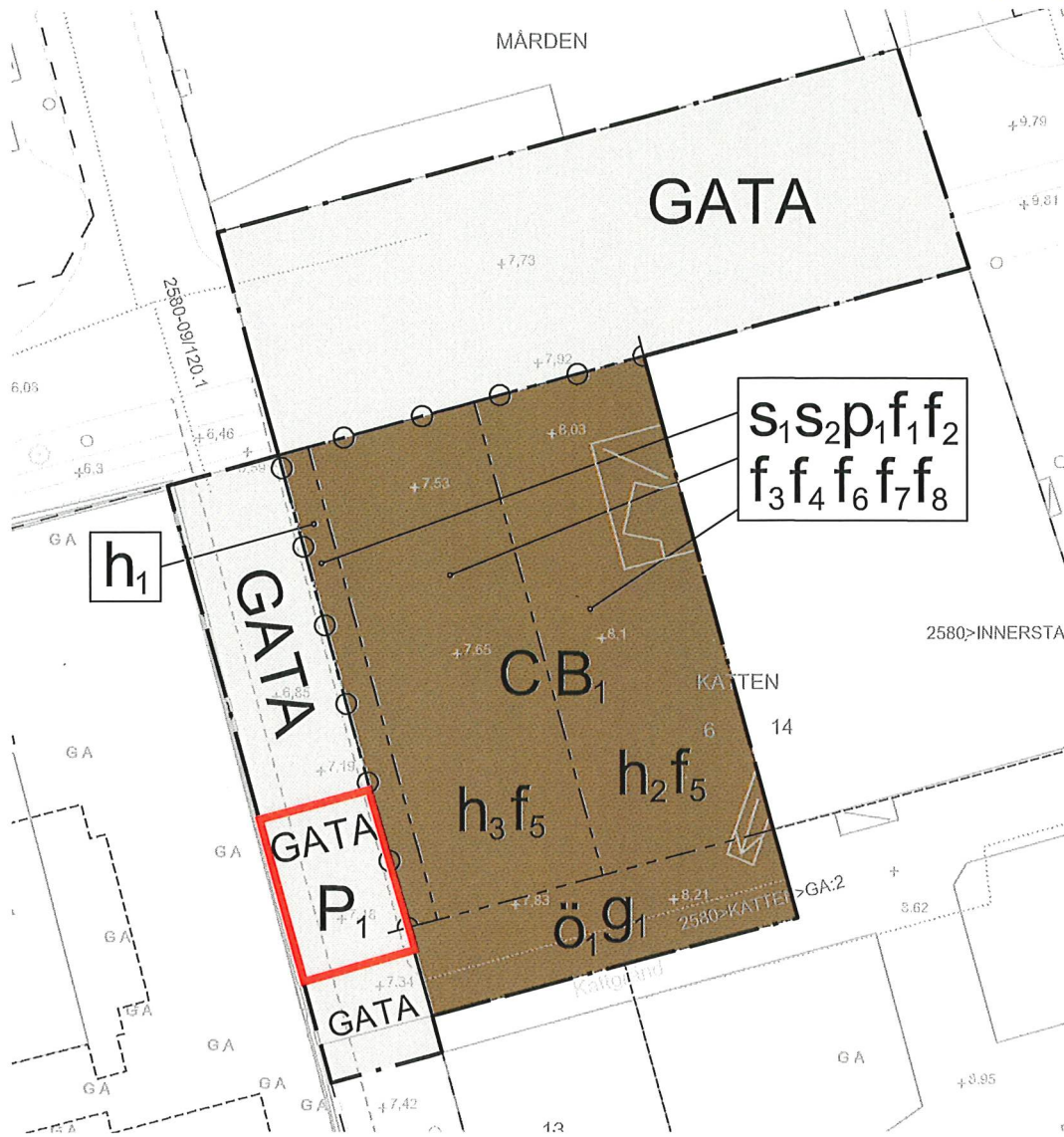
Luleå 202.....-.....-.....

För Luleå kommun

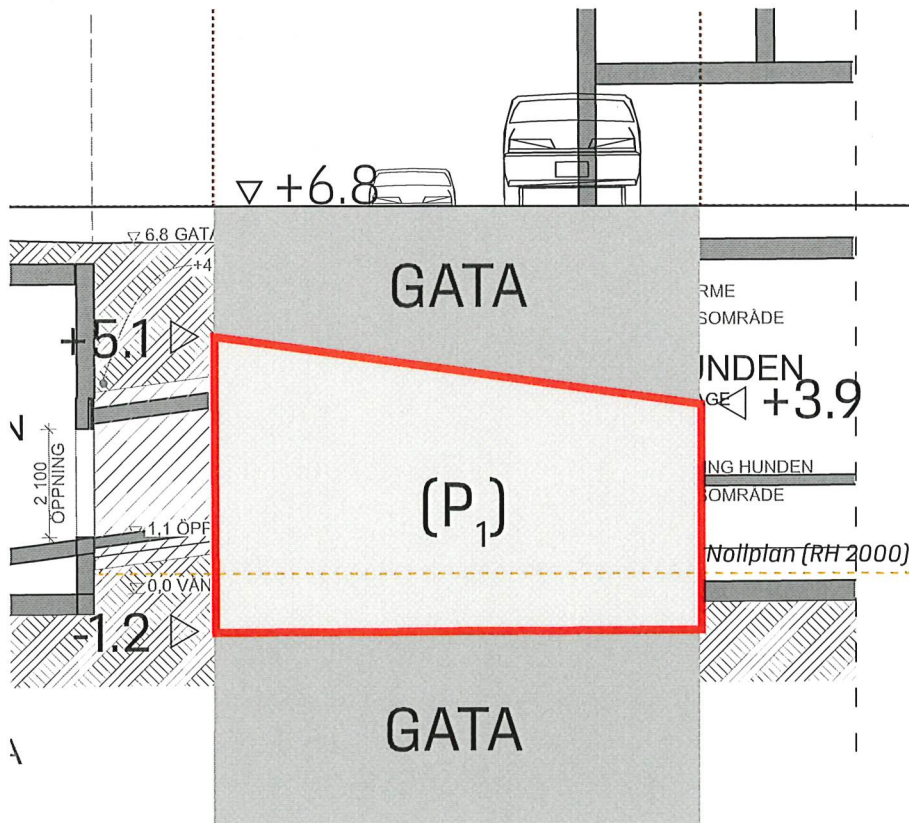
För Folkets Energihus AB, c/o Nåiden bygg
AB

.....
Roger Tuomas
Mark- och exploateringschef

.....



Röd linje avgränsar 3D-fastigheten i plan.



Röd linje avgränsar 3D-fastigheten i höjdd.

AVTAL OM GEMENSAMHETSANLÄGGNING

1. PARTER

1.1 Ägaren till fastigheten Luleå Katten 6:

Folkets Energihus AB, org.nr 556777-8211, c/o Näiden Bygg AB, Box 914, 971 27 Luleå (nedan "Bolaget");

1.2 Ägaren till fastigheten Luleå Hunden 16:

HH Struktur AB, org.nr 556718-7082, Renmarkstorget 5, 903 26 Umeå (nedan "HH"); och

1.3 Ägaren till fastigheten Luleå Hunden 15:

Diös Forellen Fastighets AB, org.nr 559034-0229, c/o Diös Fastigheter AB, Box 188, 831 22 Östersund (nedan "Diös").

Bolaget, HH och Diös benämns nedan (var för sig) "Part" eller gemensamt "Parterna".

2. BAKGRUND

2.1 Till grund för denna överenskommelse ligger förslag till ny detaljplan för del av Luleå centrum Katten 6, KLF 2023-1459 ("Detaljplanen"). En förutsättning för Detaljplanens genomförande är att vissa fastighetsbildningsåtgärder genomförs.

2.2 Bolaget äger fastigheten Luleå Katten 6. HH äger fastigheten Luleå Hunden 16 och Diös äger fastigheten Hunden 15. Fastigheterna angränsar till varandra.

2.3 Ägarna till fastigheterna Hunden 15 och Hunden 16 har sedan tidigare bildat en gemensamhetsanläggning benämnd "Hunden GA:1", avseende det parkeringsgarage och den ramp som är belägen på fastigheten Hunden 16, Lantmäteriets akt nr 2580-16/28 (fortsättningsvis "Gemensamhetsanläggningen"), se bilaga 1.

2.4 På fastigheten Luleå Katten 6 planerar Bolaget att bygga ett nytt parkeringsgarage under marknivå. Åtkomsten till det nya parkeringsgaraget är avsedd att utgöras av den ramp som ingår i Gemensamhetsanläggningen ("Rampen").

2.5 I syfte att Bolaget, som är ägare till Katten 6, ska kunna nyttja Rampen avser Parterna ansöka om omprövning av Gemensamhetsanläggningen genom att Katten 6 inträder som andelsägare i Gemensamhetsanläggningen.

2.6 Den gemensamma partsavsikten är således att det här avtalet 1) ska utgöra grund för en ansökan hos Lantmäteriet avseende omprövning av Gemensamhetsanläggningen, samt 2) ska reglera drift-, skötsel- och underhållsansvaret för Gemensamhetsanläggningen.

3. ÖVERENSKOMMELSE

- 3.1 Ägarna till deltagande fastigheter Hunden 15 och Hunden 16 överenskommer härmed att Gemensamhetsanläggningen GA:1 ska ändras på så sätt att Katten 6 ska träda in som andelsägare i Gemensamhetsanläggningen.
- 3.2 De fastigheter nedan som ägs av Bolaget, HH respektive Diös ska vara delägare i Gemensamhetsanläggningen ("Delägarna").
- 3.3 Fördelningstalen (andelstalen) för Gemensamhetsanläggningen ska vara enligt följande
- | | |
|-----------|------------|
| Hunden 16 | 26 procent |
| Hunden 15 | 48 procent |
| Katten 6 | 26 procent |
- 3.4 Gemensamhetsanläggningen ska ansvara för drift-, skötsel- och underhåll av Rampen. För varje kalenderår ska parterna gemensamt upprätta och besluta om drift-, skötsel- och underhållsplan för Gemensamhetsanläggningen samt fastställa budget för kommande kalenderår. Bolaget ska ansvara för att samordna möten. De faktiska kostnaderna för Gemensamhetsanläggningen ska fördelas enligt fördelningstalen (andelstalen) som anges i punkten 3.3 ovan.
- 3.5 Gemensamhetsanläggningen ska förvaltas genom delägarförvaltning.
- 3.6 Kostnaderna för omprövningen, med de nya andelstalen, av Gemensamhetsanläggningen ska bäras av Bolaget.
- 3.7 För Bolagets nyttjande av Rampen i Gemensamhetsanläggningen ska ägaren till Hunden 16 och ägaren till Hunden 15 erhålla en engångsersättning av Bolaget uppgående till totalt 5 000 000 kronor, att fördelas mellan ägaren till Hunden 16 och Hunden 15 med fördelningen 50/50 procent. Ersättningen ska betalas inom en månad från det att Bolaget antingen (i) börjat nyttja Rampen och Gemensamhetsanläggningen eller (ii) har tagit upp ett hål i den vägg på fastigheten Hunden 16 som gränsar mot fastigheten Katten 6, förutsatt att Lantmäteriet fattar beslut om omprövning av Gemensamhetsanläggningen i enlighet med detta avtal.
- 3.8 De delar av det mellan HH och Diös gällande Avtal om delägarförvaltning av gemensamhetsanläggningar på fastigheterna Hunden 15 och Hunden 16 av den 4 april 2016 ska, vad avser underhåll, drift och skötsel av Gemensamhetsanläggningen, ersättas av detta avtal förutsatt att Lantmäteriet fattar beslut om omprövning av Gemensamhetsanläggningen i enlighet med detta avtal.

4. ÖVRIGT

- 4.1 Bolaget ansvarar – Parterna emellan – för att ansöka om omprövning av Gemensamhetsanläggningen i enlighet med denna överenskommelse när Bolaget erhållit lagakraftvunnet bygglov för det aktuella projektet. Genom undertecknandet av avtalet bekräftar övriga Parter att nämnda ansökan hos Lantmäteriet biträds av samtliga Parter.
- 4.2 Parterna är överens om att eventuella krav som belöper på tiden fram till och med avtalsdagen för det här avtalet är - genom fullgörande av den här överenskommelsen - fullt och slutligt reglerade avseende de delar som avtalet berör.
- 4.3 Detta avtal blir bindande för Part när det har signerats av Parterna.

[signatursida följer]

Bilaga 6



ARBETSMATERIAL	ARBETSMATERIAL	ARBETSMATERIAL	ARBETSMATERIAL
LULEÅ KOMMUN	LULEÅ KOMMUN	LULEÅ KOMMUN	LULEÅ KOMMUN
Stadsbyggnadskontoret	Stadsbyggnadskontoret	Stadsbyggnadskontoret	Stadsbyggnadskontoret
971 80 0000	971 80 0000	971 80 0000	971 80 0000
DP KATTEN 6	DP KATTEN 6	DP KATTEN 6	DP KATTEN 6
A. GUSTAFSSON	A. GUSTAFSSON	A. GUSTAFSSON	A. GUSTAFSSON
2022-XX-XX	2022-XX-XX	2022-XX-XX	2022-XX-XX
BYGGSKYTT	BYGGSKYTT	BYGGSKYTT	BYGGSKYTT
KORSFÄR VARUINGÅG	KORSFÄR VARUINGÅG	KORSFÄR VARUINGÅG	KORSFÄR VARUINGÅG
SKALA 1:200 (A1)	SKALA 1:200 (A1)	SKALA 1:200 (A1)	SKALA 1:200 (A1)
T-30-001	T-30-001	T-30-001	T-30-001





PM Dagvattenhantering Kv. Katten

GRANSKNINGSHANDLING

Handläggare

Mottagare

+46 10 505 00 00
Mnhil

Nåiden

F-nr

Datum
2024-06-28
Projekt ID
D0118504

Granskare
Sara Eklund

PM Dagvattenhantering Kv. Katten, Luleå

Dagvattenhantering under och efter exploatering av Kv. Katten

PM Dagvattenhantering Kv. Katten

Innehållsförteckning

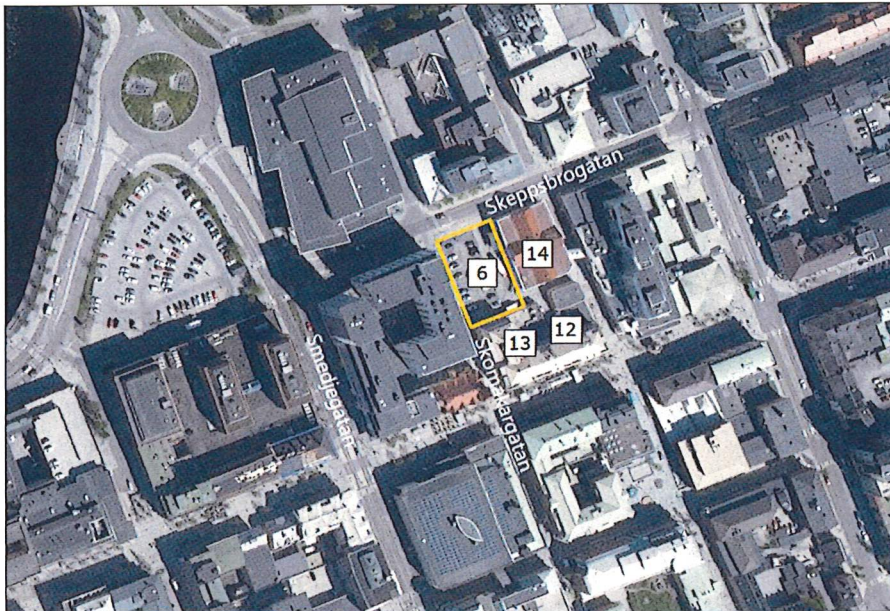
1	Bakgrund	3
1.1	Syfte	3
2	Recipient.....	4
3	Befintligt ledningssystem	5
4	Dagvattenberäkningar	6
4.1	Flödesberäkningar	6
4.2	Erforderlig fördröjning	8
5	Skyfallsanalys	9
5.1	Befintligt	9
5.2	Efter exploatering	10
6	Snöupplag.....	10
7	Föroreningsberäkningar	10
8	Förslag dagvattenhantering	12

PM Dagvattenhantering Kv. Katten

1 Bakgrund

Planområdet ligger i centrala Luleå där kv. Katten planeras att utvecklas med en klimatsmart byggnad som kombinerar kontor och boende. Kvarteret består av fyra delar Katten 6, 12, 13 och 14, där exploateringen avser Katten 6 med en storlek på ca 0,14 ha. Lokaliseringen för den planerade byggnaden är mellan Skeppsbrogatan och Skomakargatan på en befintlig parkeringsplats, se Figur 1.

I samband med utveckling av området har AFRY fått i uppdrag att utföra en dagvattenutredning med fokus på fördröjning som sammanställs i detta PM.



Figur 1. Planområdet (gul markering) längs med Skeppsbrogatan och Skomakargatan.

1.1 Syfte

För denna detaljplan så är fokus i första hand fördröjning. När dagvattnet fördröjs erhålls samtidigt en viss rening men målsättningen är att dimensionera föreslagna systemlösningar efter fördröjningsbehovet, dvs så att flödet från fastigheten inte ökar. Klimatfaktor på 1,25 ska användas. Beräkningar som ska presenteras i rapporten är:

- Flödesberäkningar befintligt läge och efter exploatering. Förslag på systemlösning som fördröjer vattnet ned till dagens nivå. Beräkningar görs med klimatfaktor för framtida läge. Ge förslag var på fastigheten fördröjningsanläggningen kan placeras. Redovisa även placering av anslutningspunkt till ledningsnät. Ansamlas stora mängder snö på fastigheten så behöver även detta tas med i utredningen.
- Föroreningsberäkningar ska utföras för halter och mängder som når recipient från området. Flödesberäkningar utförs för befintligt läge och framtida läge med föreslagna systemlösning för dagvatten. Inklusiv beskrivning av recipientens status och bedömning av påverkan på MKN för recipienten.
- Enklare skyfallsanalys som visar på ytavrinningsvägar och eventuella instängda områden.

PM Dagvattenhantering Kv. Katten

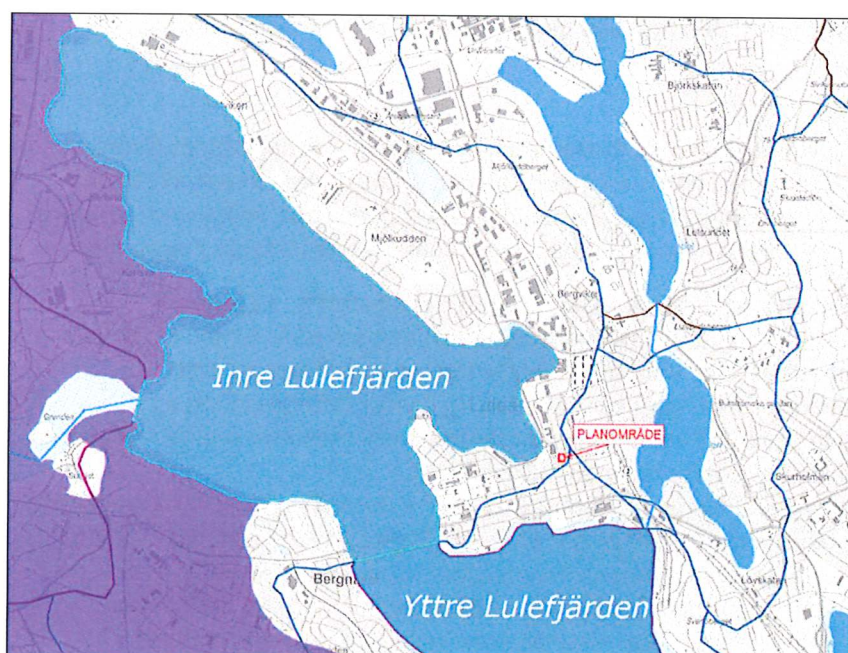
2 Recipient

Dagvatten antas avledas till recipienten Inre Lulefjärden som är belägen väster om planområdet. Inre Lulefjärden är ca 8 km² stor och angränsar till yttre Lulefjärden med en gräns strax söder om Bergnänsbron, se Figur 2.

Inre Lulefjärden har miljö kvalitetsnorm med ett kvalitetskrav på "God ekologisk status" och "God kemisk ytvattenstatus". Nuvarande status är "God ekologisk status" och "Uppnår ej god kemisk ytvattenstatus", se sammanställning i Tabell 1.

Den ekologiska statusen har bedömts som god, baserat på hydromorfologiska parametrar. Enligt påverkansanalysen finns det en risk att gränsvärdena för särskilda förorenande ämnen överskrids. Underlag för att bedöma statusen för de aktuella ämnena saknas helt eller delvis. Därför kan statusen för särskilda förorenande ämnen inte fastställas, vilket leder till låg tillförlitlighet i statusklassningen. Den sammanvägda bedömningen av näringsämnen har klassificeringen hög.

Anledningen till att den kemiska ytvattenstatusen bedöms till ej god beror på att gränsvärden för PBDE och kvicksilver överskrids för samtliga undersökta ytvattenförekomster; sjöar, vattendrag och kustvatten i Sverige. Föroreningarna kommer från atmosfäriskdeposition genom långväga luftburen spridning från både Sverige och utomlands. Bedömningen av dioxiner baseras på extrapolering som tyder på att gränsvärdet för Dioxiner, Furaner och Dioxinlika PCB:er överskrids. Extrapoleringen är gjord utifrån medelvärdesberäkning av data från 10 provtagningar utförda längs Norrbottenskusten under perioden 2005-2015. Studier av strömning (helkroppsanalys) indikerar att halterna av dioxiner, furaner och dioxinlika PCB:er överskrider gränsvärdet i samtliga vattenförekomster i Norrbotten. Bedömningen baseras på ett begränsat antal mätvärden, vilket gör att tillförlitligheten klassificeras som medel.



Figur 2. Recipient Inre Lulefjärden inom turkos avgränsning och planområdet i rött.

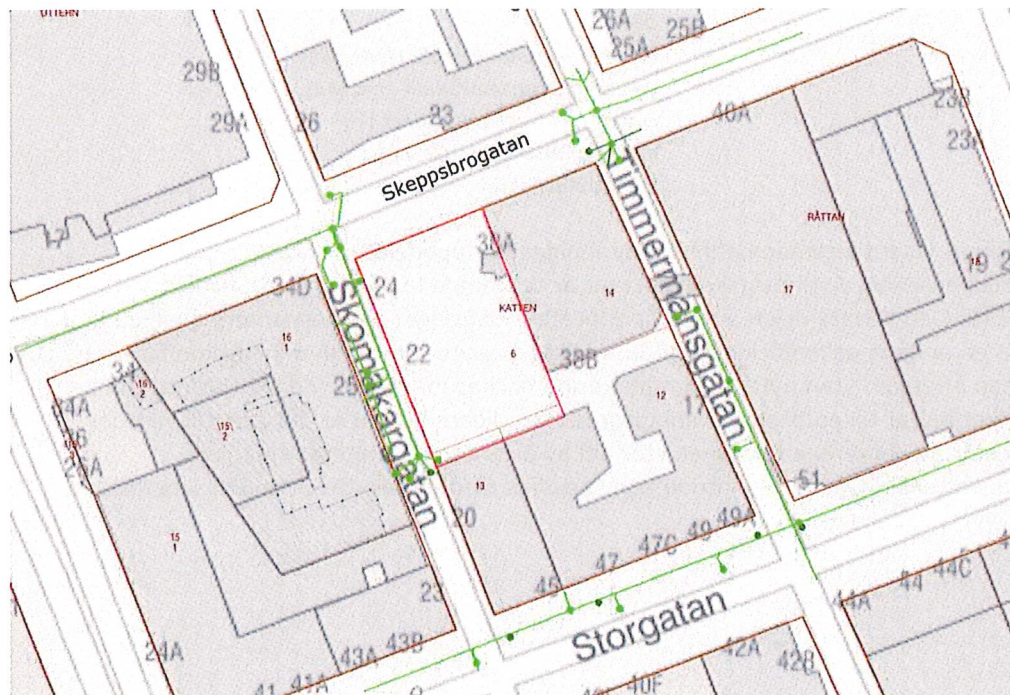
PM Dagvattenhantering Kv. Katten

Tabell 1. Miljö kvalitetsnorm (MKN) för Inre Lulefjärden.

Ekologisk status		
Kvalitetskrav	Status 2019	Kommentar
God ekologisk status	God	Vattenförekomstens ekologiska status är bedömd till god status med låg tillförlitlighet
Kemisk ytvattenstatus		
Kvalitetskrav	Status 2019	Kommentar
God kemisk ytvattenstatus <i>Undantag</i> PBDE, Hg- & Hg-föreningar och dioxiner & dioxinlika föreningar	Ej god	Sannolikt gränsöverskridande värden för PBDE, Hg & Hg-föreningar, Dioxiner, Furaner och Dioxinlika PCB:er

3 Befintligt ledningssystem

Underlag gällande befintligt ledningssystem har erhållits i samband med utredningen. Figur 3 visar utdrag ur ledningskollen över det kommunala dagvattenledningsnätet och tillhörande dagvattenpunkter i området kring planområdet. De ljusa gröna ledningarna och punkterna är aktiva dagvattenledningar respektive dagvattenbrunnar. De mörka gröna ledningarna och punkterna är dagvattenledningar respektive dagvattenbrunnar tagna ut drift.



Figur 3. Dagvattenledningsnät och dagvattenpunkter i området kring planområdet.

PM Dagvattenhantering Kv. Katten

4 Dagvattenberäkningar

4.1 Flödesberäkningar

Flödesberäkningar görs för ett 20-årsregn med en varaktighet på 10 minuter. Svenskt vatten rekommenderar att hänsyn tas till ökade flöden till följd av klimatförändringar. I denna rapport används en klimatfaktor på 1,25 i riktlinje med branschstandarderna och kommunens dagvattenplan.

För beräkning av regnintensitet används Dahlströms ekvation (1) som återfinns i bl.a. Svenskt Vatten P110 kap 4.4.1. Formeln gäller för regnvaraktigheter upp till ett dygn. Ett 20-årsregn med varaktigheten 10 min ger en regnintensiteten på ca 287 l/s, ha.

$$i_A = 190 * \sqrt[3]{\Lambda} * \frac{\ln(T_R)}{T_R^{0,98}} + 2 \quad (1)$$

där:

i_A = regnintensitet [l/s, ha]

T_R = regnvaraktighet [minuter]

Λ = återkomsttid [månader]

Vid beräkning av dagvattenflöden används rationella metoden, ekvation (2), med regnintensitet enligt Dahlströms ekvation (1) ovan.

$$q_{dim} = A * \varphi * i_A * k \quad (2)$$

där:

q_{dim} = dimensionerande flöde [l/s]

A = avrinningsområdets area [ha]

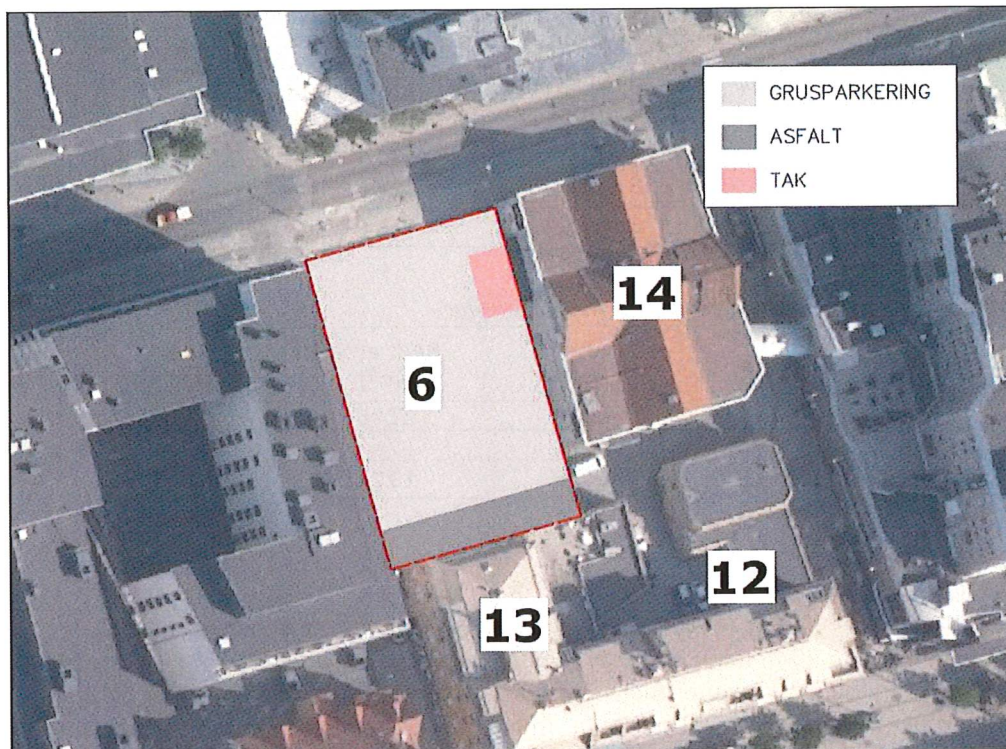
φ = avrinningskoefficient [-]

i_A = regnintensitet [l/s, ha]

k = klimatfaktor

Figur 4 visar karterade befintliga avrinningsytor uppdelat i tak, asfalt och grusparkering. Avrinningskoefficienter är bestämda i enlighet med Svenskt Vatten P110. Den största delen av området består i dagsläget av grusparkering vilken bedöms ha en avrinningskoefficient på 0,5. Vanliga grusytor har en avrinningskoefficient på 0,4 men eftersom ytan nyttjas som parkering packas marken av den konstanta trafiken vilket bidrar till en ökad avrinningsgrad. Ytterligare aspekt är att ytan till viss del består av parkerade fordon en stor del av året vilket resulterar i en ökad dagvattenbelastning, då fordon kan likställas med en takytas avrinningskoefficient.

PM Dagvattenhantering Kv. Katten



Figur 4. Befintliga yta inom planområdet (röd markering).

För den framtida situationen antas i princip hela planområdet förses med takyta, förutom en markyta allra närmast Katten 13. Den marken kommer att bli prickad (d.v.s får inte bebyggas). Det är ovisst hur stor yta mellan Katten 6 och Katten 13 som blir prickad, i denna utredning antas den yta som är markerad med "asfalt" i Figur 4 blir prickad.

Tabell 2 och Tabell 3 redovisar dagvattenflöden för den befintliga situationen samt en framtida situation med en klimatfaktor. Beräkningarna visar på att flödet ökar med ca 110% från 22 l/s till 46 l/s. Detta beror på en ökad hårdgörningsgrad och den inkluderande klimatfaktorn.

PM Dagvattenhantering Kv. Katten

Tabell 2. Flöden för den befintliga situationen.

Markanvändning	φ	Area [m ²]	Red. area [m ²]	Flöde [l/s]
Tak	0,9	59	53	2
Asfalt	0,8	89	71	2
Grusparkering	0,5	1280	640	18
Totalt	0,5	1428	764	22

Tabell 3. Flöden efter exploatering inklusive klimatfaktor.

Markanvändning	φ	Area [m ²]	Red. area [m ²]	Flöde [l/s]
Tak	0,9	1339	1205	43
Asfalt	0,8	89	71	3
Totalt	0,90	1428	1276	46

4.2 Erforderlig fördröjning

Målsättningen är att dagvattenbelastningen inte ska öka från planområdet för dimensionerande 20-årsregn jämfört med den befintliga situationen. Ett 20-årsregn med varaktighet 10 minuter motsvarar ca 17 mm regn och med en klimatfaktor ca 22 mm regn. Erforderlig fördröjningsvolym har beräknats med ekvation (3) där den ökade dagvattenbelastningen beräknas med hjälp av regndjupet och den reducerade arean.

$$V_{erf.} = (A_{red.} * d * k)_{exp.} - (A_{red.} * d)_{bef.} \quad (3)$$

där:

$A_{red.}$ = reducerad area [m²]

d = regndjup [m]

k = klimatfaktor

För att inte öka dagvattenbelastningen krävs en erforderlig fördröjningsvolym på ca 14,3 m³. Då förutsätts mestadels av planområdet anläggas som en takyta och endast en mindre del behållas som asfaltsyta (den prickade marken närmast Katten 13). Skulle delar av takytan bytas ut mot terrasser med grönytor skulle den erforderliga fördröjningsvolymen kunna reduceras.

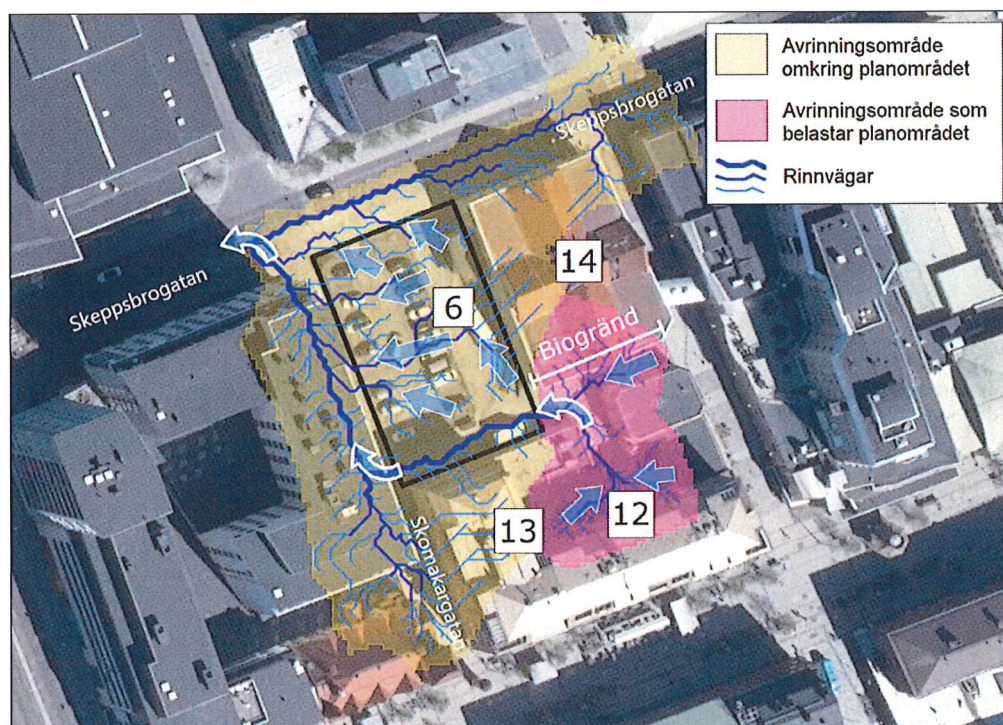
PM Dagvattenhantering Kv. Katten

5 Skyfallsanalys

5.1 Befintligt

Ytavrinning inom planområdet sker i nordvästlig riktning ut mot Skeppsbrogatan och Skomakargatan, se Figur 5. Belastande dagvatten kommer från Biogränd i sydost samt från innergård inom Katten 12.

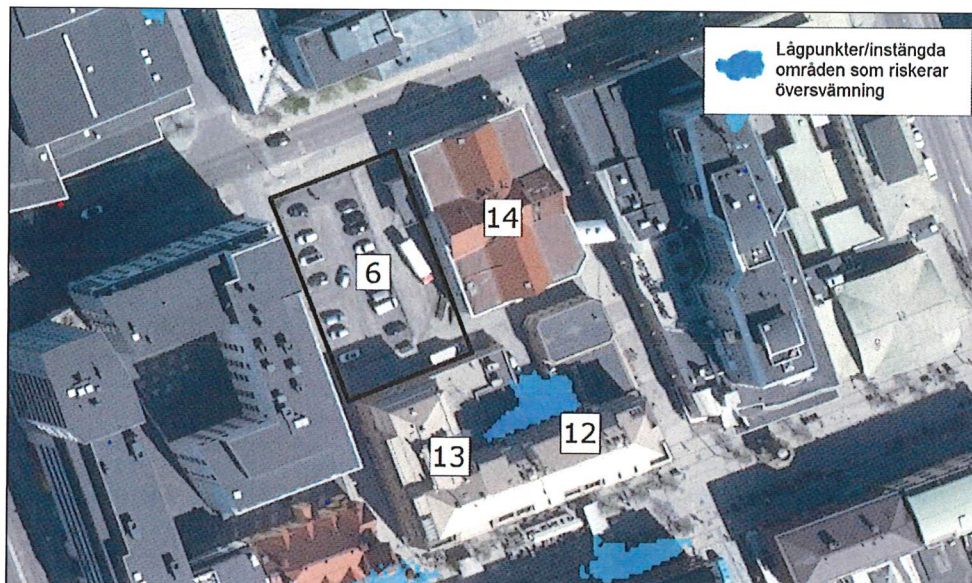
Innergården på Katten 12 är ett instängt område vilket har sin rinnväg mot planområdet först vid extrema regn. Simuleringar visar på att innergården svämmar över vid ca 90 mm regn, då ledningssystemet antas kunna avleda de första 10 mm regn. Som jämförelse motsvarar 90 mm regn motsvarar 100-årsregn med klimatfaktor 1,25 och varaktigheten 3 timmar.



Figur 5. Befintliga avrinningsområden och rinnvägar med planområdet i svart.

Figur 6 redovisar befintliga lågpunkter/instängda områden med stående vattenvolymer vid ett 100-årsregn med klimatfaktor 1,25 och varaktigheten 6 timmar vilket motsvarar 106 mm regn. Inom avrinningsområdet är det endast innergården på Katten 12 som riskerar översvämningar i dagsläget.

PM Dagvattenhantering Kv. Katten



Figur 6. Befintliga lågpunkter/instängda områden som riskerar att översvämmas vid stora regn.

5.2 Efter exploatering

Efter exploatering finns det fortsatt en rinnväg längs med Biogränd då markytan närmast Katten 13 inte kommer att bebyggas (prickad yta). Därmed kan vattnet fortsatt rinna ut längs med Biogränd och inga instängda områden skapas. Därmed kommer skyfallsläget komma vara detsamma före och efter exploatering.

6 Snöupplag

Inom planområdet hanteras alla snöhantering på taken då ingen annan yta finns att tillgå. Snöupplag bör inte ske ovanpå eller i direkt anslutning till rännstensbrunnar, vilka kan riskera att sätta igen och skapa översvämning vid händelse av snösmältning och stora regn. Snösmältningsintensiteten under ett dygn i Luleå uppgår till 5,6 l/s ha, enligt tabell 4.10 i P110. Beräknat flöde vid snösmältning blir ca 0,8 l/s då planområdet är 0,14 ha. Flödet vid 20-årsregn är alltså dimensionerande.

7 Föroreningsberäkningar

Föroreningsberäkningar är utförda med StormTac v24.2.1. StormTac är en programvara som teoretiskt beräknar föroreningsbelastningen från olika typer av markanvändningar baserat på typvärden. Resultatet av beräkningarna ska ses som ungefärliga värden och inte som faktiska mätvärden. För exakta värden krävs mätningar före och efter en exploatering då föroreningsbelastningen är starkt påverkad av den platsspecifika situationen.

Föroreningsberäkningarna är utförda utan reningsanläggningar för att se konsekvenserna av den förändrade markanvändningen. Beräkningarna visar på att majoriteten av de beräknade ämnena minskar i belastning efter exploatering. Ämnen som dock bedöms öka i belastning är kväve, kadmium, PBDE och PCB, se Tabell 4 och Tabell 5. Därmed förordas rening av dagvattnet.

PM Dagvattenhantering Kv. Katten

Tabell 4. Föroreningshalter ($\mu\text{g/l}$) före och efter exploatering. Grönt fält indikerar en minskning efter exploatering.

	Befintligt	Exploatering -Ej rening
P	140	52
N	1600	1600
Pb	17	4,7
Cu	36	21
Zn	120	73
Cd	0,42	0,59
Cr	13	2,5
Ni	5,5	4,2
Hg	0,07	0,0045
SS	120000	20000
BaP	0,053	0,011
PBDE 47	0,00019	0,00019
PBDE 99	0,00023	0,00024
PBDE 209	0,015	0,015
PCB 28	0,021	0,021
PCB 52	0,029	0,03
PCB 101	0,0091	0,0093
PCB 118	0,01	0,01
PCB 138	0,002	0,0021
PCB 153	0,0019	0,002
PCB 180	0,002	0,0021

Tabell 5. Föroreningsmängder (kg/år) före och efter exploatering. Grönt fält indikerar en minskning efter exploatering.

	Befintligt	Exploatering -Ej rening
P	0,1	0,044
N	1,1	1,4
Pb	0,013	0,004
Cu	0,026	0,017
Zn	0,093	0,062
Cd	0,00029	0,0005
Cr	0,0098	0,0021
Ni	0,004	0,0036
Hg	0,000053	0,0000038
SS	92	17
BaP	0,000039	0,000009
PBDE 47	0,00000013	0,00000016
PBDE 99	0,00000016	0,0000002
PBDE 209	0,000011	0,000013
PCB 28	0,000015	0,000018
PCB 52	0,000021	0,000025
PCB 101	0,0000065	0,0000079
PCB 118	0,0000071	0,0000087
PCB 138	0,0000014	0,0000017
PCB 153	0,0000014	0,0000017
PCB 180	0,0000014	0,0000017

PM Dagvattenhantering Kv. Katten

8 Förslag dagvattenhantering

Fastigheten planeras att hårdgöras till 100 % för att nyttja marken maximalt och det kan finnas risk att markföroreningar lakar ut om dagvattnet tillåts infiltrera. Förslag på dagvattenhantering är ett underjordiskt magasin som bör ha en tät konstruktion. Täta magasin kan vara kvadratiska (t.ex. dagvattenkassetter med tätskikt) eller cylindriska (rörmagasin av betong eller plast).

Förslagsvis anläggs rörmagasin som rymmer hela den erforderliga fördröjningsvolymen på 14,3 m³ med syfte att fördröja dagvatten. Önskas rening behöver magasinet utformas med en sedimenteringsdel, vilket kan utföras genom ett förhöjt utlopp som skapar en stående vattenvolym i botten av magasinet. Denna stående vattenvolym kan inte tillgodoräknas som fördröjningsvolym. Ett förhöjt utlopp skapar bara en stående vattenvolym vilket fungerar som rening via sedimentation. Det förhöjda utloppet har ingen fördröjande funktion eftersom vattenytan är lika med vattengången på utflödet. Det viktiga är alltså strypningen som ska motsvara befintliga flöden. Innan anslutning till magasinet rekommenderas alltid att en sandfångsbrunn anläggs för omhändertagande av partiklar. Både en sandfångsbrunn och ett eventuellt sedimenteringsmagasin behöver slamsugas regelbundet för att bevara kapaciteten och funktionen. Föroreningsberäkningar har utförts på rörmagasin med sedimentering. Beräkningarna visar på att alla av de beräknade ämnena minskar i belastning efter exploatering, se Tabell 6 och Tabell 7.

Tabell 6. Föroreningshalter (µg/l) före och efter exploatering med rening. Grönt fält indikerar en minskning efter exploatering.

	Befintligt	Exploatering -med rening
P	140	30
N	1600	1300
Pb	17	0,65
Cu	36	4,5
Zn	120	18
Cd	0,42	0,21
Cr	13	1,2
Ni	5,5	1,4
Hg	0,07	0,0030
SS	120000	6600
BaP	0,053	0,0050
PBDE 47	0,00019	0,0001
PBDE 99	0,00023	0,00013
PBDE 209	0,015	0,0083
PCB 28	0,021	0,012
PCB 52	0,029	0,016
PCB 101	0,0091	0,0051
PCB 118	0,01	0,0056
PCB 138	0,002	0,0011
PCB 153	0,0019	0,0011
PCB 180	0,002	0,0011

PM Dagvattenhantering Kv. Katten

Tabell 7. Föroreningsmängder (kg/år) före och efter exploatering med rening. Grönt fält indikerar en minskning efter exploatering.

	Befintligt	Exploatering -med rening
P	0,1	0,025
N	1,1	1,1
Pb	0,013	0,00055
Cu	0,026	0,0038
Zn	0,093	0,015
Cd	0,00029	0,00018
Cr	0,0098	0,001
Ni	0,004	0,0012
Hg	0,000053	0,0000025
SS	92	5,6
BaP	0,000039	0,0000042
PBDE 47	0,00000013	0,000000088
PBDE 99	0,00000016	0,00000011
PBDE 209	0,000011	0,000007
PCB 28	0,000015	0,00001
PCB 52	0,000021	0,000014
PCB 101	0,0000065	0,0000043
PCB 118	0,0000071	0,0000048
PCB 138	0,0000014	0,00000096
PCB 153	0,0000014	0,00000092
PCB 180	0,0000014	0,00000096

Rörmagasin kan utformas på flera olika sätt med t.ex. ett långt magasin, två parallella eller flera utspridda vid strategiska platser nära stuprör. Tabell 8 redovisar den totala rörlängden för rörmagasin med olika innerdiameter som krävs för att erhålla erforderad fördröjningsvolym.

Tabell 8. Rörmagasin, olika innerdiameter med respektive rörlängd för att erhålla erforderlig fördröjningsvolym.

Innerdiameter [mm]	Längd [m]
300	205
400	115
500	74
600	51
800	29
1000	18
1200	13
1400	9

Figur 7 redovisar ett förslag till dagvattenhantering i området med ungefärlig placering av underjordiskt magasin. Anslutning sker förslagsvis till Skeppsbrogatan där vattengången ligger på +4,21 enligt befintligt dagvattenledningssystem. Det bedöms vara en lämplig nivå då markytan i det nordöstra hörnet av planområdet ligger på ca +7 m. Vid projektering bör exakt nivå på vattengång kontrolleras. Förslagsvis sker anslutning via en PP110-ledning med 5‰ vilket motsvara ca 22 l/s kapacitet vid fullt

PM Dagvattenhantering Kv. Katten

magasin. Det motsvarar befintligt dagvattenflöde, alternativt installeras en flödesregulator.



Figur 7. Förslag dagvattenhantering med anslutning till befintligt dagvattenledningssystem i Skeppsbrogatan.

9 Slutsatser

Kvarteret Katten 6 planeras att utvecklas med en klimatsmart byggnad som kombinerar kontor och boende. Ytan planeras att hårdgöras till 100 %. Idag består ytan mestadels av en parkering. Beräkningar visar att flödet ökar efter exploatering, vilket innebär att flödesfördröjning ner till befintligt flöde måste ske inom planområdet. Beräkningar visar även att föroreningsbelastningen av flera ämnen minskar efter exploatering, dock ökar föroreningsbelastningen av några ämnen.

Föreslagen dagvattenlösning är ett underjordiskt magasin, tex i form av ett rörmagasin. Detta både fördröjer och renar dagvattnet innan den kommunala anslutningspunkten. Beräkningar visar att föroreningsbelastningen minskar för samtliga ämnen om sedimentation tillåts ske i magasinet. Slutsatsen blir därmed att

PM Dagvattenhantering Kv. Katten

exploatering av planområdet inte riskerar att äventyra möjlighet att uppnå MKN i recipienten, om föreslagen dagvattenlösning implementeras.

Rekommendation är att magasinet inte byggs över så att åtkomst för drift och underhåll inte hindras. Planeras det tex för källaren kan rörmagasinet hängas i taket. Förslagsvis sker anslutning i Skeppsbrogatan där befintlig dagvattenledning ligger på lämplig nivå. Placeringen av anslutningspunkten samråds med Lumire och ansökan om servis behöver göras.

Skyfallssituation kommer inte förändras i och med en exploatering då det fortsatt kommer finnas en rinnväg mellan Katten 6 och Katten 13. Inga nya lågpunkter eller instängda områden skapas.

PARKERING

BERÄKNING

Det förslag till byggnad som presenteras i samrådsbehandlingen innehåller kontor, handel och bostäder samt lokaler för Folkets hus. I sammanställningen av behovet nedan inräknas Folkets hus i den sammanlagda kontorsarean.

BRUTTOAREOR OCH PARKERINGSBEHOV

Bostäder: 3 570 kvm BTA
genererar 28,6 parkeringsplatser för bilar och 89 cykelplatser.
Kontor: 6 464 kvm BTA
genererar 97 parkeringsplatser för bilar och 77,6 cykelplatser.
Handel: 125 kvm BTA
genererar 3,6 parkeringsplatser för bilar och 1,5 cykelplatser.
Sammanlagt erfordras enligt Luleå kommuns parkeringsnorm 126 parkeringsplatser för bilar och 169 cykelplatser.

GRÖNA FRIKÖP

Luleå kommun tillämpar Gröna parkeringsköp som tillåter fastighetsägaren att anlägga färre parkeringsplatser än vad parkeringsnormen anger för bilar mot att åtgärder vidtas som innebär att boende och arbetande inte är lika beroende av att äga en egen bil. Gröna friköp: Luleå kommun tillämpar Gröna parkeringsköp som tillåter fastighetsägaren att anlägga färre parkeringsplatser än vad parkeringsnormen anger för bilar mot att åtgärder vidtas som innebär att boende och arbetande inte är lika beroende av att äga en egen bil.

- Särskilt gynnansätt i relation till vidtagna åtgärder, t.ex. service, städer och utrustning för kommunikation.
- Särskilt goda möjligheter att nyttja kollektivtrafik, med avseende på närhet till hållplatser och turterminaler.
- Bilpool och eventuellt gratis medlemskap i bilpool. Kommentarer: Förstärker att denna åtgärd kan säkras genom långtgående avtal och uppföljning från kommunen.
- Avgift på parkering ställd från hyran.
- Cykelpool med olika typer av cyklar (laddcyklar, cykelkarror och elcyklar).
- Nära tillgång till klimatskyddade, uppvärmda cykelbåtar med tillgång till pump och cykel, byrå till vinterräck osv.
- Riksd information om bilpool och hållbart resande till bilvärdare/hyregästare i samband med visning och inflyttning. Åtgärden ska följas upp.

För bostäder innebär detta en reduktionsmöjlighet med:

För kontor innebär detta en reduktionsmöjlighet med:

FÖRUTSÄTTNINGAR

Byggnaden innehåller lokaler för kontor, handel och bostäder. En del av lokalerna kommer att byggas för att inrymma möteslokaler för Folkets hus. I detaljplanen ges även utrymme för användningsområdet vård.

Byggnaden är placerad mycket centralt i Luleå centrum med kort gångavstånd till lokaltrafikens hub vid Smedjegatan och har även gångavstånd till busstationen vid kv. Loet och järnvägsstationen.

BEHOV

Behovet av parkeringsplatser för cyklar och bilar för användningsområdena bostäder, handel och kontor finns redovisade i Luleå parkeringsnorm antagen av KF 2016. Vad gäller vård och Folkets hus är de av sådan art att de ska utredas separat.

	Zone 1	Zone 2	Zone 3	Zone 4	Zone 5	Zone 6	Zone 7	Zone 8	Zone 9	Zone 10	Zone 11	Zone 12	Zone 13	Zone 14	Zone 15	Zone 16	Zone 17	Zone 18	Zone 19	Zone 20	Zone 21	Zone 22	Zone 23	Zone 24	Zone 25	Zone 26	Zone 27	Zone 28	Zone 29	Zone 30	Zone 31	Zone 32	Zone 33	Zone 34	Zone 35	Zone 36	Zone 37	Zone 38	Zone 39	Zone 40	Zone 41	Zone 42	Zone 43	Zone 44	Zone 45	Zone 46	Zone 47	Zone 48	Zone 49	Zone 50	Zone 51	Zone 52	Zone 53	Zone 54	Zone 55	Zone 56	Zone 57	Zone 58	Zone 59	Zone 60	Zone 61	Zone 62	Zone 63	Zone 64	Zone 65	Zone 66	Zone 67	Zone 68	Zone 69	Zone 70	Zone 71	Zone 72	Zone 73	Zone 74	Zone 75	Zone 76	Zone 77	Zone 78	Zone 79	Zone 80	Zone 81	Zone 82	Zone 83	Zone 84	Zone 85	Zone 86	Zone 87	Zone 88	Zone 89	Zone 90	Zone 91	Zone 92	Zone 93	Zone 94	Zone 95	Zone 96	Zone 97	Zone 98	Zone 99	Zone 100
Handelsyta (m ²)	100	200	300	400	500	600	700	800	900	1000	1100	1200	1300	1400	1500	1600	1700	1800	1900	2000	2100	2200	2300	2400	2500	2600	2700	2800	2900	3000	3100	3200	3300	3400	3500	3600	3700	3800	3900	4000	4100	4200	4300	4400	4500	4600	4700	4800	4900	5000	5100	5200	5300	5400	5500	5600	5700	5800	5900	6000	6100	6200	6300	6400	6500	6600	6700	6800	6900	7000	7100	7200	7300	7400	7500	7600	7700	7800	7900	8000	8100	8200	8300	8400	8500	8600	8700	8800	8900	9000	9100	9200	9300	9400	9500	9600	9700	9800	9900	10000
Bilplatser	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100
Cykelplatser	0,5	1	1,5	2	2,5	3	3,5	4	4,5	5	5,5	6	6,5	7	7,5	8	8,5	9	9,5	10	10,5	11	11,5	12	12,5	13	13,5	14	14,5	15	15,5	16	16,5	17	17,5	18	18,5	19	19,5	20	20,5	21	21,5	22	22,5	23	23,5	24	24,5	25	25,5	26	26,5	27	27,5	28	28,5	29	29,5	30	30,5	31	31,5	32	32,5	33	33,5	34	34,5	35	35,5	36	36,5	37	37,5	38	38,5	39	39,5	40	40,5	41	41,5	42	42,5	43	43,5	44	44,5	45	45,5	46	46,5	47	47,5	48	48,5	49	49,5	50

DEN MAXIMALA REDUKTIONEN BOSTÄDER 50% KONTOR 60%

I byggherrens mål för byggandet av Kv. Katten 6 framgår att bolaget skall sträva efter att använda modern teknik och aktuell forskning för att åstadkomma en klimatanpassad, hållbar, miljöanpassad, energisnål och attraktiv byggnad. I linje med detta är det naturligt att åberopa samtliga i kommunens tilläggsanvisningar upptagna punkter ovan som syftar till ett lägre användande av bil.

Behov av bilplatser i kv Katten efter reduktion med gröna friköp.

Bostäder	29 - 50%	=	14,5 bilplatser
Kontor	97,0 - 60 %	=	38,8 bilplatser
Handel		=	3,6 bilplatser
Summa		=	56,9 bilplatser

UTFORMNING AV PARKERINGSLÖSNING OCH ANGÖRING

Parkerings förslags under marknivå i 2 våningar (- 0,6 m och +2,7 m) med angöring via den lägsta nivån i parkeringsgaraget i kv. Hunden. Det innebär färre trafikrörelser på Skomakargatan och en högre nytta av den befintliga inomhusrampen i kv. Hunden. En förbindelse kan anordnas under befintliga ledningsstråk i Skomakargatan. Parkeringslösningen utformas så att även kv. Katten 14 i en framtid kan angöras via Katten 6 och Kv. Hunden. För att nå nivå + 2,7 i kv. Katten 6 installeras en hiss för bilar mellan våningsplanen.

I kvarteret Katten 6 inryms totalt 66 bilplatser och en utökad cykelparkering (utöver de 169 platser som parkeringsnormen anger) för att möta kraven på cykelpool, cykelverkstad och tjänstecyklar som krävs enligt policyn för gröna friköp.

SAMNYTTJANDE AV BILPLATSER

Parkeringsplatsernas beläggning för olika användare varierar med både veckodag och dagtid/kvällstid/natttid. Störst beläggning dagtid under arbetstid har kontorsparkeringarna medan bostadsparkeringarna är mest utnyttjade kvällstid/natttid och under helger. Det finns därför skäl till att anta att med en bra samordning går att nyttja parkeringarna effektivare än att nyttja respektive del för sig.

Förslag till beslut gällande detaljplan för del av Centrum, Katten 6

Ärendenr 2023/1459-3.1.1.3

Kommunstyrelseförvaltningens förslag till beslut

Kommunfullmäktige beslutar att anta detaljplan för del av Centrum, Katten 6.

Sammanfattning av ärendet

Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutade 2021-04-26, § 74 att ge stadsbyggnadsnämnden i uppdrag att upprätta förslag till ny detaljplan och tillhörande gestaltungsprogram för del av Katten 6, i syfte att pröva förutsättningarna för bostäder och verksamheter.



Figur 1: Översiktskarta där fastigheten Katten 6 är markerat i rött

Detaljplanen handläggs enligt plan- och bygglagens regler för så kallat utökat förfarande (se 5 kap. plan- och bygglagen). Ett utökat förfarande används då detaljplanen är av betydande intresse för allmänheten och i övrigt av stor betydelse. Detaljplaner som handläggs med utökat förfarande beslutas av kommunfullmäktige.

Detaljplanen bedöms ha övervägande stöd i översiktsplanen men överstiger det maximala antalet våningar som översiktsplanen anger. Avsteget från översiktsplanen har politiskt stöd i ett planprogram som antagits av kommunfullmäktige 2011-10-17 § 227. Syftet med programmet är att ange utgångspunkter och mål för detaljplaner inom kvarterets fastigheter (Katten 6, 12, 13 och 14, samt delar av Timmermansgatan och Skomakargatan). I planprogrammet utreddes möjligheten att uppföra byggnad med 8–12 våningar i området, men i samband med det politiska beslutet lades ett tilläggsbeslut om att möjliggöra upp till 15 våningar.

Planområdet är beläget i korsningen Skeppsbrogatan – Skomakargatan i Luleås innerstad och utgör en del av kvarteret Katten. Planförslaget möjliggör förtätning och ny bebyggelse inom fastigheten Katten 6 med användningarna Centrum samt Bostäder inom kvartersmark.

Syftet med planförslaget är att möjliggöra ny bebyggelse i upp till 15 våningar inom fastigheten Katten 6, som idag används som parkering. Vidare syftar planförslaget till att förtäta centrumbebyggelsen med både centrumverksamhet och bostäder, samt att bidra till att stärka stadsmiljön i närområdet och stadsbilden över Norra hamn.

Planförslaget möjliggör förtätning och ny bebyggelse inom fastigheten Katten 6 med användningarna Centrum [C] samt Bostäder [B1] inom kvartersmark. Användningen Centrum avser all sådan verksamhet som behöver ligga centralt eller på annat sätt ska vara lätt att nå för många människor. Centrum är en samlingsanvändning som är lämplig att använda där syftet är att det ska finnas en blandning av verksamheter. I användningen ingår till exempel butiker, restauranger, kontor, gym, banker och annan service. I användningen ingår även byggnader för religiösa ändamål, föreningslokaler, samlingslokaler och lättare former av vård och hälsovård.

Syftet med användningsbestämmelserna är att möjliggöra ett tillskott av bostäder och centrumverksamhet i enlighet med översiktsplanens mål. I aktuellt planförslag är bostäder endast möjligt på våning sju och uppåt. Detta med anledning av platsens buller- och dagsljusförhållanden.

Inom kvartersmarken avses en underjordisk parkeringsanläggning utföras i två plan med angöring via garagedriften inom Hunden 16.

Under samrådstiden inkom 18 skrivelser och under granskning har det inkommit 12 skrivelser med både synpunkter på planförslaget och information av mer generell karaktär.

Synpunkterna gällde främst planförslagets påverkan på angränsande fastigheter gällande trafik, skuggning och närmiljö.

Dialog

Dialog har genomförts enligt plan- och bygglagens (2010:900) regler för samråd och granskning som innebär att inkomna synpunkter har bemötts i en samrådsredogörelse och ett granskningsutlåtande. Dialog har även skett med berörda förvaltningar och kommunala bolag.

Beslutsunderlag

- Kommunstyrelsens arbetsutskotts beslut 2021-04-26 § 74, KLF Hid: 2021.3268
- Plankarta med bestämmelser - Detaljplan för del av Centrum, Katten 6, KLF Hid: 2026.4058
- Planbeskrivning - Detaljplan för del av Centrum, Katten 6, KLF Hid: 2026.4057
- Granskningsutlåtande med bilagd samrådsredogörelse, Detaljplan för del av Centrum, Katten 6, KLF Hid: 2026.69
- Samrådsredogörelse, Detaljplan för del av Centrum, Katten 6, KLF Hid: 2025:12692

Daniel Rova
Planchef

Beslutet skickas till

Sändlista till ärendenummer KLF 2023/1459
Kommunstyrelseförvaltningen, kontor Detaljplan

§ 74

Ansökan om planbesked, Katten 6

Ärendenr 2021/275-3.1.1.3

Kommunstyrelsens arbetsutskotts beslut

Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutar att ge stadsbyggnadsnämnden i uppdrag att upprätta förslag till ny detaljplan och tillhörande gestaltningsprogram för del av Centrum, Katten 6 i syfte att pröva förutsättningarna för bostäder och verksamheter.

Sammanfattning av ärendet

Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutade 2018-09-10 §218 att ge stadsbyggnadsnämnden i uppdrag att ändra gällande detaljplan för Katten 6. Syftet var att pröva förutsättningarna för en ny byggnad för bostäder, hotell, kontor med mera i upp till 15 våningar. Under planarbetet beslutade exploatören Balticgruppen att avbryta arbetet då tillräcklig mängd parkeringsplatser samt tillgång till friyta inte kunde lösas tillfredställande.

Fastighetsägaren till Katten 6, Folkets Energihus, har nu ansökt om en ny detaljplan för Katten 6 i syfte att pröva förutsättningarna för bostäder och mindre del verksamheter i bottenplan i upp till 15 våningar. Parkering föreslås lösas i två våningar i källarplan.



Streckad yta redovisar ungefärligt planområde.



Gällande detaljplan a68 reglerar byggrätten inom fastigheten till fyra våningar. För att möjliggöra en utökad byggrätt krävs en ändrad detaljplan.

Program till Vision Luleå 2050 (översiktsplan) från 2013 anger att ny bebyggelse i centrum ska vara 4–5 våningar och maximalt 10–12 för enstaka projekt. Föreslagen bebyggelse bedöms inte vara förenlig med översiktsplanen. Avsteg från översiktsplanen motiveras genom att frågan om byggnadshöjd har studerats i ett planprogram antaget av kommunfullmäktige 2011-10-17 §227. Planprogrammet anger högsta våningsantal 12–15 våningar. Möjligheten att bygga högre än 45 meter över marknivå begränsas av att området omfattas av riksintrasse för totalförsvaret (MB 3 kap 9 §). Detaljplanearbetet ska huvudsakligen utgå från gällande detaljplaneprogram.

Detaljplanearbetet ska särskilt utreda:

- Volym, gestaltning och materialval för tillkommande byggnad i ett gestaltungsprogram. Maximal byggnadshöjd är 45 meter över marknivå.
- Friyta, översiktsplanen anger att friyta ska ge en god boendemiljö och lek miljö för barn.
- Parkering, Luleå kommun har en parkeringsnorm som antogs av kommunfullmäktige 2016 och är utgångspunkten för arbetet med detaljplanen.
- Varutransporter, möjligheten att tillgodose behovet av varutransporter till befintlig och planerad bebyggelse.
- In- och utfart till fastigheten, särskilt med avseende på gåendes och cyklisters framkomlighet och säkerhet längs med Skeppsbrogatan.

Kommunstyrelsen har föreslagit kommunstyrelsens arbetsutskott besluta att ge stadsbyggnadsnämnden i uppdrag att upprätta förslag till ny detaljplan och tillhörande gestaltungsprogram för del Centrum, Katten 6 i syfte att pröva förutsättningarna för bostäder och verksamheter.

Sammanträdet

Kommunstyrelsen föredrar ärendet.

Beslutsgång

Ordföranden ställer kommunstyrelsens förslag under proposition och finner att arbetsutskottet bifaller förslaget.

Beskrivning av ärendet

Katten 6 har under lång tid varit föremål för utredning för att pröva förutsättningarna för ny bebyggelse. Tomten är relativt liten vilket är en begränsande faktor för exploatering. Beroende på hur den tillkommande byggnaden ska användas ställs olika krav på funktioner som måste tillkomma.



Gällande detaljplaneprogram anger att utifrån stadsbild kan en byggnad upp till 15 våningar vara lämplig. Men lämpligheten bedöms även utifrån möjligheten att säkerställa plats för bland annat parkering, friyta och varutransporter. Lämplig exploatering måste därför prövas i en detaljplan.

Översiktsplanen anger att höga krav ska ställas på ny bebyggelse avseende friyta, funktion, hållbarhet, gestaltning och materialval. Planprogrammet poängterar vikten av byggnadens gestaltning och dess funktion för det offentliga rummet i anslutning till fastigheten.

Volym, gestaltning och materialval av tillkommande byggnader ska utredas och beskrivas i ett gestaltungsprogram. Gestaltungsprogrammet ska baseras på en analys av byggnadens roll i stadsbilden och förhållande till angränsande byggnader och gaturum. Byggnaden i relation till Skomakargatan ska utredas särskilt med hänsyn till möjligheten att skapa förutsättningar för ökad rörelse längs med gatan.

Skeppsbrogatan är ett väl trafikerat gång- och cykelstråk. Lämpliga in- och utfarter för varutransporter och parkering måste utredas med hänsyn till gåendes och cyklisters framkomlighet och säkerhet.

Dialog:

Förfrågan om ändrad detaljplan har hanterats genom Byggdialogen som är kommunens forum för dialog med fastighetsägare och exploatörer. Dialog har skett externt med sökande och internt med tjänstepersoner från kommunstaben och stadsbyggnadsförvaltningen. Fortsatt dialog med olika intressenter kommer att ske under detaljplaneprocessen, vilket regleras i plan- och bygglagen (PBL 5 kap 11, 12 §§).

Bedömning utvecklingsområde: Ökad jämlikhet

Eftersom förslaget till beslut eller detaljplanens genomförande inte berör de målsättningar som beskrivs under utvecklingsområdet i *Strategisk plan och budget* har ingen bedömning av påverkan gjorts.

Bedömning utvecklingsområde: Mer jämställd fördelning av makt och resurser

I beskrivningen i *Strategisk plan och budget* av utvecklingsområdet står bland annat att upplevd trygghet är ett måttal för uppföljning. Trygghet i det offentliga rummet kan öka genom att förbättra möjligheterna att "se och synas". Detaljplanens genomförande innebär ny bebyggelse på nuvarande markparkering. Det leder till fler människor som befinner sig i området och fönster och



entréer angränsande gator vilket bidrar till ökad känsla av trygghet. Förslaget bedöms bidra positivt till utvecklingsområdet

Bedömning utvecklingsområde: Minskad klimatpåverkan

Utvecklingsområdet för att minska klimatpåverkan omfattar främst åtgärder inom den kommunala verksamheten så som resor i tjänsten och måltidsverksamhet. Förslaget bedöms inte påverka möjligheten att nå målet om minskad klimatpåverkan enligt definitionen i *Strategisk plan och budget* men viss påverkan på klimatet kan ändå ske.

Nyproduktion av byggnader innebär alltid negativ påverkan på klimatet genom användningen av material och transporter. Val av åtgärder för minskad energianvändning eller byggnadsmaterial regleras inte i detaljplan men kan vara en fråga för dialog under detaljplane- och bygglovsprocessen.

Bedömning utvecklingsområde: Starkare ekonomi för tillväxt

Antal lediga bostäder har direkt koppling till kommunens förmåga att växa. I dagsläget finns ingen tillgänglig statistik som visar det totala antalet lediga bostäder men man kan anta att förslaget innebär ökade förutsättningar för ökad inflyttning och därmed bidrar positivt till utvecklingsområdet.

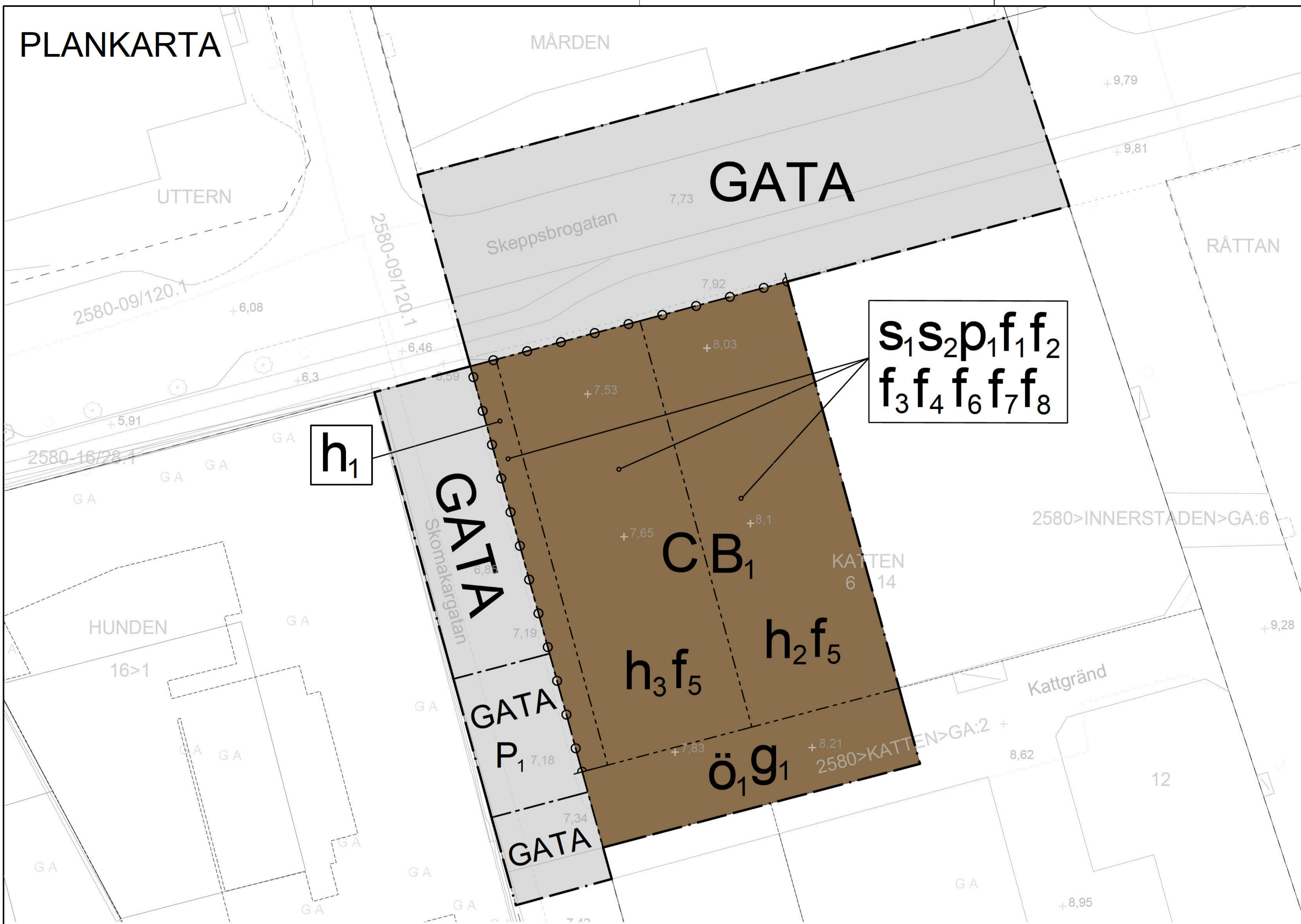
Beslutsunderlag

- Kommunstabens förslag gällande planbesked Katten 6, KLF Hid: 2021.2876
- Ansökan om planbesked, Katten 6, KLF Hid: 2021.1367

Beslutet skickas till

Stadsbyggnadsnämnden
Kommunstaben, Demokrati och samhälle

PLANKARTA



**s₁s₂p₁f₁f₂
f₃f₄f₆f₇f₈**

h₁

CB₁

h₃f₅

h₂f₅

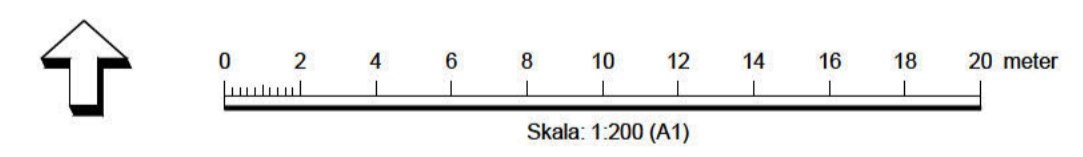
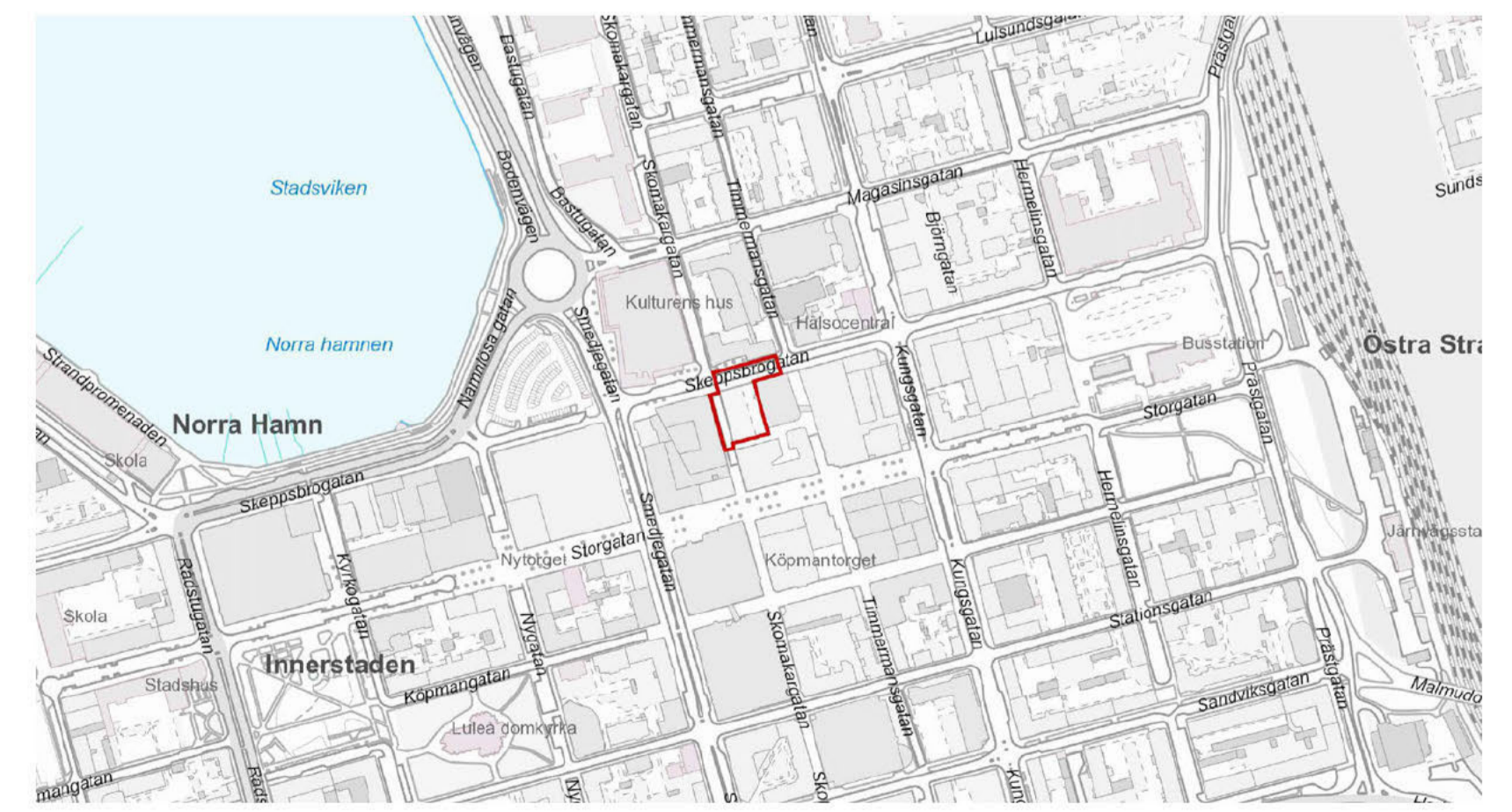
ö₁g₁

GATA P₁

GRUNDKARTA

- Fastighetsgräns
 - Kvarterstraktgräns
 - Traktgräns
 - Fastighetsinformation
 - Rättigheter
 - Vägkant med kantsten
 - Vägkant
 - Mark/Terräng/Anläggningslinje
 - Bostad
 - Komplementbyggnad
 - Övrig byggnad
 - Skärmtak
 - Slant
 - Markhöjd
 - Höjdkurva
 - Barrträd
 - Lövtrod
- Upprättad 2025-10-21
Fastighetsgränser 2025-10-21
Kontroll och inmätning i fält
Upprättad av: Carina K
Mätare: Erik L
- Koordinatsystem i höjd RH 2000
Koordinatsystem i plan SweRef 99 21 45

ÖVERSIKTSKARTA



PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Bestämmelser utan beteckning gäller inom hela planområdet.

GRÄNSBETECKNINGAR

- Planområdesgräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmän plats

GATA Gata

Kvartermark

B₁ Bostäder från våning sju och uppåt

C Centrum

P₁ Parkering. Bestämmelsen avgränsas inom nivåintervall +3,9 m till +5,1 m över nollplan (RH2000) och ned till -1,2 m under nollplan (RH2000).

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Begränsning av markens utnyttjande

ö₁ Endast byggnadsverk under mark

Byggnaders användning

s₁ Byggnadens markplan får endast användas för centrumverksamhet.

s₂ Bostäder får endast finnas från våning sju och uppåt.

Höjd på byggnadsverk

h₁ Högsta nockhöjd är 22 meter

h₂ Högsta nockhöjd är 26 meter

h₃ Högsta totalhöjd är 45 meter

Markreservat för gemensamhetsanläggningar

g₁ Markreservat för gemensamhetsanläggning.

Placering

p₁ Byggnaden ska placeras i gräns mot Skeppsbrogatan och Skomakargatan. Längs Skomakargatan medges ett indrag på maximalt två meter från fastighetsgräns för byggnadens första två våningar.

Stängsel, utfart och annan utgång

o o o Utfartsförbud

Utformning

f₁ Byggnadens fasad ska utföras i tegel, puts och/eller trä.

f₂ Fasader ska utföras i varm, jordig kulör med matt yta.

f₃ Sockelvåningens fasader mot Skeppsbrogatan och Skomakargatan ska i huvudsak bestå av glas. Byggnadens sockelvåning ska markeras i sten eller tegel.

f₄ Entré ska finnas mot Skomakargatan och Skeppsbrogatan. Entréer ska placeras med minst en meters indrag från gata.

f₅ Balkong får kraga ut maximalt 1,8 meter över egenskapsområde h₁ och egenskapsområde ö₁ och g₁ med en lägsta fri höjd om 26 meter från marknivå.

f₆ Balkong får inte kraga ut över fastighetsgräns eller egenskapsområde h₂.

f₇ Byggnad får kraga ut med maximalt 2,4 meter över egenskapsområde ö₁ och h₁ med lägsta fri höjd om sex meter från marknivå och upp till 26 meters nockhöjd.

f₈ Balkong får glasas in, endast med ramfri inglasning som väderskydd för uterum.

GENOMFÖRANDETID

Genomförandetiden är 10 år och börjar gälla från och med laga kraft-datum.

ANTAGANDEHANDLING

KLF 2023/1459

Detaljplan för del av Centrum

Katten 6

Luleå kommun Norrbottens län
Kommunstyrelseförvaltningen
Sektor Samhällsbyggnad & demokrati

Daniel Rova
Planchef

Sofia Andersson
Planarkitekt

Beslutsdatum

Instans

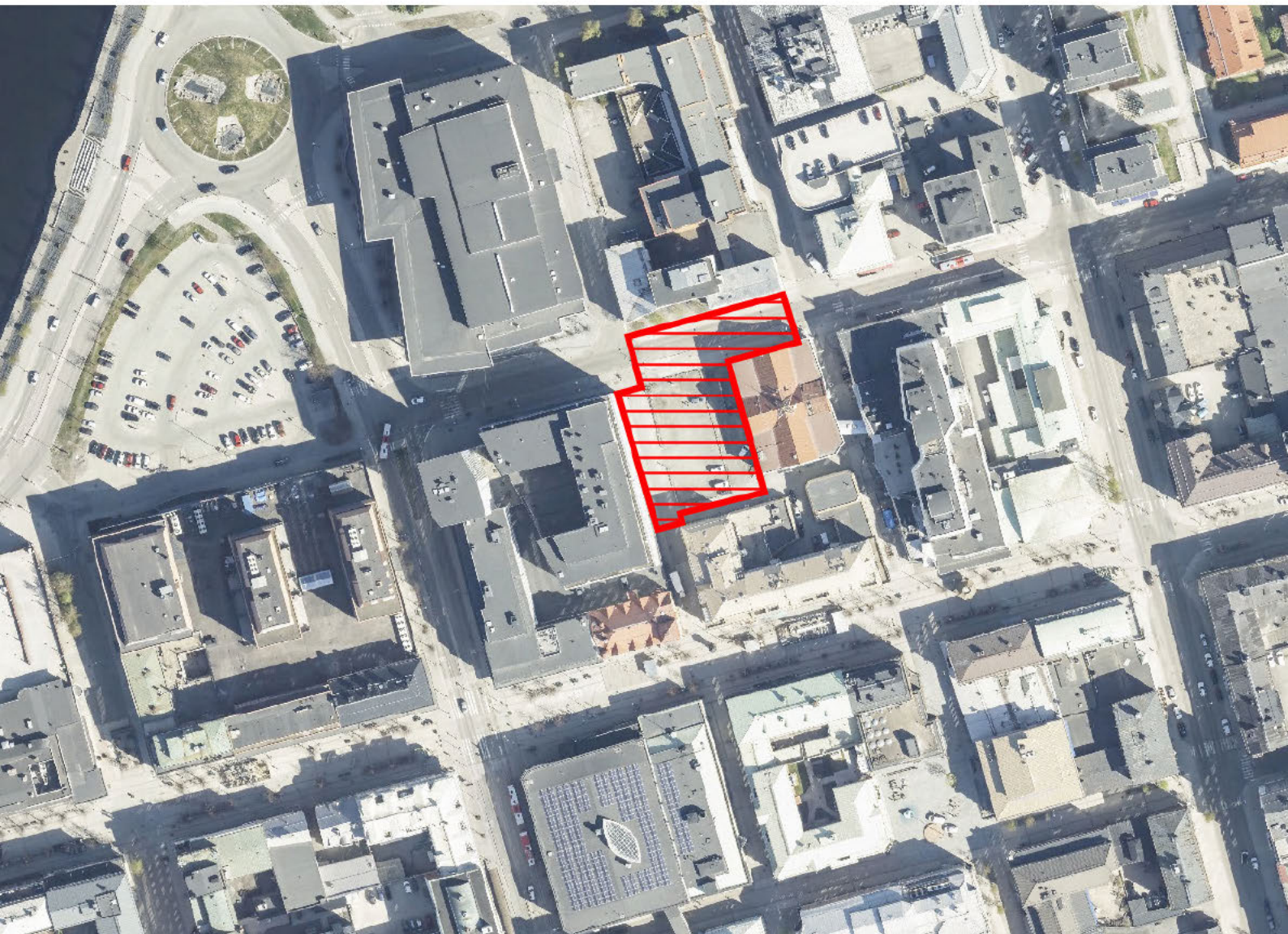
Antagande

Laga kraft

Planbeskrivning

Detaljplan för del av centrum, fastigheten Katten 6

Luleå kommun Norrbottens län



Innehållsförteckning

Inledning	3
Detaljplanens syfte	3
Plandata	3
Planprocessen	4
Handlingar	4
Tidigare ställningstaganden	6
Planer	6
Kommunala beslut i övrigt	8
Riksintressen	8
Politik för gestaltad livsmiljö	8
Strandskydd	9
Miljö kvalitetsnormer	9
Mellankommunala förhållanden	9
Undersökning av betydande miljöpåverkan	9
Förutsättningar och förändringar	10
Bebyggelse	10
Stadsbild	20
Friytor	22
Kulturhistorisk värdefull miljö	24
Trafik	25
Markförhållanden	31
Geotekniska förhållanden	31
Hälsa och säkerhet	38
Teknisk försörjning	39
Konsekvenser	40
Fastighetsrättsliga konsekvenser	40
Riksintressen och skyddade områden	40
Miljö kvalitetsnormer	41
Stadsbild	45
Lokalklimat	47
Organisatoriska frågor	53
Fastighetsrättsliga frågor	53
Ekonomiska frågor	54
Tekniska frågor	55
Motiv till detaljplanens regleringar	57
Motiv till regleringar	57

Inledning

Detaljplanens syfte

Syftet med planförslaget är att möjliggöra ny bebyggelse i upp till 15 våningar inom fastigheten Katten 6, som idag används som parkering. Vidare syftar planförslaget till att förtäta centrumbebyggelsen med både centrumverksamhet och bostäder, samt att bidra till att stärka stadsmiljön i närområdet och stadsbilden över Norra hamn.

Plandata

Planområdets läge och areal

Planområdet är beläget i korsningen Skeppsbrogatan – Skomakargatan i Luleås innerstad och utgör en del av kvarteret Katten.

Planområdet omfattar cirka 2800 kvadratmeter, varav fastigheten Katten 6 utgör drygt 1300 kvadratmeter. Planområdet redovisas i Bild 1 nedan.

Markägoförhållanden

Planförslaget berör fastigheterna:

- Katten 6, som ägs av Folkets Energihus AB (c/o Nåiden Bygg AB), samt
- Del av Innerstaden 2:1, som ägs av Luleå kommun

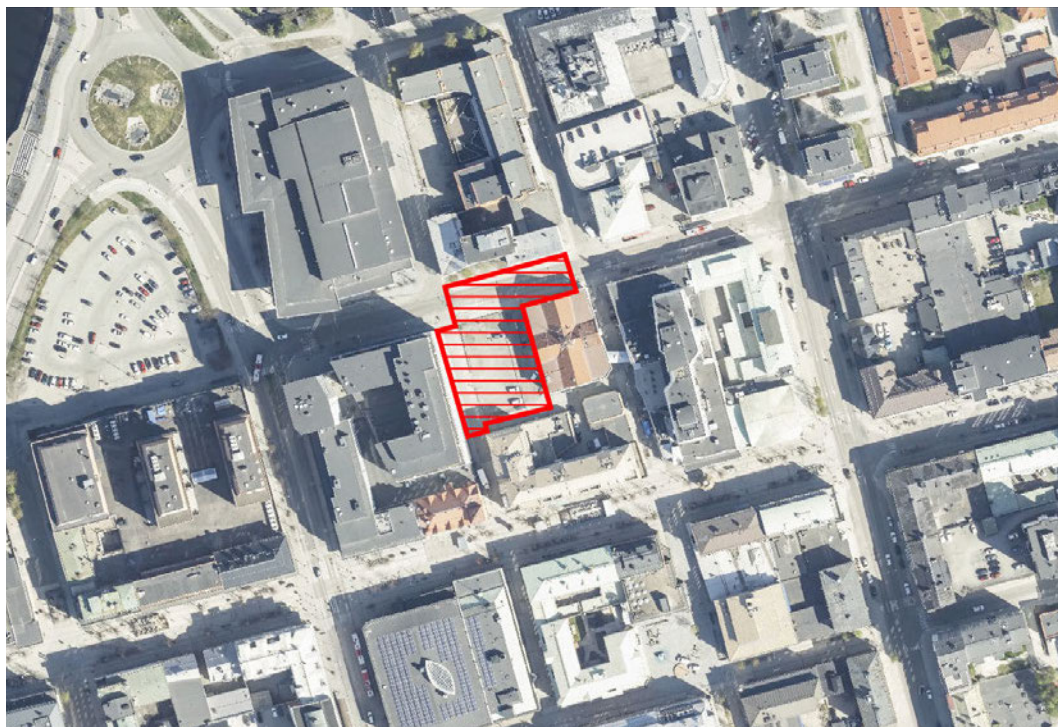


Bild 1. Planområdet markeras med rött. Bildkälla: Blom

Planprocessen

Planförfarande

Detaljplanen handläggs enligt utökat förfarande i enlighet med plan- och bygglagen (2010:900). Detaljplanen bedöms delvis 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 dess centrala läge och höga byggnadshöjd.



Bild 2. Planprocessen för utökat förfarande. Röd cirkel markerar nuvarande steg.

Regelverk

Planförslaget tas fram med stöd av plan- och bygglagen (PBL, SFS 2010:900) och Boverkets föreskrifter och allmänna råd BFS2020:5 och BFS2020:6.

Tidplan

Detaljplanen var på granskning under slutet av 2025 och bedöms kunna antas under det första kvartalet 2026.

Handlingar

Planhandlingar

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning (denna handling)

Plankartan och planbestämmelserna är juridiskt bindande. Planbeskrivningen utgör komplement till plankartan och planbestämmelserna, men saknar egen rättsverkan.

Övriga handlingar

Under planarbetet har dessutom följande handlingar upprättats:

- Granskningsutlåtande
- Samrådsredogörelse
- Grundkarta
- Fastighetsförteckning
- Undersökning av betydande miljöpåverkan

Utredningar och underlag

Granskningskedet

- PM Dagvattenhantering, Afry, 2024-06-28
- Miljöteknisk undersökning, Afry, 2024-06-28
- Trafikutredning, RK Trafikkonsult, 2024-07-22

Samrådsskedet

- PM Dagvattenhantering, Afry, 2023-04-18
- Dagsljusberäkning, Clarholm Energi- & Klimatanalys AB, 2023-10-02
- Trafikbullerutredning, Tyréns, 2023-10-05
- Markmiljöutlåtande, Afry, 2023-11-13
- Geotekniskt utlåtande, Afry, 2023-11-14
- PM Parkering, Tengbom Arkitektkontor, 2023-11-21
- PM Skuggstudie, Tengbom Arkitektkontor, 2023-11-21

Tidigare ställningstaganden

Planer

Översiktsplan

Planområdet omfattas av Luleå kommuns översiktsplan Vision Luleå 2040 som antogs 2021. Översiktsplanen anger området där detaljplanen ingår som "Tät struktur" där bebyggelsen ska vara 4–5 våningar och maximalt 10–12 våningar för enstaka projekt. Högre bebyggelse ska lokaliseras utan negativ påverkan på boendemiljöer eller för att framhäva stadsbilden, till exempel vid stadens infarter.

Detaljplanen bedöms ha övervägande stöd i översiktsplanen men överstiger det maximala antalet våningar som översiktsplanen anger.

Avsteg från översiktsplanen motiveras med att stadsbygden, i enlighet med kommunens förtätningsstrategi, ska kunna hantera en stor del av den kommande befolkningsökningen. Utvecklingsmöjligheterna för stadsdelarna utgör ett mycket starkt allmänt intresse som ska prioriteras och Norra hamnen har pekats ut som ett område särskilt lämpligt för högre bebyggelse.

Planförslagets påverkan på stadsbilden har noggrant studerats i detaljplaneförslaget och bedöms inte ha en negativ påverkan. Byggnadsvolymen har anpassats till övriga byggnader i området, där uppförande av byggnader upp till 45 meter har medgetts, och bedöms bidra till en ny och intressant stadsbild.

Avsteget från översiktsplanen har även politiskt stöd i ett planprogram som antagits av kommunfullmäktige 2011-10-17 §227 (se avsnittet "Planprogram" nedan).

Det pågår ett arbete med att ta fram en fördjupad översiktsplan för centrala Luleå, kallad Utvecklingsplan Centrum. Utvecklingsplanen beräknas inte bli färdig innan detaljplanen antas.

Planprogram

Det finns ett planprogram för hela kvarteret Katten som antagits av kommunfullmäktige år 2011. Programmets syfte är att ange utgångspunkter och mål för detaljplaner inom kvarterets fastigheter (Katten 6, 12, 13 och 14, samt del av Timmermansgatan och Skomakargatan). I programmet redogörs också för vilka frågor som behöver utredas särskilt i samband med fortsatt planarbete. Enligt programmet ska gestaltning, parkering, trafik, buller, markföreningar, friyta och logistik kring varuintaget för fastigheten Katten 14 utredas vidare under detaljplaneprocessen. I planprogrammet utreddes möjligheten att uppföra 8 – 12 våningar i området men i samband med det politiska beslutet att godkänna planprogrammet gjordes ett tilläggsbeslut om att möjliggöra upp till 15 våningar. Detaljplanearbetet ska huvudsakligen utgå från gällande planprogram.

Gällande detaljplaner och områdesbestämmelser

Kvarteret Katten består av fyra fastigheter: Katten 6, Katten 12, Katten 13 och Katten 14. Gällande detaljplan (A068) vann laga kraft år 1965 och omfattade utöver kvarteret Katten flera andra kvarter i närområdet. Denna plan är i stora delar ersatt av nya planer, men gäller ännu för kvarteret Katten och delar av Skomakargatan och Skeppsbrogatan. Gällande detaljplan är planlagd för bostadsändamål och medger två byggrätter i slutet byggnadsätt, ett område för terrass och gårdsöverbyggnader samt ett område med prickad mark som inte får bebyggas.

Fastigheten har varit obebyggd sedan Folkets hus brann ned år 2003 och används idag för tillfällig uppställning, parkering och varuintag för Katten 14. Varuintaget för Katten 14, som är placerat på Katten 6, har inget skydd i gemensamhetsanläggning, servitut eller avtal. Däremot finns ett beviljat bygglov daterat 1998-07-01. Ett bygglov ger dock inte rätt att ta mark i anspråk utan markägarens godkännande. Ett tyst medgivande från markägaren kan dock tolkas som att det finns en nyttjanderätt. Övriga fastigheter i kvarteret används bland annat för centrumverksamhet (handel, kontor, hotell, med mera) och bostadsändamål.

Den del av gällande plan som berör Katten 6 samt de delar som berör Skomakargatan och Skeppsbrogatan kommer upphävas i och med att den nya detaljplanen vinner laga kraft.

Planen angränsar till gällande planer enligt nedan:

Plannummer	Aktbeteckning	Namn	Laga kraft
A068	25-LUL-A68	Kv Kaninen, Haren, Uttern, Mården, Hermelinen, Hunden, Katten med flera	1965-03-01
A393	25-P80/64	Kv Mården	1980-10-14
PL036	25P90/74	Råttan 17	1989-09-06
PL281	25-P05/149	Kv Uttern, Kulturens hus	2005-03-03
PL315	2580-P08/10	Kv Hunden	2008-03-28

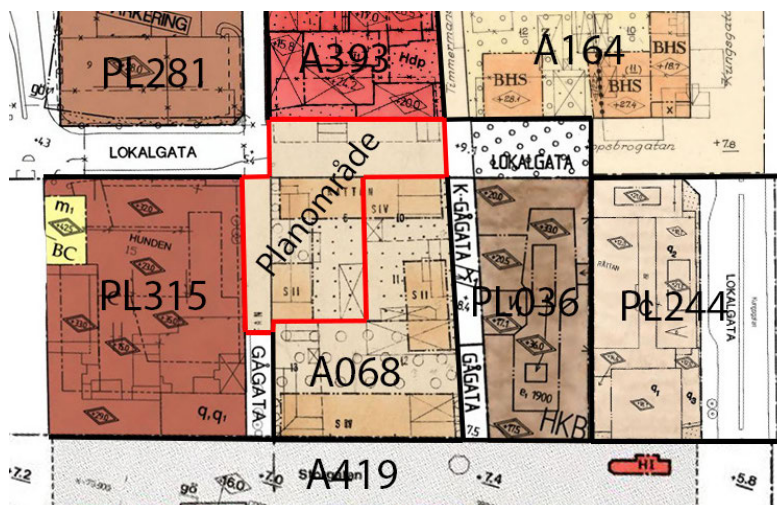


Bild 3. Planmosaik över gällande detaljplaner inom och i anslutning till planområdet.

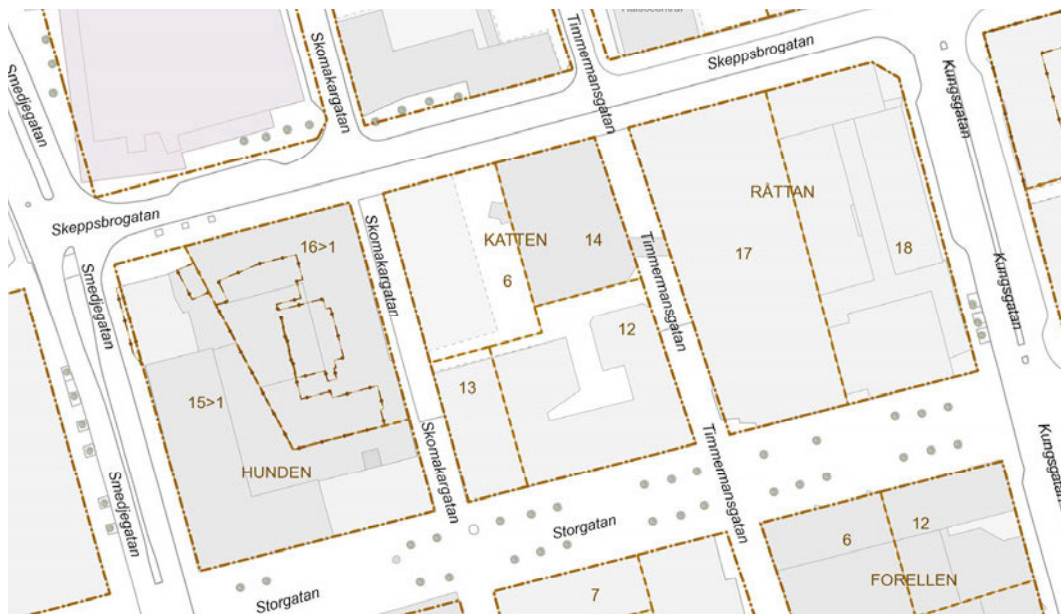


Bild 4. Karta över kvarteren Hunden, Katten och Rättan med befintlig fastighetsindelning inom kvarteren.

Kommunala beslut i övrigt

Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutade den 26 april 2021 § 74 att ge Stadsbyggnadsnämnden i uppdrag att upprätta ett förslag till detaljplan och tillhörande gestaltungsprogram för del av fastigheten Katten 6, i syfte att pröva förutsättningarna för bostäder och verksamheter.

Riksintressen

Planområdet berörs av följande riksintressen:

- Riksintresse för kommunikationer (3 kap 8 § miljöbalken (MB))
- Riksintresse för totalförsvaret (3 kap 9 § MB)
- Riksintresse för Norrbottens kust och skärgård, områden som har särskilt stora värden för turism och rörligt friluftsliv (4 kap 1, 2 §§ MB)

Politik för gestaltad livsmiljö

Propositionen "Politik för gestaltad livsmiljö" (Prop. 2017/18:110) tar ett helhetsgrepp om arbetet med den gestaltade livsmiljön och utgör en samlad nationell arkitekturpolicy. Begreppet "gestaltad livsmiljö" omfattar bland annat arkitektur, form, design, konst och kulturarv. Det politiska målet slår fast att arkitektur, form, design, konst och kulturarv har avgörande betydelse i samhällsbygget eftersom den gestaltade livsmiljön påverkar alla människor i deras vardag utifrån bland annat hälsa och välbefinnande. Riksdagen antog 2018 följande mål och delpreciseringar för politikområdet:

Arkitektur, form och design ska bidra till ett hållbart, jämlikt och mindre segregerat samhälle med omsorgsfullt gestaltade livsmiljöer, där alla ges goda förutsättningar att påverka utvecklingen av den gemensamma miljön.

Det ska uppnås genom att:

- hållbarhet och kvalitet inte underställs kortsiktiga ekonomiska överväganden
- kunskap om arkitektur, form och design utvecklas och sprids
- det offentliga agerar förebildligt
- estetiska, konstnärliga och kulturhistoriska värden tas till vara och utvecklas
- miljöer gestaltas för att vara tillgängliga för alla
- samarbete och samverkan utvecklas, inom landet och internationellt.

Strandskydd

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

Miljö kvalitetsnormer

Miljö kvalitetsnormer regleras i 5 kapitlet miljöbalken. Det finns miljö kvalitetsnormer (MKN) framtagna för omgivningsbuller, luftkvalitet och vattenkvalitet. Det handlar om de föroreningsnivåer eller störningsnivåer som människor kan utsättas för utan fara för olägenheter av betydelse eller som miljön eller naturen kan belastas med utan fara för påtagliga olägenheter. Vid planering och planläggning ska hänsyn tas till gällande miljö kvalitetsnormer.

Planområdet omfattas av MKN för luftkvalitet och vattenkvalitet. Luleå kommun omfattas inte av den framtagna miljö kvalitetsnormen avseende omgivningsbuller. Miljö kvalitetsnormerna och planens eventuella påverkan på dem beskrivs närmare i avsnittet *Konsekvenser - Miljö kvalitetsnormer*.

Mellankommunala förhållanden

Planen bedöms inte innehålla några mellankommunala intressen.

Undersökning av betydande miljö påverkan

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

Kommunens bedömning

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

Det finns möjligheter att med god planering avhjälpa de eventuella negativa miljöeffekter som ett genomförande av detaljplanen kan innebära. Detta förutsätter dock att frågor kring påverkan på stadsbild och föroreningar utreds särskilt i planarbetet och redovisas i planhandlingarna.

Kommunen bedömer att genomförandet av detaljplanen inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Länsstyrelsens bedömning

I ett särskilt samrådsyttrande gällande undersökning om betydande miljöpåverkan meddelade Länsstyrelsen 2024-01-22 att de delar kommunens bedömning om att en särskild miljökonsekvensbeskrivning för detaljplanen inte behöver upprättas. En strategisk miljöbedömning har därför inte genomförts. Checklisten och övriga indikationer som tas upp i undersökningen (undersökning om risk för betydande miljöpåverkan 2024-08-20) utgör bedömningsgrunder för motiv till beslut.

Beslut i frågan om miljöpåverkan 6 kap. 7 § miljöbalken

Med utgångspunkt från miljöbedömningsförordningen (2017:966) har kommunen 2025-12-01 tagit ett särskilt beslut om att genomförandet av den föreslagna detaljplanen inte riskerar att medföra betydande miljöpåverkan. Det innebär att fortsatt strategisk miljöbedömning inte anses nödvändig och en miljökonsekvensbeskrivning inte behöver upprättas.

Förutsättningar och förändringar

Bebyggelse

Befintliga förutsättningar

Planområdet ligger i Luleås innerstad vilket är centrum för handel, nöjen, kultur och olika evenemang. Något som är genomgående karaktäristiskt för innerstaden är rutnätsstrukturen från 1888 års stadsplan. Byggnader är i de flesta fall förlagda i fastighetsgräns med slutna eller halvslutna kvartersstruktur, vilket skapar tydligt avgränsade gaturum. Kvarter med bostadsbebyggelse har ofta en innesluten bostadsgård medan bebyggelse för centrumverksamhet tenderar att ta upp hela kvarter med sitt fotavtryck. Entréer är förlagda mot gator och det finns ofta verksamhetslokaler i bottenvåning.

Fastigheten Katten 6 är i dagsläget inte bebyggd då byggnaden som stod på fastigheten, Folkets hus, brann ned år 2003. Byggnaden på fastigheten Katten 14 är dock direkt angränsande till Katten 6 och har i nuläget sitt varuintag, rökluckor samt utrymningsväg för biografen inom Katten 6 utan servitut. En exploatering av Katten 6 innebär att den västra fasaden på Katten 14 blir inbyggd och nämnda funktioner måste därför flyttas eller hanteras samordnat mellan fastigheterna.

Planområdet omges av bebyggelse med generell byggnadshöjd på tre till fem våningar, med femte våningen indragen från gatan. Det intilliggande kvarteret Hunden har dock en avvikande byggnadshöjd mot Skomakargatan och uppnår sju våningar, med sjunde våningen indragen från gatan. Det finns även tillskott av betydligt högre bebyggelse längs Skeppsbrogatan som avviker från den generella byggnadshöjden, både med och utan indrag över den generella byggnadshöjden, se Bild 5. Kvarteret Hunden har ett uppstickande höghus på tolv våningar i korsningen Skeppsbrogatan–Smedjegatan. I kvarteret Råttan har gallerian Shopping byggts på med en indragen högre byggnadsdel på nio våningar som är indragen cirka tio meter från Skeppsbrogatan.



Bild 5. Bebyggelsen längs Skeppsbrogatan har vissa uppstickande byggnadsvolymer över den generella byggnadshöjden på tre till fem våningar. Illustration av Luleå kommun

Förändringar

Planförslaget möjliggör förtätning och ny bebyggelse inom fastigheten Katten 6 med användningarna Centrum [C] samt Bostäder [B₁] inom kvartersmark.

Användningen **Centrum** avser all sådan verksamhet som behöver ligga centralt eller på annat sätt ska vara lätt att nå för många människor. Centrum är en samlingsanvändning som är lämplig att använda där syftet är att det ska finnas en blandning av verksamheter. I användningen ingår till exempel butiker, restauranger, kontor, gym, banker och annan service. I användningen ingår även byggnader för religiösa ändamål, föreningslokaler, samlingslokaler och lättare former av vård och hälsovård, det vill säga öppenvård där patienter inte blir inlagda eller övernattar. Det kan till exempel röra sig om vårdcentral, tandvård, sjukgymnastik eller hudvård.

Användningen **Bostäder** avses bostäder av varaktig karaktär. I användningen ingår bostäder, fritidshus och olika typer av kategoribostäder, till exempel studentbostäder och seniorbostäder. Även gruppboendestäder, träningsbostäder och liknande typer av boenden som innefattar viss omsorg kan ingå, om inte vårdinslaget är för stort.

Syftet med användningsbestämmelserna är att möjliggöra ett tillskott av bostäder och centrumverksamhet i enlighet med översiktsplanens mål. I aktuellt planförslag är bostäder endast möjligt på våning sju och uppåt. Detta med anledning av platsens buller- och dagsljusförhållanden.

Egenskapsbestämmelse [s₁] anger att byggnadens markplan endast får användas för centrumverksamhet, vilket syftar till att säkerställa en aktiv bottenvåning som tillför aktivitet och stadsliv längs Skomakargatan och Skeppsbrogatan. Detta är tänkt att förstärkas genom egenskapsbestämmelse [f₄], som anger att entré ska finnas mot Skomakargatan och Skeppsbrogatan. För att entréerna inte ska ta allmänna utrymmen i anspråk ska de placeras med minst en meters indrag från gata. Entréerna ska även anpassas till omgivande gatuprofil.



Bild 6. Planförslaget möjliggör ny bebyggelse med användning centrumverksamhet och bostäder. Bilden visar ett exempel på hur tillägget förhåller sig till centrumets kvartersstruktur och vilka fasader som aktiveras mot gata. Illustration av Tengbom Arkitektkontor

Planförslaget medger olika nock- respektive totalhöjder för att tillkommande bebyggelse ska tillgodose olika aspekter av allmänna intressen. Samtliga höjdregleringar räknas från medelmarknivå.

Mot Skomakargatan medges en högsta nockhöjd på 22 meter (motsvarande cirka fem våningar) genom egenskapsbestämmelse [h₁]. Bestämmelsen syftar till att uppnå en stadsmässig proportion på Skomakargatans gaturum som främjar upplevelsen i gatunivån och relaterar till en mänsklig skala. Höjdregleringen mot Skomakargatan syftar även till att säkerställa ett indrag av den höga bebyggelsen på minst två meter för att den högre byggnadsdelen ska upplevas mindre dominant samt minska vindpåverkan i gatunivå.

Bebyggelse mot fastigheten Katten 14 och del av Skeppsbrogatan regleras med egenskapsbestämmelse [h₂] som anger att högsta nockhöjd är 26 meter (motsvarande cirka sex våningar). Bestämmelsen syftar till att bebyggelsen ska uppnå en stadsmässig proportion i Skeppsbrogatans gaturum och i huvudsak relatera till omgivningens höjdsättning mot gatan.

Egenskapsbestämmelse [h₃] anger att högsta totalhöjd är 45 meter (motsvarande cirka 13 våningar) inom övrig del av fastigheten som får bebyggas ovan mark. Bestämmelsen syftar till att möjliggöra hög bebyggelse i enlighet med beslutat planprogram samt att möjliggöra ett tillskott till stadsbilden som bidrar till att Luleå centrum upplevs som en tät och urban stad. Höjdbegränsningen syftar till att säkerställa ett genomförande av planen inte inskränker på riksintresset för totalförsvaret, vilket innebär att den högsta punkten på byggnadsverket maximalt får uppnå 45 meters höjd från medelmarknivå.

Inom kvartersmarken avses en underjordisk parkeringsanläggning utföras i två plan med angöring via garagednedfarten inom Hundén 16. Planförslaget omfattar en del av Skomakargatan som möjliggör användningen Parkering [P₁] på kvartersmark med avgränsning mellan nivåer, se Bild 8.

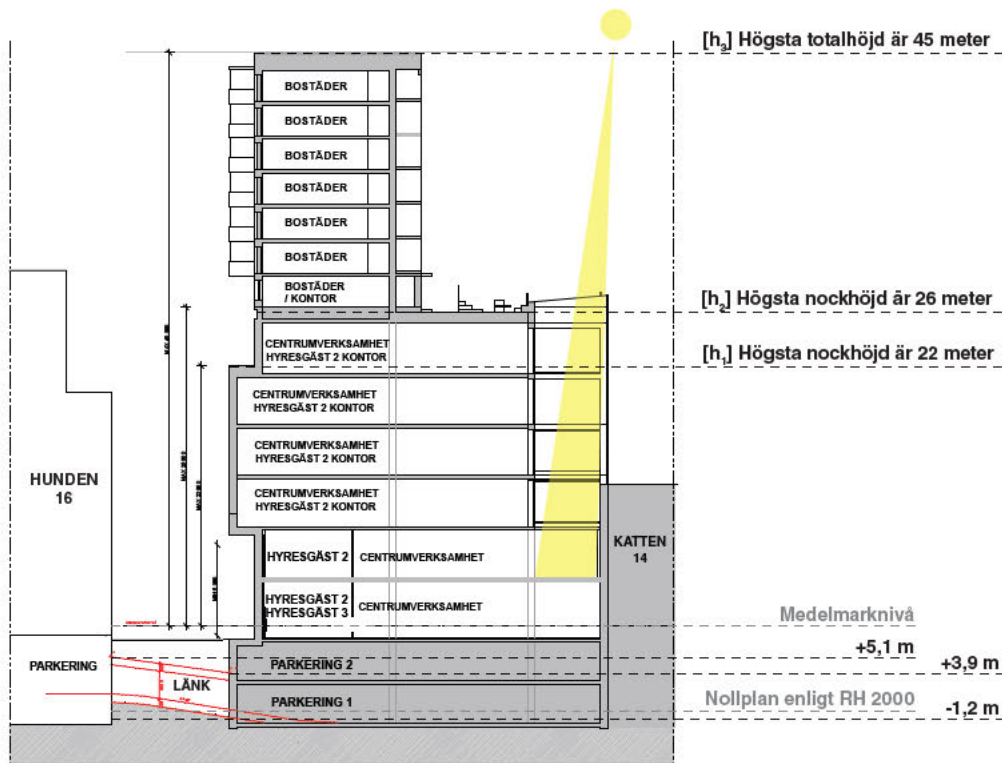


Bild 7. Planförslaget medger ny bebyggelse med olika höjdbestämmelser. Samtliga höjder ska räknas från medelmarknivå. Bilden visar en illustrativ sektion av byggnaden sett från söder med exempel på hur våningsindelningen kan komma att se ut. Sektionen visar även att parkering avses lösas i två nedgrävda våningsplan och angöras via en underjordisk länk mellan Hundén 16 och Katten 6. Illustration av Tengbom Arkitektkontor.

Syftet med användningen Parkering [P₁] är också att möjliggöra 3D-fastighetsbildning och en underjordisk anslutning mellan befintlig parkeringsanläggning i kvarteret Hundén och planerad parkeringsanläggning i kvarteret Katten.

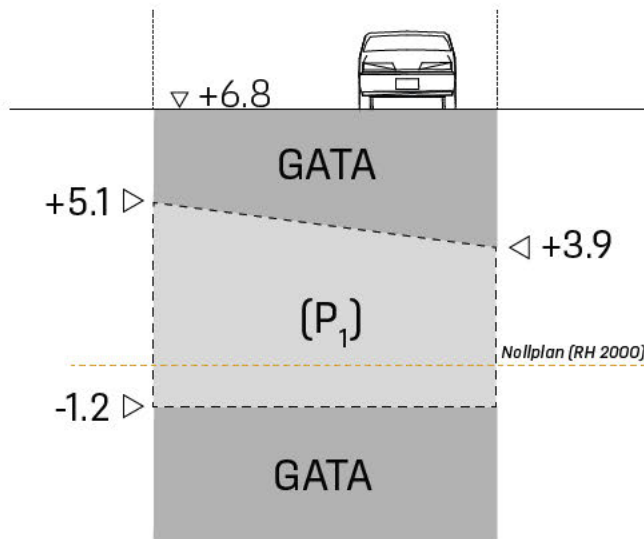


Bild 8. Förtydligande av användningen (P₁) - Parkering i djupled. Illustrativ sektion av kulverten sedd från söder.

Avgränsningen i höjddled säkerställer ett tillräckligt avstånd mellan anläggningens högsta punkt (yttermått på takkonstruktionen) och befintliga ledningar i Skomakargatan ovanför. Eftersom den underjordiska anslutningen kommer urholka fastigheten Innerstaden 2:1 (se även Bild 43) återinträder användningen [GATA] under [P₁]. Detta är enbart en administrativ åtgärd – ingen gata kommer att anläggas under den underjordiska anslutningen.

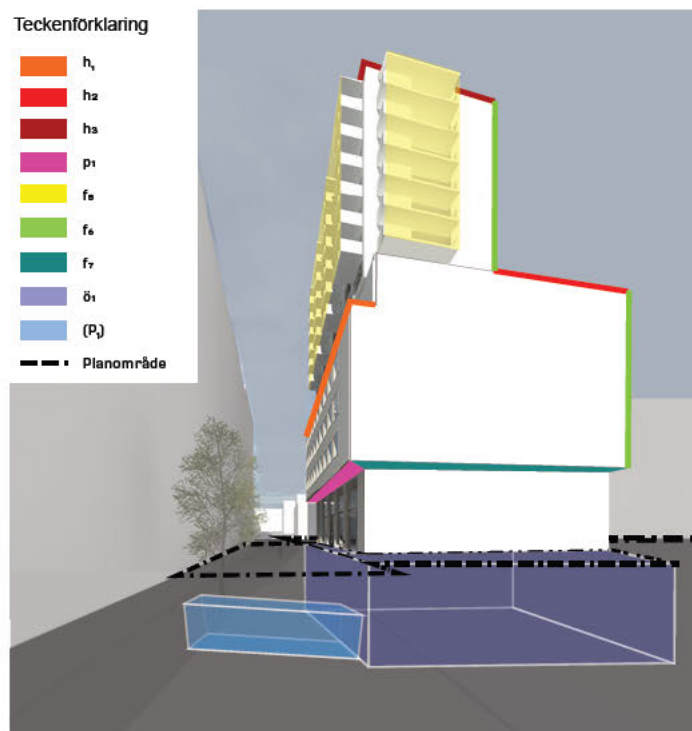


Bild 9. Byggrättens utformning, placering och volym regleras i plankartan. För att förenkla tolkningen av plankartan har en bild tagits fram för att förtydliga vad de olika planbestämmelserna reglerar. Illustration av Sweco med volymbild framtagen av Tengbom Arkitektkontor som underlag.

Planförslaget säkerställer att Kattgränd, passagen mellan Shopping och fastigheten Hunden 16, även fortsättningsvis kan nyttjas som passage.

Detta görs genom reglering med egenskapsbestämmelsen [ö₁] som anger att byggnadsverk endast får utföras under mark. Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra ett underjordiskt garage inom hela Katten 6 och till att främja en trygg passage längs Kattgränd och motverka skymda vrår.

Egenskapsbestämmelsen [f₇] medger att byggnad får kraga ut över egenskapsområde [ö₁] och [g₁] med en lägsta fri höjd om sex meter från marknivå. Planförslaget möjliggör på så sätt en större byggrätt inom Katten 6 samtidigt som trygghetsaspekten i marknivå värnas. Bild 10 illustrerar volymen som planförslaget medger längs fasaden mot Kattgränd.



Bild 10. Planförslaget syftar till att främja en trygg passage längs Kattgränd genom att den nya bebyggelsen bidrar till överblick och motverkar skymda vrår. Bilden visar maximal utkragning av byggnaden som medges med egenskapsbestämmelse [f₇]. Bilden visar en av flera möjliga utformningar av tillkommande bebyggelse inom planområdet. Illustration av Tengbom Arkitektkontor.



Bild 11. Vy över Skeppsbrogatan som illustrerar den största byggrätten som planförslaget medger.

Bild 12. Vy över Skomakargatan som illustrerar den största byggrätten som planförslaget medger.

Bild 11 och 12 visar en av flera möjliga utformningar av tillkommande bebyggelse inom planområdet. Illustrationer av Tengbom Arkitektkontor.

Planförslaget reglerar bebyggelsens placering genom egenskapsbestämmelsen [p₁], som anger att byggnad ska placeras i gräns mot Skomakargatan och Skeppsbrogatan. Längs Skomakargatan medges ett indrag på maximalt två meter från fastighetsgräns för byggnadens första två våningar. Syftet med bestämmelsen är att tillkommande bebyggelse utförs i enlighet med innerstadens kvartersstruktur samtidigt som hänsyn tas till Skomakargatans smala gaturum för att möjliggöra en platsbildning som stärker den offentliga miljön.

Gestaltning

Förutsättningar

Gemensamt för befintliga byggnader i centrum är att fasader oftast är utförda i tegel, puts eller trä och med en sockel i avvikande material, ofta sten. Bebyggelsen i planområdets närhet karaktäriseras av en blandning av både lågmäld och utmärkande gestaltning. Byggnadernas uttryck är ofta kopplat till deras användning och symbolvärde. Offentliga byggnader i närområdet, som Kulturens hus, Ebeneser och Shopping Galleria, är viktiga symbolbyggnader i Luleå och kännetecknas av en mer framträdande arkitektur jämfört med den vardagliga arkitekturen som inrymmer exempelvis bostäder och kontor.

I närområdet präglas övriga byggnader längs Skeppsbrogatan och Skomakargatan av mer vardaglig arkitektur. Byggnaderna är uppförda i bland annat tegel, skivmaterial, sten och betong och har varierande aktivitet i bottenvåningen. De befintliga byggnaderna i kvarteret Katten och kvarteret Mården är uppförda i suterräng mellan Skomakargatan och Timmermansgatan på grund av Skeppsbrogatans kraftiga lutning.

Generellt dominerar varma, jordiga kulörer på fasaderna i centrum. Längs Skeppsbrogatan avviker dock detta med en betydligt kallare och blekare färgskala, se Bild 13. På grund av Skeppsbrogatans nivåskillnad mellan Skomakargatan och Timmermansgatan är byggnader utförda i suterräng och saknar entré. Här finns behov av att införa mer värme och öppenhet längs gatan för att främja en väl gestaltad livsmiljö där människans behov och livet mellan husen prioriteras.

Gestaltningen längs Skomakargatan går även den i en kallare färgskala, men med mörkare fasadkulörer, se Bild 14. Kvarteret Hundens fasad mot Skomakargatan består av varuintag med lastbilspportar, mörkt tonade fönster och sockelvåning i mörkgrå betong. Denna typ av fasad ger intryck av att Skomakargatan är en bakgata, vilket har negativa effekter på den upplevda tryggheten. Närmare Storgatan går fasaderna längs Skomakargatan i varmare toner med ockrafärgad puts och gult tegel men verksamheterna i byggnaderna ger sig inte till känna på gatan. Ett tillskott av bebyggelse på fastigheten Katten 6 bör särskilt beakta gestaltningens inverkan på den upplevda tryggheten längs Skomakargatan så att Skomakargatan får en tydligare tillhörighet till stadsliv och mänsklig aktivitet.

Förändringar

Under detaljplanens framtagande har gestaltungsfrågor främst betraktats utifrån hänsyn till stadsbilden, befintliga kulturvärden och intresset att främja en god helhetsverkan enligt 2 kap. 6 § plan- och bygglagen (PBL) samt att planförslaget ska möjliggöra en byggnad med god form-, färg-, och materialverkan enligt 8 kap. 1 § PBL.

Planförslagets reglering av gestaltning behandlar främst färg, form och material om man bortser från hanteringen av byggnadens volym som beskrivits ovan samt stadsbildspåverkan som beskrivs i kommande avsnitt.



Bild 13. Vy över bebyggelse sett från söder. Bebyggelsen längs Skeppsbrogatan karaktäriseras av en blekare färgskala i fasad jämfört med övriga innerstaden som generellt är utförda i varma, jordiga kulörer. Bildkälla: Blom



Bild 14. Vy sett från öst. Både Kulturens hus och kvarteret Hundens fasad mot Skomakargatan är mörkt grå med på- och urlastning för varutransporter. Bildkälla: Blom

Utformningsbestämmelserna syftar till att vara väl avvägda, ha tydliga motiv och att endast reglera vad som är nödvändigt för att detaljplanens genomförande ska ske i enlighet med PBL. Detta för att säkerställa att bebyggelse som planen medger bidrar till upplevelsen av god helhetsverkan, både på nära och långt håll. Det innebär också ett visst svängrum kring gestaltungsfrågor som i praktiken innebär att detaljplanen kan vara aktuell över lång tid då vissa aspekter slutligen bedöms av kommunen i bygglovsansökan.

Punktlistan beskriver egenskapsbestämmelser om utformning som gäller inom all kvartersmark:

- Byggnadens fasad ska utföras i tegel, puts och/eller trä [f₁]. Syftet är att den tillkommande bebyggelsen ska förmedla en taktilitet i sitt uttryck, likt framträdande byggnader i närområdet, då den, med sin höjd, kommer att utgöra en markant byggnad. Bestämmelsen syftar även till att fasadmaterialet ska överensstämma med centrumhalvöns bebyggelse i övrigt kring Norra hamn.
- Fasader ska utföras i varm, jordig kulör med matt yta [f₂]. Med denna bestämmelse avses gula, bruna eller röda kulörer som upplevs dämpade i sin mätnadsgrad och ljushet. Exempel på jordiga färger är ockra, terra och umbra men även de flesta träslag har varma, jordiga kulörer. Se färgpalett (Bild 15) för exempel. Bestämmelsen innebär även att fasadens yta ska vara matt, och att glansiga ytbeläggningar på fasadfärg eller fasadmaterial inte tillåts. Bestämmelsen syftar dels till att detaljplanens genomförande ska bidra med värme till den annars bleka färgskalan i närområdet längs Skomakargatan och Skeppsbrogatan. Bestämmelsen syftar också till att byggnadens uttryck ska harmonisera med centrumhalvöns övergripande färgskala och fasaduttryck och passa väl in i sin kontext. Detta blir särskilt viktigt utifrån ett stadsbildsperspektiv, se kommande avsnitt *Stadsbild*.

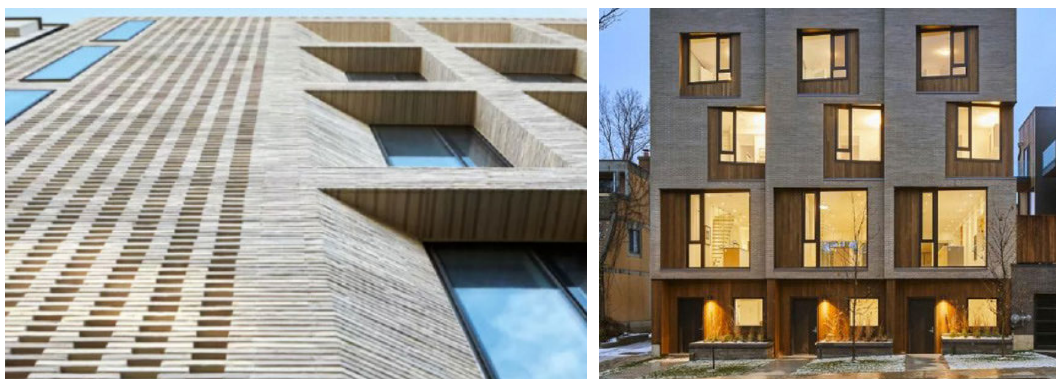


Bild 15. Referensbilder för inspiration. Planförslaget reglerar att byggnadens fasad ska utformas i tegel, puts och/eller trä samt att fasader ska utföras i varm, jordig kulör med matt yta. Bilderna ovan visar referenser där fasader är utförda i tegel och/eller trä samt en färgpalett som exemplifierar vad bestämmelsen av kulör kan innebära.

För att säkerställa ett nätt uttryck på byggnaden regleras att balkonger endast får glansas in om det görs med ramfri inglasning som väderskydd för uterum [f₃]. Att tillåta inglasning innebär att balkongers användbarhet och komfort främjas. Syftet med bestämmelsen är att tillåta detta men samtidigt främja en kvalitativ gestaltning och reglera bort klumpiga och iögonfallande lösningar, då det kan medföra en risk att balkongerna blir ett skrymmande och dominant inslag i byggnadens uttryck. Detta är viktigt både ur stadsbildssynpunkt på långt håll och för upplevelsen av byggnaden på nära håll.

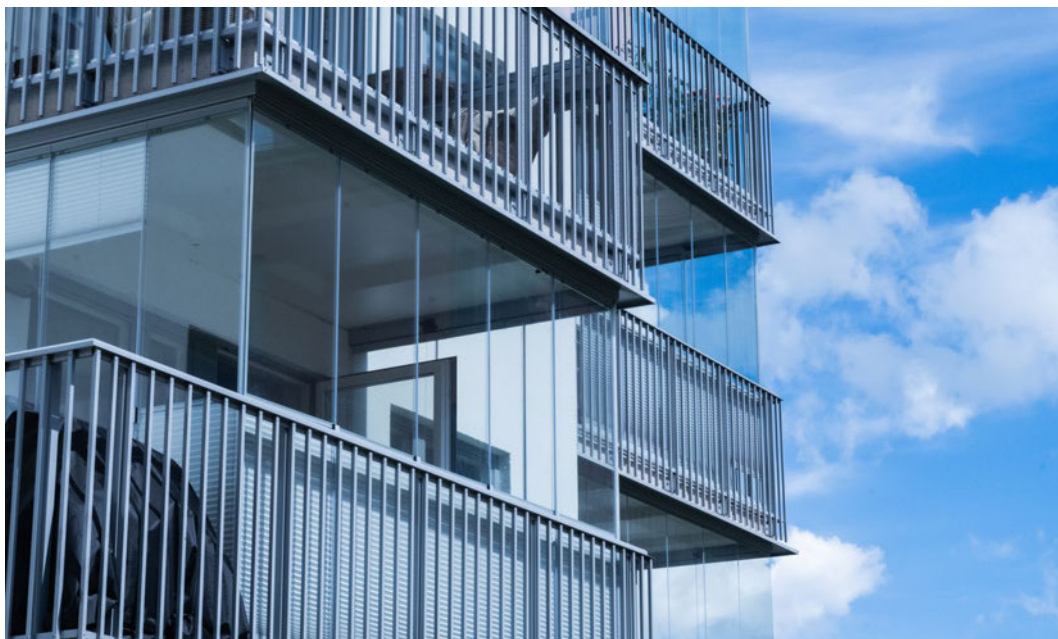


Bild 16. Referensbild för inspiration. Bilden visar exempel på ramfri inglasning.

Sockelvåningens fasader mot Skeppsbrogatan och Skomakargatan ska i huvudsak bestå av glas. Byggnadens sockelvåning ska markeras i sten eller tegel [f₃]. I kombination med att entréer placeras mot de här gatorna enligt [f₄] ska planförslaget främja aktivitet och ett större flöde av fotgängare och motverka känslan av "bakgata" längs Skomakargatan. I stället skapas förutsättningar för en ökad känsla av trygghet och liv mellan husen. Sockelns utformning syftar även till att främja ett stadsmässigt uttryck i likhet med hur annan centrumbebyggelse är utformad. Bestämmelsen innebär att sockelvåningen ska ges ett uttryck som avviker från övriga våningars fasaduttryck. Även om sockelvåningen och övriga våningsplan har samma fasadmateriell (exempelvis tegel) så kan sockelvåningen markeras med hjälp av en tegelsättning, kulör eller relief som avviker från den övriga byggnaden. Bild 19 visar en möjlig utformning av byggnaden som kan motsvara detta.

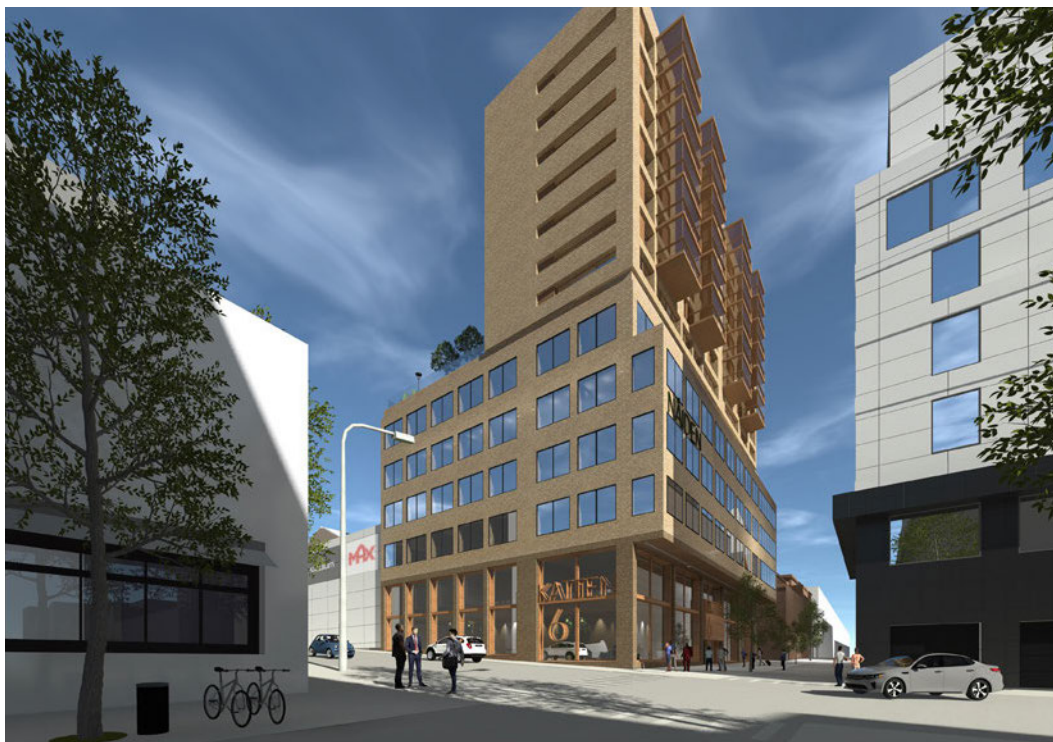


Bild 17. För att skapa en känsla av trygghet och öppenhet som främjar ett ökat stadsliv längs gatan ska sockelvåningen mot Skeppsbrogatan och Skomakargatan huvudsakligen bestå av glas. Bilden visar en av flera möjliga utformningar. Illustration av Tengbom Arkitektkontor

Stadsbild

Förutsättningar

I granskningsversionen av "Utvecklingsplan för Centrum", en fördjupning av översiktsplanen för stadsdelen Centrum, anges att hög bebyggelse ska stärka infarterna mot centrum. För planområdet påverkar det stadsbilden över Norra hamn sett från Bodenvägen.

Stadsbilden sett från norr karaktäriseras av att centrum ligger på en halvö, omgiven av vatten och med Domkyrkan som den högsta punkten. Stadens siluett består av låg bebyggelse som följer terrängens sluttning upp mot Domkyrkan i en strikt kvarterstadsstruktur. Detta skapar ett varierat fondmotiv och långa siktlinjer längs med gatorna. Vidare domineras stadsbilden sett från norr av byggnader i främst tegel- och träfasad i varma kulörer så som rött, gult, beige och rödbrunt, med några inslag av vita, grå eller blå fasadkulörer.

På vissa platser finns högre byggnader, som Stadshuset, Domkyrkan och höghuset vid korsningen Skeppsbrogatan–Smedjegatan. Bland den högre bebyggelsen kan man utläsa att gavlarna är vända i nord-sydlig riktning med ungefär 15 meters bredd, vilket ger de uppstickande volymerna gemensamma proportioner i stadens siluett sett från både norr och söder, se Bild 18.



Bild 18. Stadsbilden över Norra hamn har ett gemensamt gavelmotiv för uppstickande byggnadsvolymer där gavlarna vetter mot norr och söder med ungefär 15 meters bredd eller något smalare. Foto: Magnus Stenberg.

Domkyrkan, som är den mest framträdande gestalten i stadsbilden, är den enda byggnaden som avviker från detta motiv och presenterar i stället sina tegelröda långsidor med kyrktornet som blickfång från olika vyer.

Förändringar

Planförslaget medger delvis bebyggelse med en högsta totalhöjd av 45 meter. Förslaget innebär att tillkommande byggnad delvis kommer utgöra ett uppstickande element i stadsbilden sett från stadens norra entré. Detta är i enlighet med gällande planprogram.



Bild 19. Planförslaget möjliggör bebyggelse upp till 45 meter som kommer vara synligt från norra infarten. Illustrationen visar hur byggnaden kommer att synas från Bodenvägen i höjd med Luleå Energi Arena. Bilden visar en av flera möjliga utformningar. Illustration av Tengbom Arkitektkontor.

Ett nytt höghus inom planområdet kommer att bli en del av stadssiluetten sett från innerstadens norra entré via Bodenvägen. Byggnadens höga volym gör den även väl synlig från flera delar av centrumhalvön, omkringliggande stadsdelar samt från is- och vattenvägarna.

Detta innebär att byggnadens volym och gestaltning ska ägnas särskild omsorg och uppnå en mycket hög kvalité som bidrar till att stärka Luleås attraktivitet, stadsbild och goda livsmiljö. Det är särskilt viktigt att byggnaden utformas med hänsyn till stadens norra infart. Byggnadens geometri, takavslut samt kulör är av stor vikt för att uppnå en god helhetsverkan som tar hänsyn till stadsbilden i Norra hamn.

För att uppnå en god helhetsverkan i stadsbilden reglerar plankartan att den högre bebyggelsens gavelsida mot norr och söder ska som mest uppnå 15,3 meters bredd. Detta säkerställs genom att den högsta byggnadsdelen medges maximalt 13,5 meters gavelbredd samt att utformningsbestämmelse [f₅] reglerar att balkong får kraga ut maximalt 1,8 meter över eigenskapsområde [h₁] och eigenskapsområde [ö₁] och [g₁] och utformningsbestämmelse [f₆] reglerar att balkong inte får kraga ut alls över eigenskapsområde [h₂]. Genom [f₆] säkerställs även att balkonger inte kan kraga ut över varken allmän plats eller intilliggande fastigheter. Med denna utformning av plankartan överensstämmer den höga byggnadsdelens gavelmotiv med övriga uppstickande byggnadsvolymer omkring Norra hamn, se Bild 18.

För att främja stadsbildens karaktär i Norra hamn regleras även bebyggelsen med eigenskapsbestämmelse [f₂] som anger att fasaden ska utföras i varm, jordig kulör och att fasaden ska vara matt. Bestämmelsen syftar till att byggnadens fasadgestaltning ska utföras i likhet med det generella uttrycket i bebyggelsen längs Norra hamn. Det innebär att vita, gråa, svarta samt kalla kulörer inte tillåts, likväl som fasadmateriel med en glansig yta, och finns mer utförligt beskrivet i avsnittet *Gestaltning*.

Friytor

Förutsättningar

Friyta är ett begrepp som avser gemensamma utomhusytor som anordnas för bostäder, även kallat bostadsgård. Friytan bör utgöra cirka en sjättedel av bostädernas bruttototalarea (BTA) och ska i första hand tillgodose de boendes sociala och rekreativa behov. Friytan är särskilt viktig för barn, äldre och människor med funktionsnedsättningar, då den erbjuder möjlighet till utomhusvistelse nära bostaden.

För friytor i centrum är god tillgänglighet och hög kvalitet viktigare än att kraven på storlek tillgodoses. Friyta ska i första hand anordnas på kvartersmark. Barns behov av lek och rekreation ska prioriteras. Friytans innehåll och utformning ska anpassas efter de aktuella bostäderna.

Generellt ska följande kvaliteter beaktas:

- **Lekmöjligheter.** Ytor för närlek för de yngsta åldrarna ska tillskapas inom friytan. Denna lektyta bör vara väl avskild från ytor för trafik, transporter och parkering.
- **Vegetation.** På friytan ska det finnas möjligheter att anlägga vegetation i form av träd, buskar och perennplanteringar; gärna arter som gynnar pollinatörer. Stadsodling kan bidra till en ökad kvalitet i boendemiljön.
- **Sittplatser.** Sittplatser ska anordnas inom friytan. Gärna med möbler som är anpassade för personer med motoriska svårigheter och funktionsvariationer.
- **Buller.** Ljudnivån på friytan bör inte överskrida gällande riktvärden för buller. I bullerutsatta lägen ska möjligheterna till ljuddämpning i form av exempelvis vegetation eller skärmar ses över.
- **Ljushållanden.** Både sol och skugga är värdefulla kvaliteter i en utemiljö. Ytor för lek skyddas med fördel från stark sol med vegetation, solseglar eller andra konstruktioner.
- **Lokalklimat.** Friytan ska planeras och anordnas för att skapa ett gott mikroklimat. Att skydda mot förharskande vind är en av de viktigaste parametrarna att ta hänsyn till.
- **Markmaterial.** Genomsläppliga markbeläggningar som kan infiltrera och fördröja nederbörd ska användas i så stor utsträckning som möjligt.

Förändringar

Planförslaget är utformat så att friyta är möjlig att förläggas på takbjälklag inom egenskapsområde [h₂]. Ytan motsvarar cirka 550 kvadratmeter vilket innebär att den tillgodoser en sjättedel av bostädernas bruttototalarea (BTA) om bostäderna omfattar cirka 3300 kvadratmeter BTA. Då planförslaget inte reglerar användningsslag för specifika delar av byggrätten prövas frågan om friytans mängd i relation till bostädernas BTA ytterst i bygglovsskedet.

Med hänsyn till att friytan föreslås vara belägen på takbjälklag, sex våningar ovan mark, är det viktigt att säkerställa en hög kvalitet och trivsamma mikroklimat på bostadsgården, särskilt ur ett barnperspektiv. Under vintertid kan snö och is påverka användningen av friytan. Det är därför viktigt att planera för snöröjning och säkerställa att ytan hålls säker och tillgänglig även under vintermånaderna. Detta kan inkludera installation av uppvärmda gångvägar, snörasskydd och andra tekniska lösningar för att minimera snöansamling och isbildning. Vidare bör utformningen av friytan ta hänsyn till vinterklimatet genom att erbjuda skyddade och vindskyddade områden för att skapa en trivsam miljö året runt.

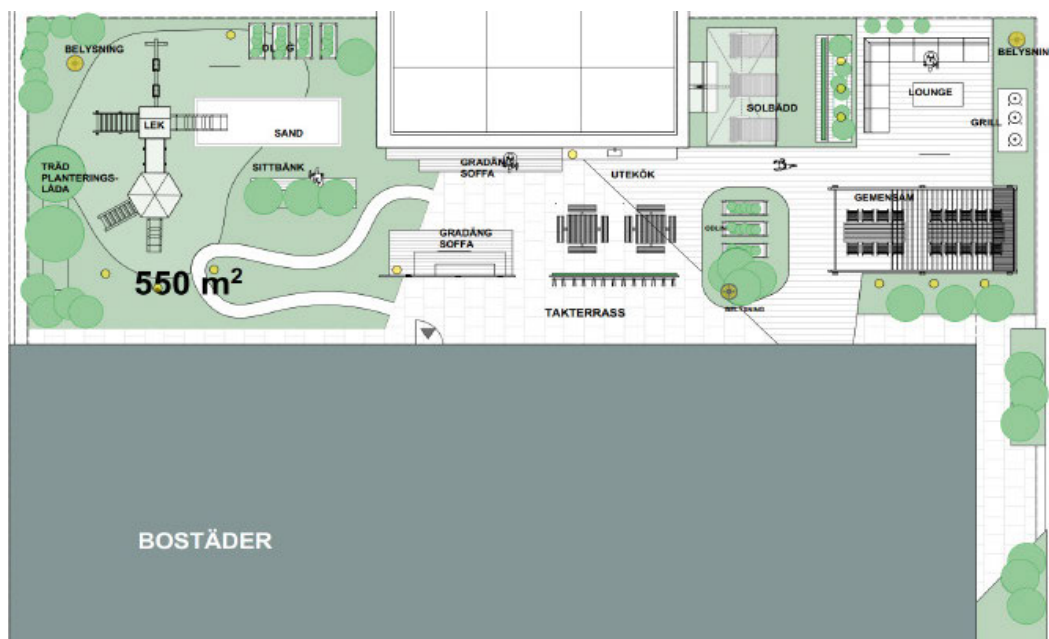


Bild 20. Planförslaget möjliggör att fria anläggas på takbjälklag på sjätte våningen. Illustrationen visar ett exempel av flera möjliga utformningar för att uppnå hög kvalitet och uppfylla kriterierna om lekbarhet, vegetation, sittplatser, med mera. Illustration av Tengbom Arkitektkontor.

Kulturhistorisk värdefull miljö

Historik

Inom fastigheten Katten 6 stod tidigare Folkets hus, en träbyggnad från mitten av artonhundratalet. Huset byggnadsminnesskyddades 1986 och fasaden var q-märkt. Folkets hus förstördes i en brand 2003 och sedan dess har fastigheten stått obebyggd. Idag används platsen främst som parkering samt för tillfällig uppställning och varuintag för verksamheter inom fastigheten Katten 14.

Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse

Planområdet omfattas inte av riksintresse för kulturmiljö, kulturresevat eller några identifierade kulturmiljövården (bebyggelseinventering 2015–2016). Inga fornlämningar finns inom området.

I planområdets närhet finns flera kulturhistoriskt värdefulla byggnader samt en värdefull kulturmiljö. De värdefulla byggnaderna finns inom kvarteren Råttan och Hunden. Hela kvarteret Råttan består av kulturhistoriskt intressanta byggnader i form av Shopping Galleria och Vetenskapens hus (gamla postkontoret). I kvarteret Hunden ligger den särskilt kulturhistoriskt intressanta byggnaden Ebeneser som är utpekad med anledning av dess arkitektoniska uttryck och arkitekturhistoriska värde.

Planförslaget bedöms inte påverka några kulturhistoriskt värdefulla miljöer i närområdet negativt. Se analys av siktlinjer i avsnittet *Konsekvenser*.

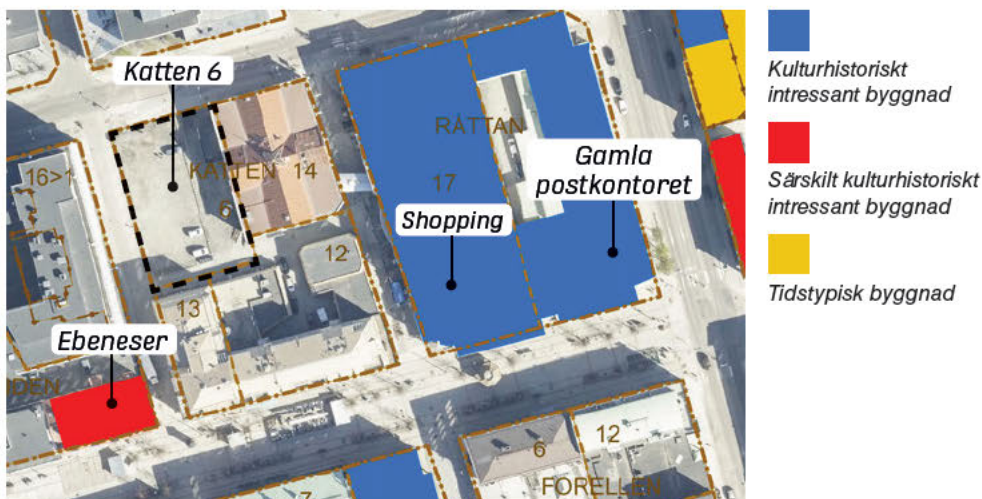


Bild 21. Enligt bebyggelseinventering från 2015 – 2016 finns ett antal kulturhistoriskt intressanta byggnader i närheten av planområdet. Urklipp från Luleå kommuns kommunkarta.

Offentlig och kommersiell service

Planområdet ligger centralt i Luleå och har god tillgång till kommersiell och offentlig service. Butiker, nöjen, vård, skola och annan service finns nära. Vid ett genomförande av planförslaget finns möjligheter att utöka serviceutbudet i området.

Trafik

Gatunät och gaturumsmiljöer

Som underlag för planarbetet har en trafikutredning tagits fram av RK Trafikkonsult (2024). Planområdet ligger inom stadens rutnätsstruktur och det så kallade nio-kvartersområdet som Luleå centrumkärna byggts upp kring. Före 1979 var alla gatorna inom detta område upplåtna för biltrafik. Sedan dess har området förtätats och till stor del omvandlats till en plats för människor snarare än för bilar.

Angöring till fastigheten Katten 6 sker för närvarande från Skeppsbrogatan och via en in- och utfart på Skomakargatan.

Skeppsbrogatan är 18 meter bred och omges av bebyggelse, förutom vid fastigheten Katten 6. Gatan har en markant nivåskillnad på cirka tre meter mellan korsningarna vid Skomakargatan respektive Timmermansgatan.

Skomakargatan är nio meter bred och sträcker sig ända från Gammelstadsvägen till Sandviksgatan. Kommunen har som målsättning att Skomakargatan ska utvecklas norrut till ett stråk där främst fotgängare, men även cyklister, prioriteras. Gatan förväntas bli en viktig anslutning till och från området kring gamla brandstationen i kvarteret Bävern, som på sikt avses bebyggas med bostäder och verksamheter.

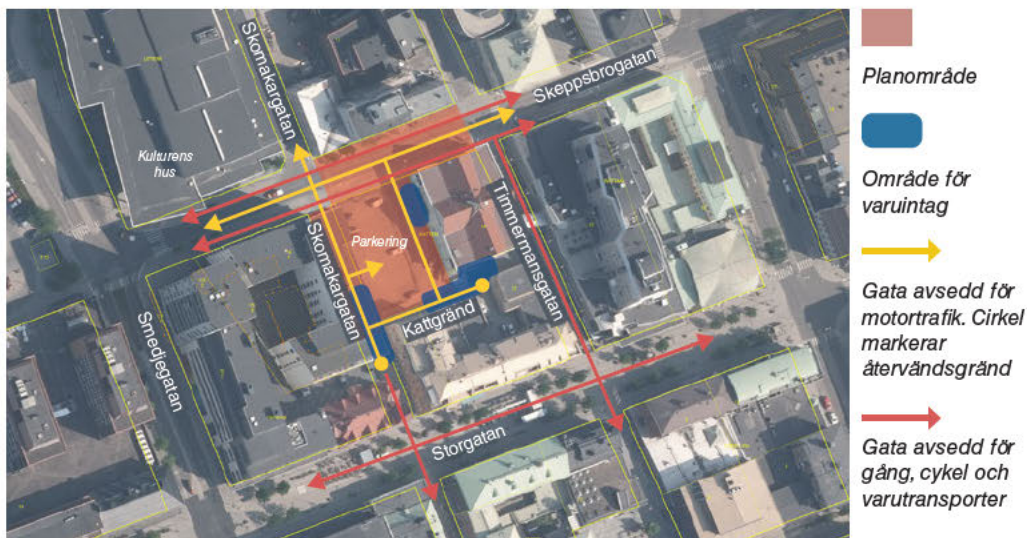


Bild 22. Angränsande befintligt gatunät och områden för varuintag. Ortofoto från © Lantmäteriet.

Biltrafik

Förutsättningar

Bilar och andra motorfordon angör idag planområdet från Skeppsbrogatan och via en in- och utfart från Skomakargatan, se Bild 22. Skeppsbrogatan har stora flöden av personbilar, bussar, cyklister och gående och utgör en av de mer trafikerade gatorna i området. I dagsläget utgör Katten 6 en parkeringsyta vilket medför att många personbilar söker sig till platsen. Från Skomakargatan sker även infart till bostäder inom fastigheterna Katten 12 och 13.

Förändringar

När fastigheten är byggd kommer trafikökningen på gatorna kring kvarteret Katten 6 att bli försumbar. Markparkeringen tas bort och de verksamheter som planeras inom planområdet kommer att ge ett mycket litet tillskott av varutransporter. Trafiken som de nya bostäderna inom planområdet genererar kommer huvudsakligen att påverka Skeppsbrogatan samt den befintliga in- och utfarten till kvarteret Hunden eftersom även de föreslagna bostädernas parkeringsgarage kommer att ansluta via denna.

Gång- och cykeltrafik

Förutsättningar

Skeppsbrogatans främsta funktion är god framkomlighet och dess cykelväg utgör ett av centrums huvudcykelstråk, vilket innebär att cyklisters framkomlighet är högt prioriterad. Bägge sidor av Skeppsbrogatan är även försedd med trottoar.

Skomakargatan är från mötet med Storgatan och vidare söderut till största delen utformad som en gata med blandning av trafikslag, alltså att trottoarer, cykelväg eller körbana inte markeras med kantsten.

Gatan är utformad med en sammanhängande yta med betongplattor som markbeläggning vilket gör att gatan upplevs som stadsmässig och att gående har företräde. Från Storgatan och norrut består gatan av asfalterad körbana och trottoarer som separeras med kantsten. Vid kvarteret Katten har gatan endast trottoar på ena sidan, den som går längs med kvarteret Hunden.

Förändringar

Vid ett genomförande av planen behöver en kulvert/körbar förbindelse anläggas under Skomakargatan för att möjliggöra en koppling mellan kvarteret Hunden och kvarteret Katten. I samband med detta ska Skomakargatan omvandlas. Skomakargatans nya utformning ska tillgodose en gatumiljö som säkerställer trafiksäkerhet och god framkomlighet. Gående kommer vara högst prioriterade, vilket gatans gestaltning kommer att spegla. Exempelvis kan Skomakargatans markbeläggning utformas i jämna nivåer med eventuella kantstenar i nollnivå. På det sättet säkerställs framkomlighet för varutransporter samtidigt som gatan i första hand upplevs som en gågata. Delen av gatan som endast avses för gående planeras att flyttas från den västra sidan av gatan till den östra sidan, i anslutning till den nya entrén inom planområdet.

Gatans utformning och gestaltning ska verka för en låg hastighet. Detta för att möjliggöra gatan som ett "shared space", där fotgängare, cyklister och motorfordon samexisterar utan tydliga avgränsningar. Målet är att öka interaktionen mellan användare och säkerheten genom att sänka hastigheten och uppmuntra försiktighet. I dessa områden prioriteras fotgängarnas rörelsefrihet och komfort, vilket gör gatan till en social plats för möten och vistelse. Gestaltningen kan inkludera materialval, belysning och möblering som tydliggör delad användning. Markbeläggningen behöver även ta hänsyn till funktionalitet och hållbarhet ur ett driftsperspektiv. Kostnader, funktions- och utformningskrav kopplade till Skomakargatans utveckling kommer att specificeras i ett exploateringsavtal.

Gång- och cykelvägen längs Skeppsbrogatan kommer att påverkas av att fler bilar passerar gång- och cykelvägen vid in- och utfarten till kvarteret Hunden. Antalet bilpassager uppskattas att öka med 50 procent, från 150 till 225 bilpassager in och ut från huset.

In- och utfarter till en fastighet är reglerat via generella trafikregler där en bilist har väjningsplikt mot den som går eller cyklar och vid utfart även mot bilar på Skeppsbrogatan. Detta är trafikregler som inte märks ut med vägmärke. Det är därför viktigt att den fysiska miljön utformas (exempelvis genom markbeläggning med struktur) så att det förstärker bilistens ansvar samtidigt som konfliktplatsen blir tydlig för gående och cyklister.



Bild 23. Befintlig utformning av in- och utfarten till kvarteret Hunden från Skeppsbrogatan. Bild av RK Trafikkonsult.



Bild 24. Exempel på hur gestaltningen av gång- och cykelbanan och skyltar kan medverka till att uppmärksamma bilarna som ska ut från garaget. Bild av RK Trafikkonsult.

Kollektivtrafik

Det finns goda förutsättningar för kollektivt resande i planområdets absoluta närhet. Planområdet ligger inom 150 meter från lokaltrafikens bytesnod vid Smedjegatan och det finns ytterligare en busshållplats på Skeppsbrogatan (hållplatsen Shopping). Kvarteret Loet och stationsläget för den regionala busstrafiken ligger cirka 300 meter öster om planområdet och tågstationen cirka 800 meter bort.

Parkering

Förutsättningar

Behovet av parkeringsplatser för cyklar och bilar för användningsområdena bostäder, handel och kontor finns redovisade i Luleå parkeringsnorm, antagen 2016 av Kommunfullmäktige.

Luleå kommun tillämpar metoden "Gröna parkeringsköp" som tillåter fastighetsägaren att anlägga färre parkeringsplatser för bil än vad parkeringsnormen anger för bilar mot att åtgärder vidtas som innebär att boende och arbetande inte är lika beroende av att äga en egen bil. För bostäder är den maximala reduktionen 50 procent och för kontor 60 procent.

För besökande till centrumverksamheter och kontor ska platser för rörelsehindrade finnas inom 25 meter från entré.

Förändringar

Planförslaget förutsätter att kommunens anvisningar beaktas för att möjliggöra en minskning av antalet bilparkeringsplatser. Eftersom dessa åtgärder inte kan säkerställas fullt ut genom exploateringsavtalet ska planen tolkas så att maximala parkeringsreduceringar endast gäller om exploatören genomför de angivna åtagandena; i annat fall tillämpas kommunens beslutade parkeringsnormer.

Parkering av bil och cykel anordnas i två våningsplan under mark. Angöring till parkeringsanläggning sker via garagedfarten till Hunden 16 och via en kulvert/körbar förbindelse under Skomakargatan som sammankopplar parkeringsanläggningarna inom fastigheterna Katten 6 respektive Hunden 16.

Genom denna lösning möjliggörs 66 bilplatser och en utökad cykelparkering (utöver de cykelparkeringar som parkeringsnormen anger) inom fastigheten Katten 6. Härigenom möjliggörs även ytor för att möta kraven för gröna friköp om cykelpool, cykelverkstad och tjänstecyklar.

Angöring/varumottag/in- och utfarter

Förutsättningar

Angöring till fastigheten Katten 6 sker för närvarande från Skeppsbrogatan och via en in- och utfart på Skomakargatan.

Katten 6 ingår i gemensamhetsanläggningen Katten GA:2 tillsammans med fastigheterna Katten 12, 13 och 14 och omfattar vägen Kattgränd, se Bild 24. Enligt beslut ska Kattgränd hållas öppen för varutransporter till deltagande fastigheter året om. Deltagande fastigheter har alltså en rätt, tillika ansvar, för vägen.

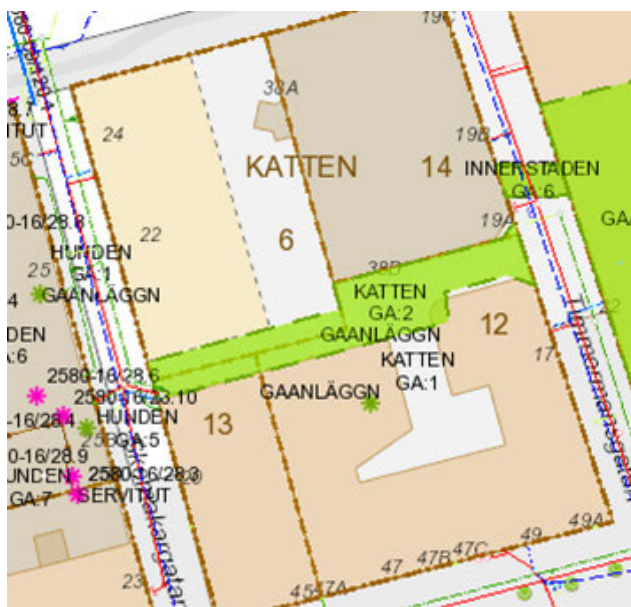


Bild 25. Katten 6 ingår i gemensamhetsanläggningen Katten GA:2.

I dagsläget finns även ett varumottag till intilliggande fastigheten Katten 14 som sker via Katten 6. Detta skyddas inte av något avtal eller servitut.

Varumottag sker i dagsläget även till kvarteret Hundén via Skomakargatan. Gällande detaljplan PL315 anger att varutransporter till kvarteret Hundén ska lösas i form av en genomfartslösning, där infart till byggnad sker från Skomakargatan, varumottag utförs inom byggnad och utfart sker mot Skeppsbrogatan. Denna lösning är dock inte genomförd enligt detaljplan. Varutransporter har i stället både in- och utfart via Skomakargatan, vilket innebär att transportfordonen kör in i byggnaden, därefter backar ut tillbaka på Skomakargatan och fastigheten Katten 6, innan de fortsätter ut via Skeppsbrogatan. Det finns inte något avtal som säkerställer rättigheter att nyttja Katten 6 för att tillgodose varumottag till kvarteret Hundén.

Förändringar

Om bebyggelsen utformas enligt planförslaget behöver varuintaget för snabbmatskedjan på Katten 14 flyttas eller samordnas med Katten 6. Detta eftersom planförslaget möjliggör för tillkommande bebyggelse inom Katten 6 att placeras i gräns mot fastigheten Katten 14. Om varuintag samordnas i den nya byggnaden på Katten 6 kan lossning förslagsvis ske från Kattgränd, vid sportaffärens befintliga lastbrygga. Passagen inom Katten 6 mellan Kattgränd och snabbmatskedjans varuintag behöver i så fall säkerställas genom nyttjanderättsavtal eller servitut.

Varumottag till Katten 6 avses ske i Kattgränd, där varustransporternas infart sker från Skeppsbrogatan, via Skomakargatan och till Kattgränd. Beroende på transportfordonens höjd kan utfart lösas antingen via Timmermansgatan eller genom att backa tillbaka och använda Skomakargatan som utfart till Skeppsbrogatan.

Varustransporter och räddningsfordon kommer även i fortsättningen kunna angöra kvarteret via Skomakargatan eftersom Timmermansgatan har en begränsning i höjd på grund av skywalken mellan Shopping och Katten 14.

I och med att planområdet bebyggs definieras Skomakargatans gaturum till dess maximala bredd på nio meter. Den nya bebyggelsen innebär en förtätning av staden som medför att vissa anpassningar behöver ske i enlighet med vad en tät stad krävställer på sin omgivning. Detta kan exempelvis röra sig om att storleken på varustransporters fordon behöver begränsas för att säkerställa svängradier med mera. För Hunden 16 innebär den nya exploateringen att varustransporter inte längre kan använda ytor inom Katten 6. Följaktligen behöver transportererna angöra genom backning från Skomakargatan på vägen in, se bild 27.

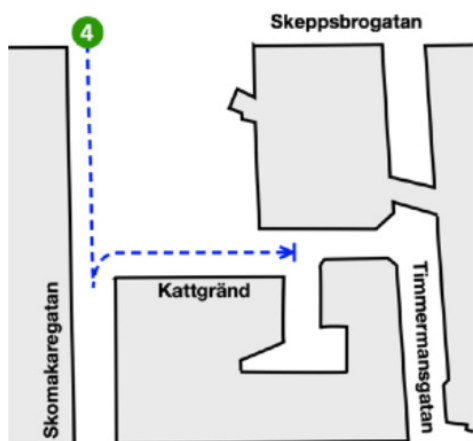


Bild 26. Föreslagen angöring till Kattgränd.
Bild av RK Trafikkonsult

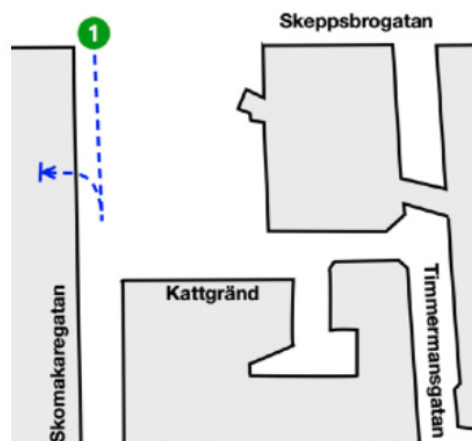


Bild 27. Föreslagen angöring till Hunden 16.
Bild av RK Trafikkonsult

Avfallshantering

Förutsättningar

Lumire har idag nio olika hämtställen för olika typer av avfall i närområdet. Frekvensen för hur ofta de kommer varierar beroende vad som ska hämtas från tre gånger/vecka till fyra gånger/år. Lumire står därför för en mycket liten andel av de dagliga transporter som är i området. Då det idag är trångt på Kattgränd försöker de komma tidigt på morgonen eller sent på eftermiddagen för att undvika varuleveranser som är beroende av att butiker är öppna och kan ta emot varor. Lumires fordon står generellt efter gatan vid tömning av avfall från alla hämtställen utom gällande kvarteret Hunden, där de i stället backar in i kvarteret.

Förändringar

Efter genomförandet kommer sopor som härrör sig till Katten 6 att härbärgas i soprum i fastigheten. Tömning avses ske via Kattgränd. Hämtstället vid snabbmatskedjans varukaj på Katten 6 flyttas också till Kattgränd.

Exploatören ska samråda med Lumire innan system för avfallshantering väljs och installeras för att säkerställa att hämtning kan ske med de fordon och system som kommunen tillhandahåller.

Tillgänglighet

Marken inom planområdet är relativt platt och ger goda möjligheter för att till skapa god tillgänglighet inom planområdet. Byggnader inom planområdet ska vara tillgängliga för alla. Entréer ska utföras utan nivåskillnader eller andra hinder.

Boverkets byggregler (BBR) gäller för att säkerställa att en god tillgänglighet uppnås, både för omgivande mark och inom byggnaden.

Tillgänglighetskraven regleras inte i detaljplanen utan hanteras i kommande bygglovsskede.

Markförhållanden

Geotekniska förhållanden

Markhöjder inom planområdet varierar mellan 6,5 och 8,5 meter över nollplan (RH2000) och sluttar i sydvästlig riktning. Planområdet ligger inte inom riskområde för ras, skred eller erosion enligt kartunderlag från Statens Geotekniska Institut (SGI).

Marken inom planområdet består vid ytan av utfyllnad. Under planarbetet har ett geotekniskt utlåtande tagits fram som sammanställer tidigare utförda geotekniska utredningar inom intilliggande kvarteret Hunden. En utredning tyder på att jordart inom planområdet är morän varvat med ren sand och siltig sand/sandig silt och andra sandiga-siltiga jordlager eller sandigsiltig morän samt att ett sammanhängande siltskikt finns på cirka 20 meters djup.

I det geotekniska utlåtandet bedömer konsulten att tillkommande bebyggelse upp till +45 meter troligtvis kan anläggas med en källargrundläggning. Denna bedömning saknar dock helt information om storlek på laster och grundtryck som kommer att råda på planerad grundläggningsnivå. En översiktlig geoteknisk undersökning behöver genomföras i senare skede för att säkerställa antagna tillåtna grundtryck och trolig grundläggningsmetod för den bebyggelse som planförslaget medger.

Markradon

Enligt digitaliserad radonkarta från år 1987 av Sveriges Geologiska AB ligger planområdet inom område med lokala förekomster av högradonmark. Kompletterande radonundersökningar rekommenderas inför byggskedet. Att i ett tidigt skede undersöka hur mycket markradon som finns är i regel ekonomiskt fördelaktigt. Om radon förekommer i marken ska det hanteras med lämpliga åtgärder kopplat till byggnadernas konstruktion. Boverkets byggregler anger gränsvärden för radonhalt och gammastrålning i nya byggnader och byggherren ansvarar för att reglerna uppfylls. Kommunen har tillsynsansvaret för att den färdigställda byggnaden inte överskrider gränsvärdena.

Förorenad mark

Området har tidigt i planarbetet bedömts omfattas av risk för olika föroreningar:

- I länsstyrelsernas EBH-karta finns flera kemtvättar identifierade runt planområdet. Kemtvättar med lösningsmedel kan ge upphov till utsläpp av klorerade alifater och alifatiska kolväten. Dessa flyktiga föroreningar kan sprida sig långa sträckor och hittas ofta djupt ner i marken samt i grundvatten.
- Generellt föreligger det en föroreningsrisk avseende främst metaller och PAH i fyllnadsmaterial, vilket bekräftats i brandrester vid tidigare undersökning, cirka två meter under markytan.
- Då det funnits parkering på området och det förekommer mycket trafik i Luleå centrum finns även risk att området är förorenat av petroleumämnen (alifater och aromater).
- Eftersom det förekommit en brand inom planområdet finns risk för förorening av PFAS (som förekommer i brandskum).

En tidigare utförd utredning av förorenad mark inom planområdet från år 2012 har redovisat följande resultat:

- Halter av metaller (koppar, zink, bly, barium) överskred Naturvårdsverkets generella riktvärden för känslig markanvändning (KM) i två av fem provpunkter
- Halter av olja underskred KM i samtliga fem provpunkter
- Halter av PAH-H överskridande KM påträffades i en av fem provpunkter
- Dioxinhalter (analyserat i en provpunkt) underskred KM

År 2019 genomfördes även en undersökning avseende inomhusluft på fastigheten Katten 14 (direkt öster om planområdet). Spår av koltetraklorid och kloroform påträffades i samtliga provpunkter. I en av punkterna på plan 1 påträffades också spår av 1,1,1-trikloretan. Halter av klorerade lösningsmedel från rumsluft underskred däremot både Naturvårdsverkets referenshalter (Rfc respektive RISKinH) och Arbetsmiljöverkets Hygieniska gränsvärden NGV med god marginal. De uppmätta halterna bedömdes därför inte innebära några negativa hälsoeffekter för personal på fastigheten. Uppmätta halter bedömdes komma från en icke-lokal källa eller bero på bakgrundshalter eller störningar i utrustning, provhantering eller laboratorieanalys.

Som underlag för detaljplanens handlingar har Afry år 2024 gjort en miljöteknisk markundersökning av jord, grundvatten och porgas inom planområdet. Syftet med markundersökningen har varit att undersöka föroreningsituationen och säkerställa korrekt masshantering under byggskedet.

Undersökningen inkluderade provtagning med skruvborrning med borrhandsvagn i sex provpunkter fördelade över planområdet. Genom skruvborrning uttogs jordprover halvmetersvis (om fältintryck inte föranledde någon annan indelning) från respektive provtagningspunkt ner till borrhstopp på grund av block eller berg (maximalt djup av 3,8 meter). Utöver detta utfördes aktiv provtagning med hjälp av porgasspjut. Spjuten borrades ner cirka en meter under marken.

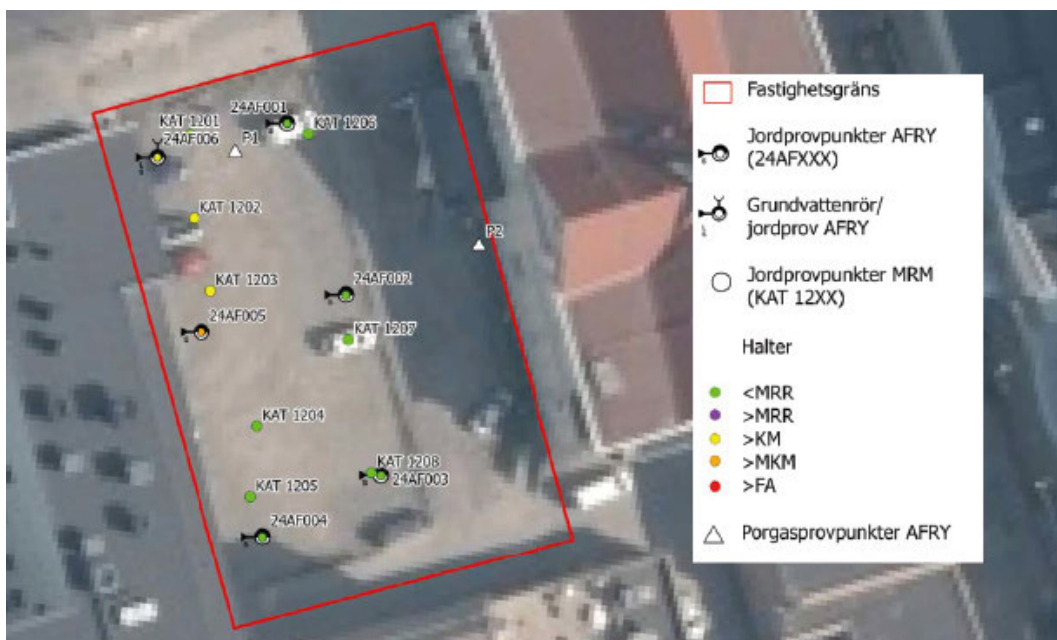


Bild 28. Karta över uttagna prover. Bild från den miljötekniska undersökningen.

I en av provpunkterna installerades ett grundvattenrör. Grundvattenröret installerades med filterspetsen på åtta meters djup under markytan för att fånga upp eventuella spår av klorerade alifater. Den grundare delen av filtret installerades där grundvattenytan tidigare har påträffats, om spår av petroleum förekommer på vattenytan.

Utredningen visar:

- Att ett av 13 analyserade jordprover överskrider Naturvårdsverkets riktvärden för MKM:
 - 24AF005 2 – 2,5 m.u.my. (barium, koppar, zink)
- Att två av 13 analyserade jordprover överskrider Naturvårdsverkets riktvärden för KM:
 - 24AF005 2 – 2,5 m.u.my. (arsenik, bly, kadmium, nickel)
 - 24AF006 1 – 1,5 m.u.my. (PAH-H)
 - 24AF006 1,5 – 2 m.u.my. (PFOS)
- Generellt har låga halter av metaller uppmätts i grundvattnet, under Naturvårdsverkets tillståndsklass för "mindre allvarligt", och mellan klass 1 och 3 enligt SGU:s bedömningsgrunder för grundvatten. Halten av bens(a)pyren överskrider klass 5 enligt SGU:s bedömningsgrunder. Halten underskrider dock holländska gränsvärdet för "kraftig påverkan". Halten av PAH-H överskrider SPI:s riktvärde för "skydd av dricksvatten" men underskrider både riktvärdet för skydd av ytvatten och ångor i byggnader. Halter av BTEX, alifater och aromater underskrider samtliga bedömningsgrunder. Halter av PFAS har detekterats i grundvattnet, men halter av PFOS underskrider SGI:s preliminära riktvärden. Samtliga halter av klorerade ämnen underskrider laboratoriets rapporteringsgräns.
- Vid provtagning av porgas låg halter av samtliga analyserade ämnen i ena punkten under laboratoriets rapporteringsgräns. I andra punkten (österut mot den gamla kemptvätten) uppmättes halter av aceton och diklordifluormetan. Halter av aceton ligger under arbetsmiljöverkets hygieniska gränsvärden och korttidsgränsvärden med en faktor av över tiotusen. Halter av diklordifluormetan ligger under arbetsmiljöverkets gränsvärden med en faktor av över tusen.

Slutsatser och rekommendationer

Analysresultaten tyder på att överskottsmassor kan klassas som IFA (icke-farligt avfall) avseende totalhalter. Mottagningsanläggning kan kräva kompletterande provtagning av massor innan de kan deponeras, så som lakttest. Massor som provtas bör analyseras på metaller, PAH och PFAS då det är dessa ämnen som påvisats i mer eller mindre beaktansvärda halter inom området.

Länsvatten (vatten som samlas i schaktgropar eller andra arbetsområden, till exempel vid byggen, och består av regnvatten, grundvatten eller spolvatten) bör provtas innan det släpps ut i omkringliggande mark. Relevanta jämförvärden och provtagningsfrekvens fastställs i samråd med tillsynsmyndigheten. Om halter överskrider jämförvärden kan åtgärder (exempelvis rening i container) behöva vidtas.

Spår av aceton och diklordinfluormetan har påträffats i porgas på fastighetens östra del. Dessa halter bedöms som försumbara.

Enligt miljöbalken kapitel 10 § 11 ska den som äger eller brukar en fastighet, oavsett om området tidigare ansetts vara förorenat, genast underrätta tillsynsmyndigheten på kommunen om det upptäcks en förorening på fastigheten och föroreningen kan medföra skada eller olägenhet för människors hälsa eller miljön.

Innan åtgärder utförs i marken i det aktuella fallet krävs en anmälan enligt §28 Förordningen om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd till den kommunala tillsynsmyndigheten. Om länsvattenhantering blir relevant krävs både provtagning innan utsläpp och en dialog med kommunens miljö- och byggavdelning.

Vattenförhållanden

Geohydrologiska förhållanden

Grundvattennivåer inom kvarteret Hunden har noterats på 5,8 respektive 4,8 meter under markytan i januari 1991. Under markundersökningen våren 2024 påträffades grundvatten cirka sju meter under markytan.

Bortledande av grundvatten, till exempel i samband med anläggandet av byggnaden och ett underjordiskt parkeringsgarage, kan utgöra en tillståndspliktig vattenverksamhet enligt 11 kap. miljöbalken. Ansökan om tillstånd för vattenverksamhet söks hos mark- och miljödomstolen. Viss vattenverksamhet, dock inte grundvattenbortledning, kan i stället vara anmälningspliktig.

Dagvatten

Idag består fastigheten Katten 6 av en grusad parkeringsyta. Planförslaget möjliggör en exploatering som innebär att all yta på fastigheten kan förväntas bli bebyggd eller hårdgjord med asfalt.

Som underlag för detaljplanen har Afry år 2024 tagit fram en dagvattenutredning. Flödesberäkningar har gjorts för ett 20-årsregn med en varaktighet på tio minuter och en klimatfaktor på 1,25 i linje med branschstandarden och kommunens dagvattenplan. Utredningen visar att flödet ökar efter exploatering, vilket innebär att flödesfördröjning ner till befintligt flöde måste ske inom planområdet.

Eftersom det kan finnas risk att markföroreningar lakar ut om dagvattnet tillåts infiltrera är en möjlig systemlösning att dagvatten hanteras i form av ett magasin med en tät konstruktion. Förslagsvis anläggs ett underjordiskt rörmagasin som rymmer hela den erforderliga fördröjningsvolymen på 14,5 m³. För att även få en rening av dagvattnet kan magasinet utformas med en sedimenteringsdel, vilket kan utföras genom ett förhöjt utlopp som skapar en stående vattenvolym i botten av magasinet. Rörmagasinet bör inte byggas över så att åtkomst för drift och underhåll hindras. Rörmagasinet kan exempelvis hängas i taket i källaren.

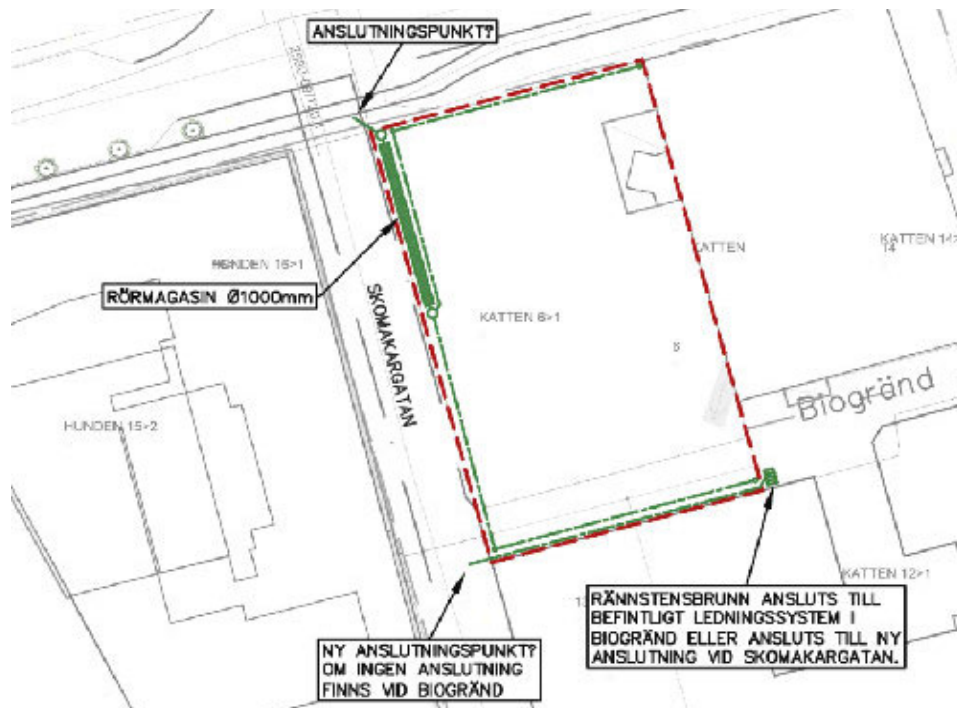


Bild 29. Förslagen dagvattenhantering i rörmagasin och placering av rännstensbrunn(ar).

Förslagen systemlösning syftar till att visa ett exempel på hur dagvatten kan hanteras inom planområdet. Vid projektering ska ytterligare hänsyn tas till dagvattenhantering.

Förslagsvis sker anslutning av magasinet i Skeppsbrogatan där befintlig dagvattenledning ligger på lämplig nivå. Placeringen av anslutningspunkten bestäms i samråd med Lumire och ansökan om servis behöver göras.

Skulle delar av tillkommande bebyggelse takyta bytas ut mot terrasser med grönytor skulle den erforderliga fördröjningsvolymen kunna reduceras. Den fördröjande kapaciteten på gröna tak beror på många faktorer, så som klimat, jordsammansättning, regnintensitet, avdunstning, typ av vegetation, med mera. Gröna tak har en påverkan på dagvattnets kvalitet och de flesta studier visar på att gröna tak lakar ut näringsämnen. För att minska utsläppet av näringsämnen bör gödning minimeras och växter som tål näringsfattiga förhållanden väljas. Val av växter är även viktigt vid implementering av gröna tak i kallt klimat. Implementering av gröna tak kan även kombineras med takterrasser med en utformning som syftar till att uppnå en trivselhöjande effekt. Detta kan särskilt vara fördelaktigt inom täta strukturer för att kombinera ytornas användning och skapa mervärden.

Skyfall

Ytavrinning inom planområdet sker i nordvästlig riktning ut mot Skeppsbrogatan och Skomakargatan. Belastande dagvatten kommer från Kattgränd i sydost samt från innergården på fastigheten Katten 12, vilket är ett instängt område. Innergården har sin rinnväg mot planområdet först vid extrema regn. Simuleringar visar på att innergården svämmar över vid cirka 90 millimeter

regn, då ledningssystemet antas kunna avleda de första tio millimetrarna regn. Som jämförelse motsvarar 90 millimeter regn ett 100-årsregn med klimatfaktor 1,25 och varaktigheten tre timmar.

Skyfallssituationen kommer inte förändras i och med exploateringen då det fortsatt kommer finnas en rinnväg mellan fastigheterna Katten 6 och Katten 13. Därmed kan vattnet fortsatt rinna ut längs med Kattgränd och inga nya instängda områden skapas.

Takterrassen bör utformas så att den bidrar till hanteringen av skyfall. Detta kan

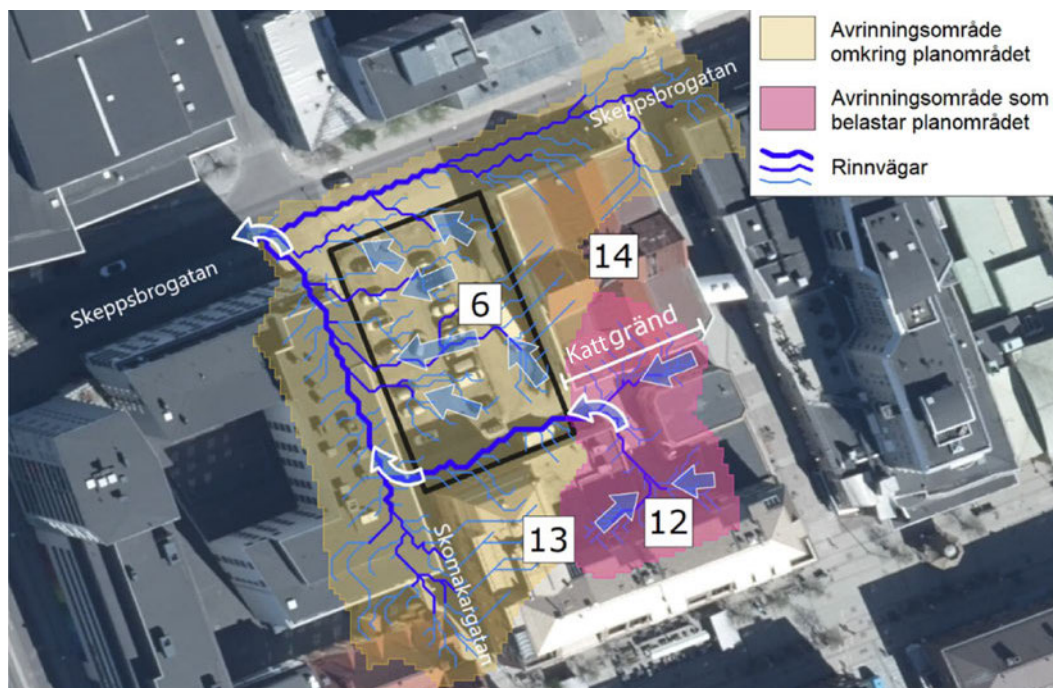


Bild 31. Befintliga avrinningsområden och rinnvägar.



Bild 30. Befintliga lågpunkter/instängda områden som riskerar att översvämmas vid stora regn.

inkludera installation av dräneringssystem, gröna tak och regnträdgårdar som kan fördröja och omhänderta regnvatten. Vidare bör terrassen utformas med tillräckliga lutningar och avrinning för att säkerställa att vatten inte ansamlas och orsakar översvämningar.

Eftersom det finns olika sätt att lösa hanteringen av dagvatten och skyfall regleras inte en specifik systemlösning. För vidare vägledning kopplat till hantering av dagvatten och skyfall, se PM Dagvattenhantering (Afry, 2024).

Snöhantering

Snöhantering bör generellt ske inom den egna fastigheten samt av allmän platsmark i direkt anslutning till byggnader på privat mark, såsom trottoarer. Snön får inte skjutas ut på allmänna gator utan ska omhändertas av fastighetsägaren. Under vinterperioden blir detta en stor utmaning eftersom det saknas plats för snöupplag inom planområdet. Därför måste den snö som faller flyttas till en annan plats utanför området eller köras bort direkt. Planeringen av snöröjningen behöver ske i dialog med kommunens driftledare för centrum.

Snöupplag bör inte ske ovanpå eller i direkt anslutning till rännstensbrunnar, då det kan riskera att sätta igen och skapa översvämning vid händelse av snösmältning och stora regn. Snösmältningsintensiteten under ett dygn i Luleå uppgår till 5,6 l/s hektar, enligt tabell 4.10 i P110. Beräknat flöde vid snösmältning blir cirka 0,8 l/s då planområdet är 0,14 hektar.

Hälsa och säkerhet

Brand och åtkomst räddningsfordon

Räddningstjänsten kan angöra planområdets bebyggelse inom kvartersmark för [C] och [B₁] via Skeppsbrogatan, Skomakargatan och Kattgränd. Byggnaden behöver utformas med trapphus som klarar egen utrymning ovanför 23 meters höjd.

Den nya byggnaden föreslås uppföras i fastighetsgräns, mot befintlig byggnad på Katten 14. Detta ställer krav på brandsäkerheten. En lösning som har redovisats är en brandvägg mellan byggnaderna med brandsäkra portar mellan fastigheterna Katten 6 och 14 för tillgång till varuintag och befintlig utrymningsväg för Katten 14 samt en isolerad kanal upp till tak/lämplig höjd där en ny röklucka placeras. Det finns även andra alternativ.

Skyddsrum

Planområdet ligger i närheten av befintliga skyddsrum i de närliggande kvarteren, såsom Mården, Hermelinen, Rättan, med flera.

Risk för höga vattenstånd

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

Teknisk försörjning

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

I dagsläget har Luleå Energi inga nätstationer i området som täcker stora anslutningar. Vid genomförande av detaljplanen bör exploitören räkna med att bli högspänningskund hos Luleå Energi.

Ledningarnas läge har beaktats i planarbetet. Eftersom det kan finnas en felmarginal i inmätta höjder ska eventuella behov av anpassningar eller tekniska lösningar för att undvika kollisioner hanteras och bekostas av exploitören i samråd med ledningshavaren i samband med genomförandet.

Konsekvenser

Fastighetsrättsliga konsekvenser

I nedanstående tabell redovisas de konsekvenser planförslaget får på respektive fastighet inom planområdet.

Tabell: Bedömning av ekonomiska och fastighetsrättsliga konsekvenser för fastigheter med anledning av förslag till ny detaljplan.

Fastighet	Avstår/erhåller mark, antal kvadratmeter	Rättigheter som påverkas, förändras eller rättigheter som behöver skapas	Nödvändiga avtal som underlättar plangenomförandet	Ekonomiska konsekvenser
Katten 6	Erhåller mark om cirka 120 kvadratmeter (i plan) från Innerstaden 2:1. Ytan planläggs som kvartersmark och överförs genom fastighetsreglering. Regleringen avser 3D-fastighetsbildningen.	Hunden GA:1 och Katten GA:2 berörs och kan behöva omprövas.	Exploateringsavtal, överenskommelse om fastighetsreglering.	Anslutningsavgifter för exempelvis VA, elnät etcetera. Kostnader för återställande av allmän plats och justering av VA-ledningar. Erhållande av mark som planläggs som kvartersmark. Kostnad för fastighetsbildningsåtgärder, flytt av ledningar och andra rättigheter.
Innerstaden 2:1	Avstår mark om cirka 120 kvadratmeter (i plan). Ytan planläggs som kvartersmark och överförs genom fastighetsreglering.	Ledningsrätt akt 2580-09/120.1 till förmån för Luleå Energi AB belastas.		Kostnader för utbyggnad av allmän plats. Avstående av mark som planläggs som kvartersmark. Drift av allmänna anläggningar, exempelvis gator, VA och dagvatten.

Riksintressen och skyddade områden

Riksintresse för totalförsvaret (3 kapitlet 9 § miljöbalken)

Kallax flygplats är belägen på Kallaxheden cirka fem kilometer sydväst om Luleå centrum. Vid flygplatsen bedrivs både militär och civil flygtrafik. Flygplatsen är dels riksintresse för totalförsvarets militära del, dels riksintresse för luftfarten.

Planområdet ligger inom stoppområde för höga objekt. Detta är ett definierat avgränsat område där Försvarsmakten inte tillstyrker uppförande av objekt högre än 45 meter inom sammanhållen bebyggelse och 20 meter utanför sammanhållen bebyggelse.

Då detaljplanen inte medger bebyggelse högre än 45 meter bedöms genomförandet av detaljplanen inte påverka riksintresset negativt.

Riksintresse för kommunikationer (3 kapitlet 8 § miljöbalken)

Område där höga byggnader och objekt kan innebära påtaglig skada på riksintresse för flyg (MB 3 kap 9 §). Byggnader och andra objekt över 20 meter ska samrådas med Luftfartsverket.

Då detaljplanen inte medger bebyggelse högre än 45 meter bedöms genomförandet av detaljplanen inte påverka riksintresset negativt.

Riksintresse för Norrbottens kust och skärgård, områden som har särskilt stora värden för turism och rörligt friluftsliv (4 kap 1, 2 §§ MB)

Riksintresset berör ett stort geografiskt område och stora delar av kommunen omfattas av riksintresseområdet. Områdets upplevelsevärden i form av natur- och kulturmiljövärden ska bevaras. Planförslaget bedöms inte medföra en negativ påverkan på områdets upplevelsevärden eller bidra till att minska allmänhetens tillgänglighet till området. Riksintresset bedöms därmed inte påverkas negativt av ett genomförande av detaljplanen.

Miljö kvalitetsnormer

Luftkvalitet

Ett genomförande av planen innebär fler bostäder och arbetsplatser, vilket medför ökade flöden av människor. Detta hade kunnat medföra en försämrad luftkvalitet lokalt om det exempelvis skulle generera mer biltrafik. För detta område bedöms däremot ökningen av trafik vara försumbar.

I ett större sammanhang kan förtätning av en obebyggd fastighet i centrum ge positiva effekter för ett mer hållbart resande. Platsens läge ger goda möjligheter att använda hållbara färdmedel, såsom att gå, cykla och åka kollektivt.

Skomakargatans gaturum kommer bli tydligare definierat av tillkommande byggnad och utgöra ett smalare utrymme, vilket kan försämra luftströmningen i detta gaturum. Planförslaget är dock utformat så att biltrafik som genereras av boende och arbetande i tillkommande byggnad inte leds in till Skomakargatan. Istället kommer dessa ha en direkt angöring från Skeppsbrogatan genom att samnyttja kvarteret Hundens garagedfart. Trafiken som förekommer i dagsläget på grund av den befintliga parkeringen inom fastigheten kommer upphöra, vilket bedöms minska trafikflödet längs Skomakargatan och därmed förbättra luftkvalitén. Skeppsbrogatan kommer fortsatt att vara ett brett gaturum efter planens genomförande.

Skeppsbrogatan är idag en livligt trafikerad gata i centrum och ett genomförande av planen bedöms innebära en marginell påverkan på dess trafikflöde.

Planförslaget tillämpar även kommunens riktlinjer för gröna parkeringsköp för att bidra till att fler människor använder hållbara färdmedel, se avsnittet *Parkering*.

Sammantaget bedöms ett genomförande av detaljplanen inte medföra att miljö-kvalitetsnormer för luftkvalitet överskrids.

Vattenkvalitet

Recipient för dagvatten är inre Lulefjärden som är kustvatten med god ekologisk status men uppnår ej god kemisk status enligt VISS.

Framtagna föroreningsberäkningar visar att föroreningsbelastningen minskar för samtliga ämnen om sedimentation tillåts ske i magasinet. Slutsatsen är således att exploatering av planområdet inte riskerar att äventyra möjlighet att uppnå MKN i recipienten, om föreslagen dagvattenlösning implementeras.

Detaljplanens genomförande bedöms inte påverka status för Inre Luleåfjärden negativt eller leda till att miljö-kvalitetsnormer för vattenkvalitet överskrids om föreslagen dagvattenlösning, som fördröjer och renar dagvattnet innan den kommunala anslutningspunkten, genomförs.

Hälsa och säkerhet

Buller

Planområdet är beläget intill Skeppsbrogatan som är högt trafikerad. En trafikbullerutredning har upprättats av Tyréns (2023) som syftar till att utreda förutsättningarna för bostadsbebyggelsen avseende trafikbuller. Enligt förordningen (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader gäller följande riktvärden vid bostäder som redovisas i tabellen nedan.

Tabell: Ljudnivå utomhus, frifältsvärde (dBA)

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

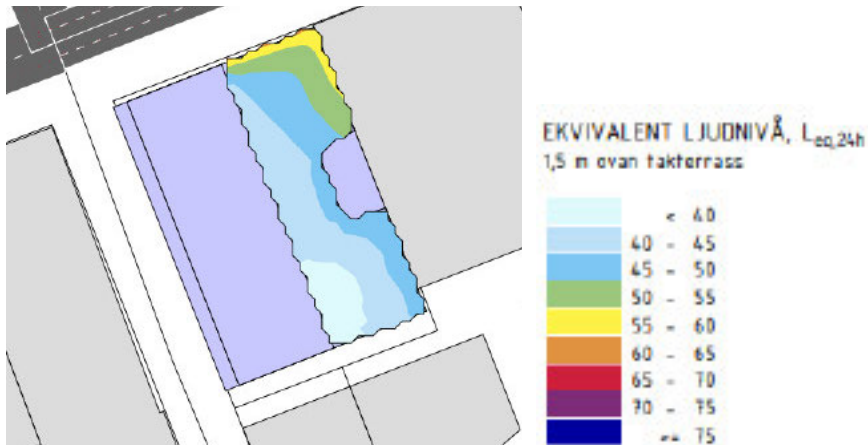


Bild 35. Beräknad ekvivalent ljudnivå på takterrass.

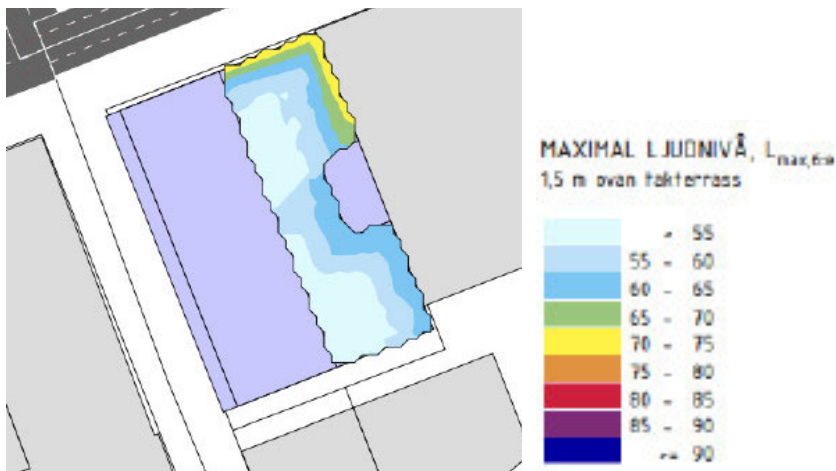


Bild 36. Beräknad maximal ljudnivå på takterrass.

Trafikbullerutredningen anger att fasaden mot Skeppsbrogatan beräknas få de högsta trafikbullernivåerna. För fasadens första sex våningar anges ekvivalent ljudnivå upp till 63 dBA, det vill säga 3 dBA över riktvärdet på 60 dBA enligt trafikbullerförordningen. Ekvivalenta ljudnivåer ≤ 60 dBA beräknades från våning sju och uppåt. Se Bild 33.

Reflexer i planerad byggnad beräknas medföra en ökning till närliggande bostäder på högst 1 dBA, vilket är en marginell ökning som inte bedöms hörbar.

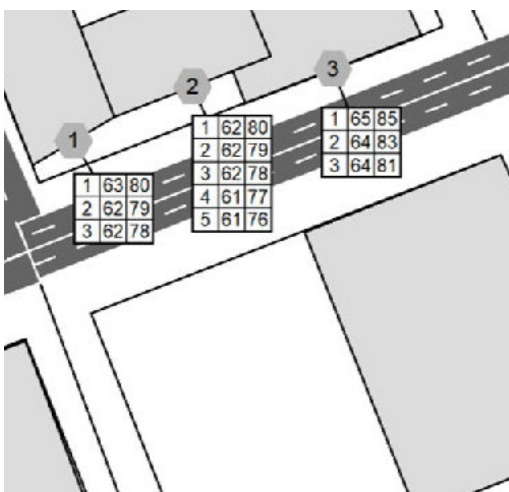
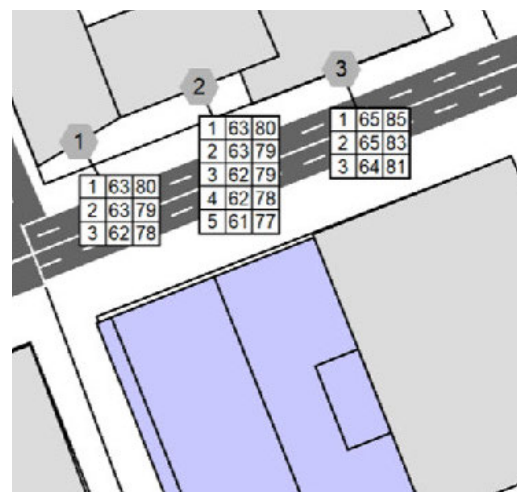


Bild 32. Beräknad ekvivalent och maximal ljudnivå utan planerad byggnad. Tabell vid fasad visar Vån/Leq/Lmax. Bild från Trafikbullerutredningen.



43 Bild 33. Beräknad ekvivalent och maximal ljudnivå med planerad byggnad. Tabell vid fasad visar Vån/Leq/Lmax. Bild från Trafikbullerutredningen.

Slutsatsen av beräkningarna är att från våning sju och uppåt kan bostäder förläggas med fri utformning av planlösning. För kontor finns inga riktvärden för högsta ljudnivå utomhus vid fasad. På den sjunde våningen planeras en gemensam uteplats i form av en takterrass. På takterrassen innehålls riktvärdet 50 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå på majoriteten av ytan, se Bild 35 och 36.

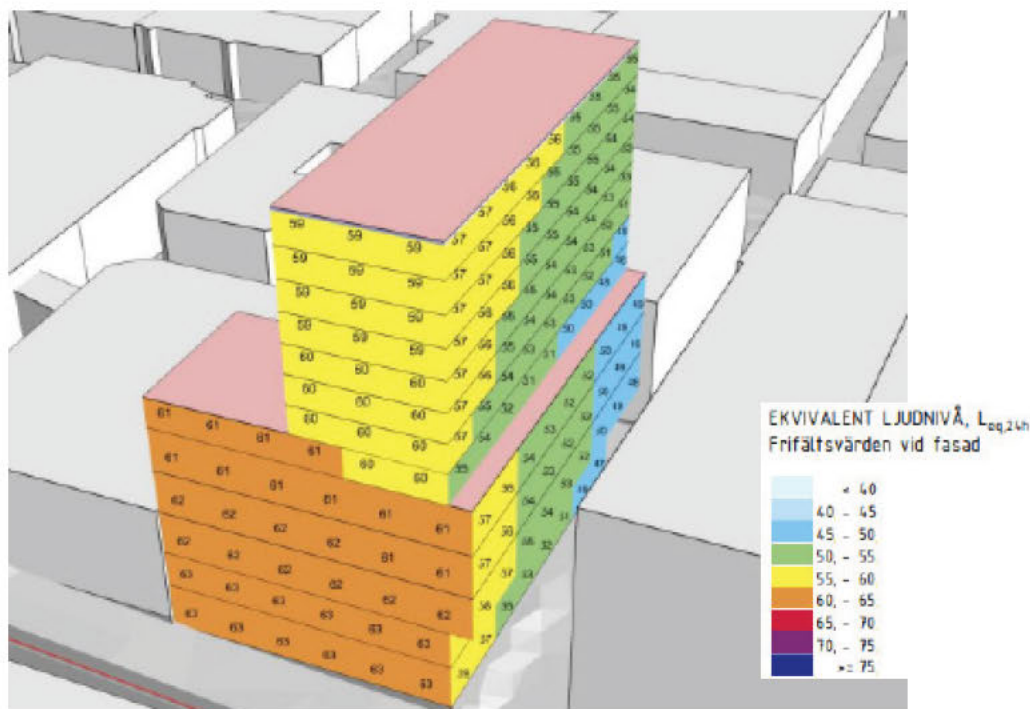
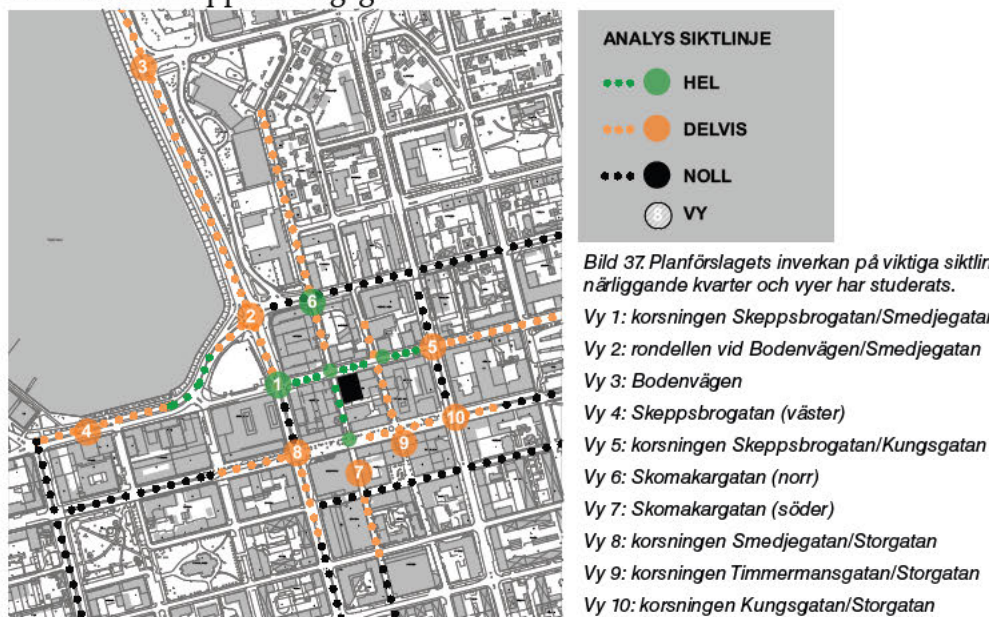


Bild 34. Beräknad ekvivalent ljudnivå vid fasad mot Skeppsbrogatan. Frifältsvärde i dBA.

Föreordnad mark

Provtagning har gjorts för att utreda risken för föroreningar. Halter av PFAS har detekterats i grundvattnet, men halter av PFOS underskrider SGI:s preliminära riktvärden. Samtliga halter av klorerade ämnen i grundvattnet underskrider laboratoriets rapporteringsgräns.



Vid provtagning av porgas har punkten P1 (se Bild 28) låga halter av samtliga analyserade ämnen. De är under laboratoriets rapporteringsgräns. I punkten P2 (österut mot den gamla kemtvätten) (se Bild 28) uppmättes halter av aceton och diklordifluormetan. Halter av aceton ligger under arbetsmiljöverkets hygieniska gränsvärden och kortidsgränsvärden med en faktor av över tiotusen. Halter av diklordifluormetan i porgas ligger under arbetsmiljöverkets gränsvärden med en faktor av över tusen. Analysresultaten tyder på att överskottsmassor kan klassas som IFA (icke-farligt avfall) avseende totalhalter.

Länsvatten bör provtas innan det släpps ut i omkringliggande mark.

Relevanta jämförvärden och provtagningsfrekvens fastställs i samråd med tillsynsmyndigheten. Om halter överskrider jämförvärden kan åtgärder (exempelvis rening i container) behöva vidtas.

Stadsbild

Ett nytt höghus inom planområdet kommer att bli en del av stadssiluetten sett från innerstadens norra entré via Bodenvägen. Byggnadens höga volym gör den även väl synlig från flera delar av centrumhalvön, omkringliggande stadsdelar samt från is- och vattenvägarna. En analys av siktlinjer har gjorts. Analysen redovisar vilka delar av centrum som kan påverkas av planförslaget, och på vilket sätt, se Bild 37.

Planförslagets påverkan på stadsbilden är avvägt utifrån:

- det enskilda intresset att uppföra ett högt hus,
- det beslutade planprogrammet som föreslår bebyggelse upp till 15 våningar,
- det allmänna intresset att ny bebyggelse ska utföras med hänsyn till stadsbilden och god helhetsverkan,
- samt översiktsplanens målsättning om förtätning av stadsbygden.

Planförslaget möjliggör bebyggelse upp till 45 meter, vilket tillmötesgår det enskilda intresset och den beslutade inriktningen i planprogrammet. För att den höga bebyggelsen även ska tillgodose de allmänna intressen som nämns regleras dock byggnadsvolymen på den uppstickande delen så att den utförs i likhet till andra uppstickande byggnader omkring Norra hamn, med en maximal gavelbredd på byggnaden på 15 meter. En gestaltning som är i samklang med omgivningen och stadsbilden säkerställs även genom byggnadens placering mot gator samt reglering av material och kulör på fasad.

Bedömningen är att intresset av att förtäta en befintlig markparkering i ett av innerstadens mest centrala lägen och möjliggöra för centrumverksamheter och bostäder väger tungt. Ett genomförande av planförslaget som innebär bebyggelse upp till 45 meter kommer att medföra påverkan på stadsbilden, men bedöms inte medföra en negativ påverkan, då det överensstämmer med hur stadsbildens befintliga höghus kring Norra hamn är utformade i övrigt.

Planförslagets inverkan på viktiga siktlinjer, närliggande kvarter och vyer



Lokalklimat

Skuggstudie

Planförslaget har studerats med avseende på skuggpåverkan. Hög bebyggelse medför en viss skuggpåverkan, främst på norrliggande gator, men till viss del även på norrliggande fastigheter. Bedömningen av planförslagets skuggpåverkan är att den inte anses medföra en betydande konsekvens för närliggande fastigheter eller offentliga miljöer. Detta beror på att de offentliga platserna i närheten främst är transportsträckor och inte miljöer avsedda för vistelse. Dessutom är de byggnader som skuggas norr om planområdet främst kontor och inte bostäder, vilket gör dem mindre känsliga för skugga.

Höst/vårdagjämning



KI 8



KI 12



KI 16

Midsommarafton



KI 8



KI 12



KI 16

Julafton



KI 8



KI 12



KI 16

Dagsljus

Påverkan på närliggande bebyggelse

Planförslaget innebär ett nytt tillskott med hög täthet inom Luleå centrum på en fastighet som i dagsläget är obebyggd. Skomakargatan har en smal gatubredd och planområdet omfattar endast en del av hela kvarteret Katten, som i övrigt är bebyggt.

Som konsekvens kommer bebyggelsen innebära att det blir tätare inom kvarteret

Katten men också tätare mellan kvarteren Katten och Hunden.

Planförslaget har därmed studerat vilken påverkan planförslaget medför på omkringliggande bebyggelse avseende dagsljusförhållanden. Studien har genomförts i programvaran Autodesk Forma som analyserar byggnadernas dagsljuspotential utifrån beräkning av VSC, Vertical Sky Component samt möjlighet till utblick mot himlen. Analysverktyget identifierar hur väl byggnadens olika fasader kan tillgodose dagsljuskrav.

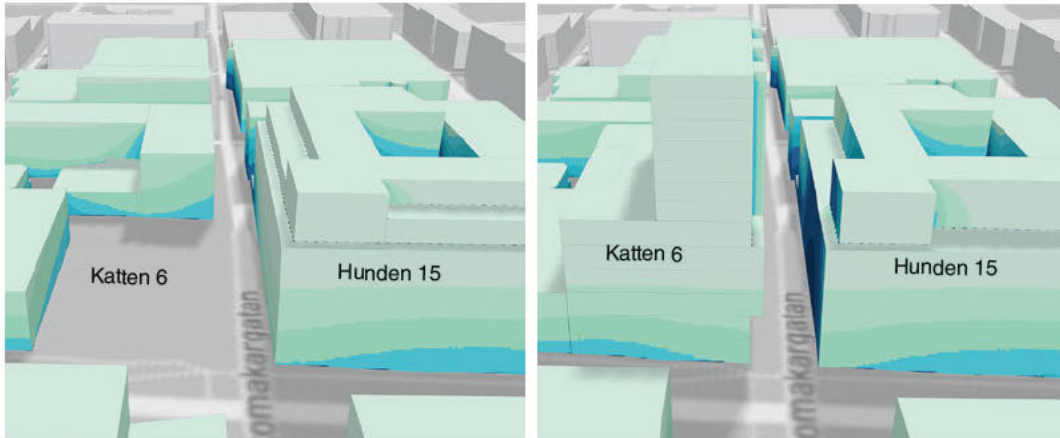


Bild 38. Påverkan på omkringliggande bebyggelse avseende dagsljusförhållanden före och efter exploatering. Planområdet sett från norr.

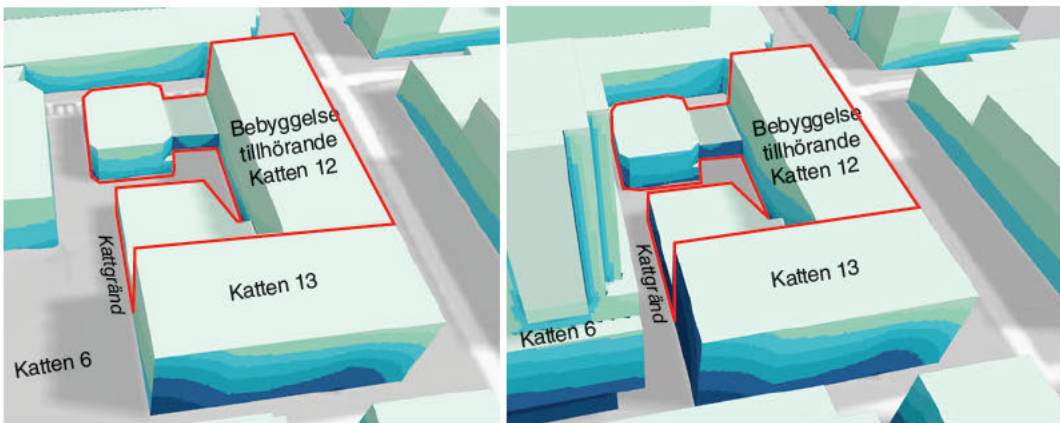
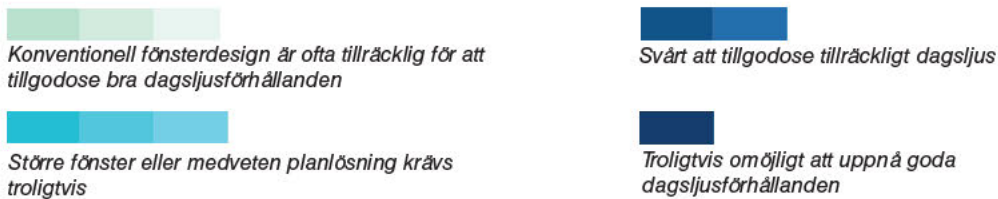


Bild 39. Påverkan på omkringliggande bebyggelse avseende dagsljusförhållanden. Planområdet sett från väst.

Resultaten från studien visar att planförslaget påverkar närliggande bebyggelses dagsljuspotential i fasad. Påverkan är störst på fasader mot Skomakargatan och mot Kattgränd. Analysen indikerar att det troligtvis är omöjligt att uppnå goda dagsljusförhållanden över hela gaveln inom Katten 12 och 13 som vetter mot Kattgränd samt stora delar av fasaden mot Skomakargatan inom Hunden 16.

Analysen visar även att fasaden som vetter mot innergården på Katten 12 får en

påverkan som indikerar att större fönster eller medveten planlösning krävs.

Bebyggelsen inom Hunden 16 som vetter mot Skomakargatan består av hotellrum. Boverkets byggregler (2011:6) - föreskrifter och allmänna råd - avsnitt 6:322 anger att *"rum eller avskiljbara delar av rum där människor vistas mer än tillfälligt ska utformas och orienteras så att god tillgång till direkt dagsljus är möjlig, om detta inte är orimligt med hänsyn till rummets avsedda användning."* Boverket (2022) har förtydligat detta avsnitt med att *"exempel på fall då krav på tillgång till dagsljus är orimligt med hänsyn till den avsedda användningen av rummet kan vara hotellrum där man bara sover under begränsad tid och inte vistas i övrigt."*

Bedömningen är att planförslagets påverkan på dagsljusstillgången inom Hunden 16 inte omöjliggör att gällande krav och regler för byggnadens användningsområde kan uppfyllas.

Kravet på dagsljus gäller, som nämnt ovan, rum eller avskiljbara delar av rum där människor vistas mer än tillfälligt. I bostäder innebär det exempelvis utrymmen för daglig samvaro, matlagning, måltider samt sömn och vila. Hygienutrymmen, garage och förrådsutrymmen är exempel på utrymmen där man inte vistas mer än tillfälligt, och dagsljuskraven gäller alltså inte för sådana utrymmen.

Inom fastigheten Katten 12 består den låga byggnadens fasad mot Kattgränd av garageportar, tekniska installationer och liknande som uttrycker att denna byggnad används för tekniska och logistiska syften. Byggnaden vid mötet mellan Kattgränd/Timmermansgatan visar redan i befintlig situation sämre förutsättningar för att tillgodose dagsljuskrav för stadigvarande vistelse. Bedömningen är att denna bebyggelses användning eller utformning inte behöver förändras som konsekvens av detaljplanens genomförande och som konsekvens påverkar till en mindre grad.

Vad gäller norrfasaden som vetter mot innergården inom fastigheten Katten 12 visar dagsljusanalysen att planförslagets genomförande kan medföra påverkan på en del av fasaden. Fasaden är dock belägen nästan 30 meter från planområdets föreslagna bebyggelse vilket är ett väl tilltaget avstånd för att säkerställa dagsljusinsläpp.

Resultatet tolkas därmed som en konsekvens av att denna del av fasaden kommer få delvis minskad utblick som konsekvens av den höga byggnaden, snarare än att det påverkar dagsljusinsläppet.

Boverkets byggregler avsnitt 6:33 anger att *"minst ett fönster i rum eller avskiljbara delar av rum där människor vistas mer än tillfälligt bör vara placerat så att utblicken ger möjlighet att följa dygnets och årstidernas variationer."* Planförslagets genomförande bedöms därmed ha en viss påverkan på utblicken från dessa fönster, men inte av omfattningen att det innebär att Boverkets byggregler inte kan följas.

Gavelfasaden mot norr inom fastigheten Katten 13 består av två mindre fönster per våningsplan och som är centrerade i fasaden och placerade nära varandra. Detaljplanens genomförande innebär att Boverkets rekommenderade

dagsljusfaktor på en procent inte kan förväntas uppnås från denna fasad. Trots att planförslagets genomförande således innebär en stor påverkan på denna fasads möjligheter till dagsljusinsläpp är bedömningen att byggnadens utformning i nuläget är sådan att dessa fönster inte kan förväntas utgöra ett avgörande bidrag till att uppfylla dagsljuskraven interiört för byggnaden som helhet.

Dagsljus i tillkommande bebyggelse

Detaljplanen möjliggör delvis för bebyggelse som uppnår en okonventionell bredd vilket innebär att dagsljus inte når lika långt in i byggnaden endast med fönster i fasad. En dagsljussimulering har utförts på planförslagets högsta tillåtna bygggrätt för att utreda förutsättningarna att tillgodose dagsljuskrav från våning ett till sex.

Beräkningen av dagsljus är utförd i IDA ICE med Radiance som beräkningsmotor, vilket är industristandard, samt beräkning med hög precision.

Byggnaden antas bestå av kontor. Dagsljuskravet enligt Boverkets byggregler är att stadigvarande arbetsplatser ska ha en dagsljusfaktor på 1,0 %. Utredningen är gjord i tidigt skede och planlösningarna är antagna som öppna för att visualisera dagsljusspridningen i rummen. Detta kan fungera som underlag till att avgöra vilka ytor som är lämpliga att nyttja som stadigvarande arbetsplatser.

Simuleringen utgår från att byggnadens utformning innefattar ett atrium vid den östra fasaden och syftar till att undersöka om denna åtgärd kan anses som tillräcklig för att uppfylla dagsljuskraven. Beräkningen är utförd med två fall: Fall 1 är med glasade partier enligt Bild 40. Fall 2 är beräknad med denna del som en tät vägg, det vill säga enbart takfönstret.

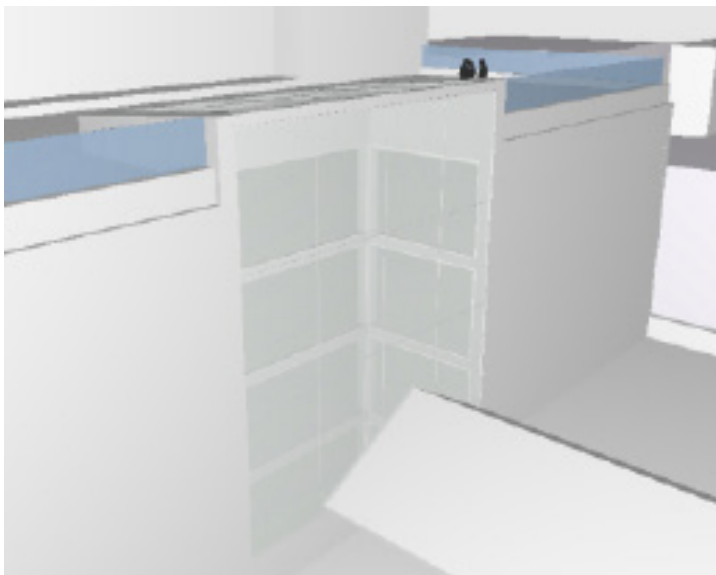


Bild 40. Dagsljussimuleringen undersöker hur ett atrium vid den östra fasaden bidrar till att uppfylla dagsljuskraven på våning ett till sex i byggnaden som planförslaget medger.

Resultatfigurerna illustrerar grovhugget vilka ytor som är lämpliga att nyttja som stadigvarande arbetsplatser. De lägre planen har ytor som är något mörka. Detta kan delvis avhjälpas genom att välja ljusare kulörer samt att eventuellt arbeta med ljustransmittansen i glaset. Bild 41 visar våningsplanet med sämst dagsljusförhållanden och uppnår en median på dagsljusfaktor (DF) på 0,7%. Bild 42-44 på nästkommande sidor visar hur dagsljusförhållandena förbättras för varje våning upp.

Resultatet från studien visar att ett atrium innebär att dagsljuskraven kan tillgodoses i kombination med en medvetet utformad planlösning och användning på våning ett till sex. Bedömningen är att planförslaget möjliggör bebyggelse som kan tillgodose människors behov för en god hälsa och trivsel på arbetsplatsen.

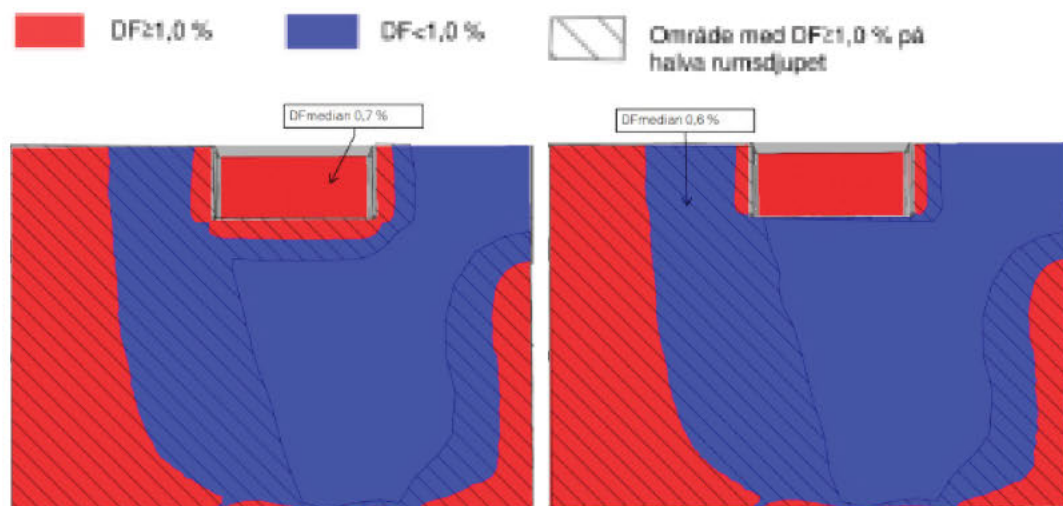


Bild 41. Våning 2, Fall 1 (till vänster) och Fall 2 (till höger).

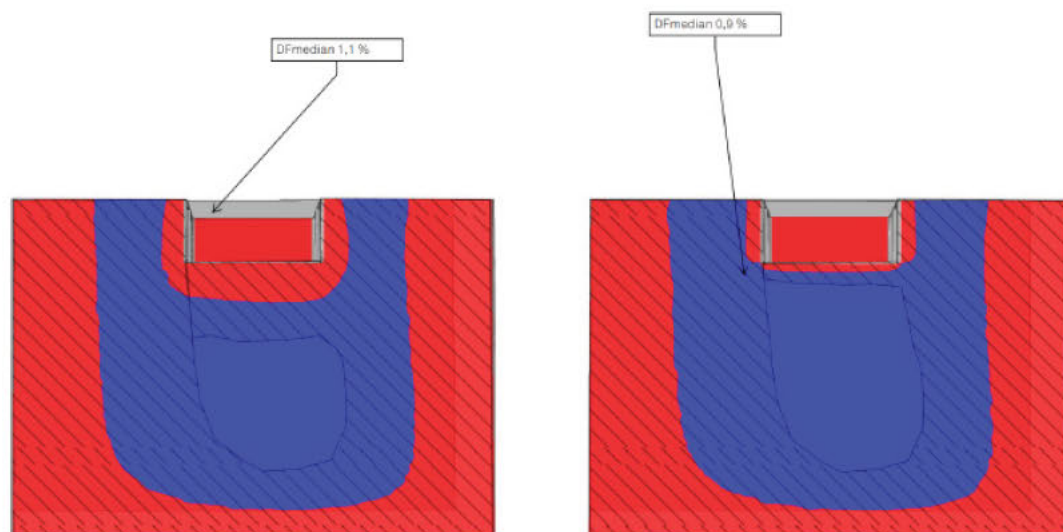


Bild 42. Våning 3, Fall 1 (till vänster) och Fall 2 (till höger)

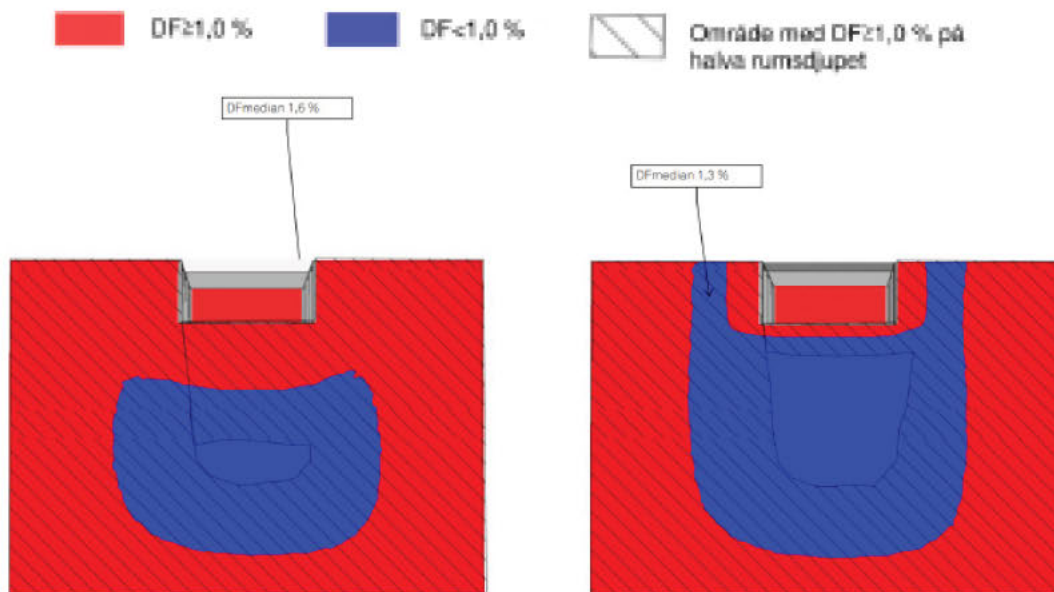


Bild 43. Våning 4, Fall 1 (till vänster) och Fall 2 (till höger)

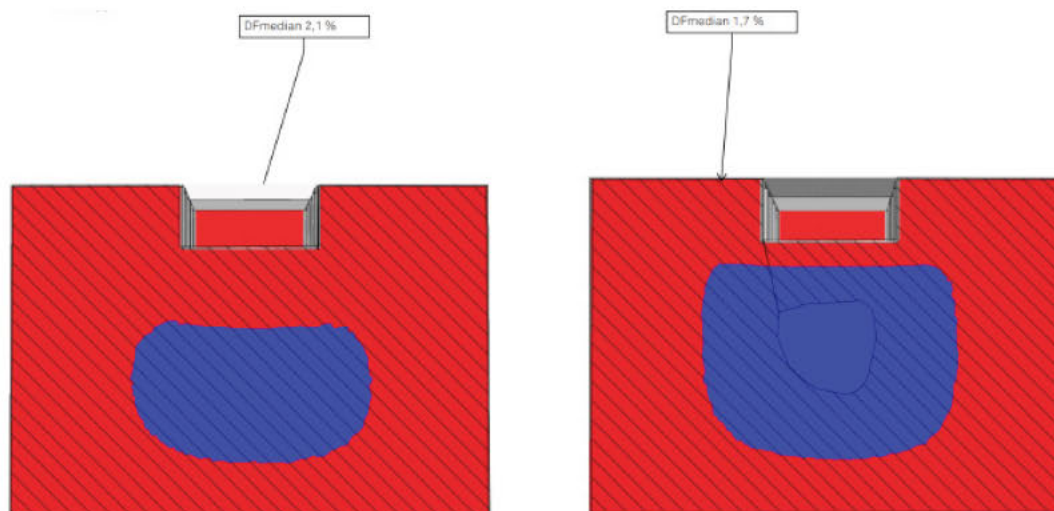


Bild 44. Våning 5, Fall 1 (till vänster) och Fall 2 (till höger)

Trafik

Bebyggelsen förväntas inte innebära någon märkbar påverkan på trafikmängden på gatorna kring planområdet. Markparkeringen tas bort och de verksamheter som planeras inom planområdet kommer att ge ett mycket litet tillskott av varutransporter. Det nuvarande varuintaget för snabbmatskedjan kommer vid ett genomförande av planförslaget att behöva flyttas. Varuintaget föreslås i stället integreras i byggnadens södra fasad, med lossning från Kattgränd nära sportaffärens befintliga lastbrygga.

Genomförande

Organisatoriska frågor

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är tio år efter det datum planen vinner laga kraft. Efter genomförandetidens slut fortsätter planen att gälla, men den kan då ändras eller upphävas utan att rättigheter som uppkommit genom planen behöver beaktas.

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän platsmark.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Infart till det underjordiska garaget på Katten 6 sker från Hunden 16 via en kulvert som anläggs under befintliga vatten- och avloppsledningar i Skomakargatan. Utrymmet planläggs som kvartersmark för parkering och utgör ett komplement till den huvudsakliga användningen, bostäder och centrum, på Katten 6.

Utrymmet där kulverten är beläget överförs via fastighetsreglering från Innerstaden 2:1 till Katten 6 och kommer således att urholka Innerstaden 2:1. Luleå kommun ansöker om fastighetsreglering för överföring av utrymmet. Katten 6 svarar för fastighetsbildningskostnaden.

Servitut för infart till kulverten till förmån för Katten 6 inrättas. Belastande fastigheter är Hunden 15 och 16. Katten 6 svarar för fastighetsbildningskostnaden.

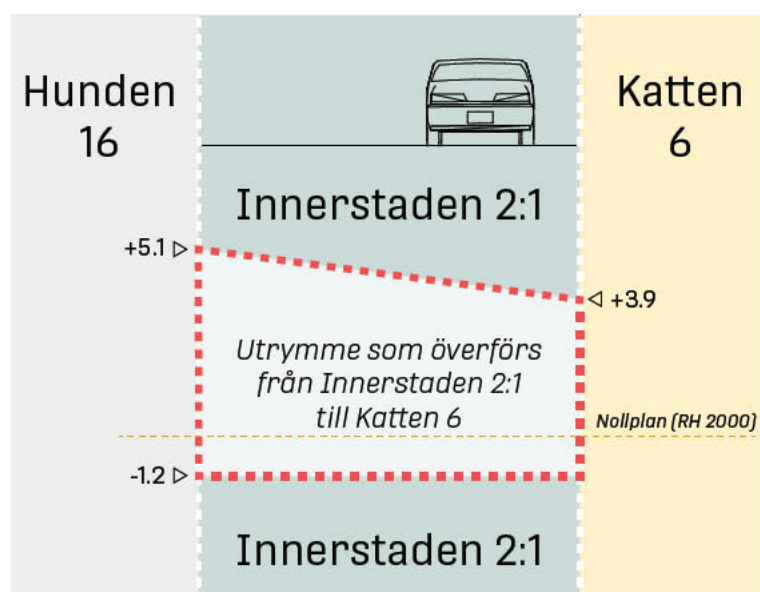


Bild 43. Röd streckad linje visar utrymme som överförs via fastighetsreglering från Innerstaden 2:1 till Katten 6.

Gemensamhetsanläggningar, servitut och rättigheter

Befintliga

Katten 6 har del i gemensamhetsanläggning Katten GA:2 som omfattar vägen Kattgränd. För gemensamhetsanläggningen upplåts utrymme inom bland annat Katten 6. Vägen ska hållas öppen för varutransporter till de i anläggningen deltagande fastigheterna Katten 6, 12, 13 och 14. Eventuellt behov av omprövning av gemensamhetsanläggningar på grund av ändrade förhållanden lämnas till delägarna att hantera sinsemellan. Detaljplanen möjliggör för en gemensamhetsanläggning inom detta område.

Katten 6 kommer enligt planförslaget att utnyttja garageinfarten (port och ramp) på Hunden 16 för åtkomst till kulverten. Porten och rampen ingår i gemensamhetsanläggning Hunden GA:1 med ändamål garage. Deläggande fastigheter i Hunden GA:1 är Hunden 15 och Hunden 16.

Inom planområdet finns ledningsrätt 2580-09/120.1 med ändamålet fjärrkyla till förmån för Luleå Energi AB. Ledningsrätten belastar bland annat fastigheten Innerstaden 2:1 och Uttern 1, som båda ägs av Luleå kommun.

Tillkommande

Gemensamhetsanläggning Hunden GA:1 kommer att omprövas, vilket beskrivs i exploateringsavtalet.

Ersättning enligt anläggningslagen

Enligt 40 a § anläggningslagen ska ägaren till den mark som blir av med belastning av en gemensamhetsanläggning betala ersättning till de fastigheter som deltar i gemensamhetsanläggningen om det uppkommer en skada.

Ekonomiska frågor

Planekonomi, planavtal och exploateringsavtal

Ett planavtal ska upprättas mellan fastighetsägaren och Luleå kommun.

Planavgift ska därför inte tas ut i samband med bygglov.

Ett exploateringsavtal ska ingås mellan Luleå kommun och ägarna till Katten 6. Exploateringsavtalet ska vara färdigställt tills dess att detaljplanen behandlas för politiskt antagande.

Exploateringsavtalet reglerar i huvudsak följande punkter:

Omfattning och marköverföring

Vilka arealer, fastigheter och rättigheter som överläts eller upplåts, med tydlig redovisning på karta eller bilagda kartor. Detta inkluderar överlåtelse/upplåtelse av utrymme för kulvert inom fastigheten Innerstaden 2:1 (se Bild 43 för referens).

Anläggningar och standard

Vilka fysiska anläggningar som ingår (till exempel kulvert, gata, och VA-ledningar) och vilken standard eller krav som ska gälla för dessa

anläggningar. Skiss/ritning som beskriver återställande av Skomakargatan ska biläggas avtalet.

Åtaganden

Specificering av vilka åtaganden exploatören åtar sig att utföra och bekosta, exempelvis:

- Förrättningskostnader hänförliga till detaljplanens genomförande (med uppgift om vilka åtgärder som avses).
- Justering och återställande av VA-ledningar och gatupartier (exempelvis Skomakargatan) enligt bilagda krav och skisser.
- Avgifter och kostnader för lagfart, bygglov samt anslutningsavgifter för el, fjärrvärme och VA enligt gällande taxor.

Redogörelse för eventuella ersättningar eller avstående från ersättning i samband med marköverföringar eller upplåtelser (till exempel servitut).

Tidplan

En huvudtidplan för utbyggnad efter att detaljplanen fått laga kraft.

Säkerheter och garantier

Krav på säkerheter för exploatörens åtaganden samt villkor för hur och när säkerheter får lösas ut.

Koppling till plan- och byggprocessen

Redovisning av hur avtalsåtaganden kopplas till planens genomförande och tillståndsprocesser, till exempel att planavgift inte ska tas ut vid bygglovsansökan eftersom ett planavtal upprättas mellan kommunen och fastighetsägaren (Folkets Energihus c/o Näiden).

Ansvarsfördelning och hantering av förändringar

Tydliggörande av parternas ansvar vid genomförande.

Tekniska frågor

Möjlighet finns att ansluta sig till kommunalt vatten och avloppssystem, fjärrvärme, fjärrkyla, tele samt till el genom att bli högspänningskund.

Om bebyggelsen utformas enligt detaljplanen kan befintliga ledningar komma att behöva flyttas. Exploatören bekostar all flytt av ledningar som behövs för genomförandet av planen.

Störningar under byggtiden

Under byggtiden kommer ofrånkomliga störningar att uppstå som påverkar verksamheter, boende och besökare i området. Dessa störningar kan vara av olika slag, såsom buller, damm, vibrationer och trafikpåverkan. Störningarna kan variera i intensitet och omfattning beroende på var i byggprocessen bygget befinner sig.

Naturvårdsverket har tagit fram allmänna råd om buller från byggplatser, NFS 2004:15. Råden är avsedda att ge vägledning om skyddsåtgärder, begränsningar och försiktighetsmått vad gäller störning av buller från områden där bullrande bygg- och anläggningsverksamhet pågår. Ljudnivån från en byggarbetsplats beror på vilka arbeten som utförs och vilka maskiner som används.

Byggtreprenörer bör förhålla sig till dessa riktvärden.

Det kommer att ställas stora krav på den som bebygger fastigheten då det inte finns några ytor utanför fastigheten som kan användas annat än för byggställningar.

Logistiken av material till bygget kan komma att behöva planeras så att material från lastbilar lyfts på plats direkt där de ska vara. Det kommer troligtvis inte att finnas plats på någon gata där lastbilar kan stå och vänta på sin tur (RK Trafikkonsult, 2024)

I samband med att passagen under Skomakargatan byggs kommer stora massor jord behöva köras bort. Detta kan ge vissa störningar för busstrafiken och om lastbilar måste stå i närheten för att vänta på sin tur att köra fram och lasta.

Under tiden som parkeringsgaragen byggs kan det behöva anordnas en temporär angöring för byggvaror längs Skeppsbrogatan, vilket kan medföra tillfällig omdirigering av gång- och cykeltrafiken.

När huskroppen ovanför marken ska byggas kommer byggställningar att ta upp plats både på Kattgränd, Skomakargatan och Skeppsbrogatan. Längs Skomakargatan bedöms det möjligt att ordna fem meter fri bredd för fordon, men längs Kattgränd förväntas byggställningen begränsa den fria bredden till cirka två meter.

Det innebär att befintliga verksamheters leveranser kommer att behöva omdirigeras temporärt. Detta kommer även att behöva göras under byggnationen av kulverten mellan parkeringsgaragen.

Räddningstjänstens åtkomst under byggtiden bedöms som tillräcklig i detta skede. Räddningstjänsten bör involveras tidigt i planeringen för byggnationen så att deras krav kan tillgodoses framför allt för byggställningar till våning tre till 13 då de påverkar gatubredden mest.

Brandsäkerhet

Den nya byggnaden föreslås uppföras i fastighetsgräns, mot befintlig byggnad på Katten 14. Detta ställer krav på brandsäkerheten. En lösning som har redovisats är en brandvägg mellan byggnaderna med brandsäkra portar mellan Katten 6 och 14 för tillgång till varuintag och befintlig utrymningsväg för Katten 14 samt en isolerad kanal upp till tak/lämplig höjd där en ny röklucka placeras. Det finns även andra alternativ. Påverkan på Katten 14:s brandsäkerhet ska hanteras i kommande projektering av byggnaderna.

Motiv till detaljplanens regleringar

Enligt Boverkets förordning om planbeskrivning (2020:8) ska kommunen motivera varje enskild reglering och lagra motivet digitalt. Redovisningen ska göras utifrån detaljplanens syfte och 2 kapitlet plan- och bygglagen (PBL).

Motiv till regleringar

Detaljplanen innehåller regleringar för att uppnå detaljplanens syfte. Nedan följer en lista på bestämmelser och deras motiv.


Allmän plats

Användning	Motivering
GATA - Gata	Syftet med bestämmelsen är att både möjliggöra angöring till planområdet och en utveckling av Skeppsbrogatan. Inom användningsytan ryms även erforderliga funktioner så som GC-väg, körbana och belysning.

Kvartersmark

Användning	Motivering
B ₁ - Bostäder från våning sju och uppåt	Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra bostadsbebyggelse inom planområdet och därmed stärka och förtäta centrum. För att säkerställa att bostäder inte förläggs på platser inom planområdet som är utsatta för buller eller inte når upp till riktvärdena för dagsljusförhållanden görs regleringen att bostäder får finnas från våning sju och uppåt.
C - Centrum	Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra centrumfunktioner inom planområdet och därmed stärka och förtäta centrum.
P ₁ - Parkering. Bestämmelsen avgränsas inom nivåintervall +3,9 meter till +5,1 meter över nollplan (RH2000) och ned till -1,2 meter under nollplan (RH2000).	Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra för en kulvert/länk mellan parkeringsgaraget inom planområdet och parkeringsgaraget på grannfastigheten Hunden 16. För att inte påverka befintliga ledningar gäller användningsbestämmelsen mellan nivåer. Bild 43 visar nivåerna i sektion.

Egenskapsbestämmelser	Motivering
Ö ₁ - Endast byggnadsverk under mark.	Regleringen syftar till att hålla Kattgränd fri från bebyggelse ovan mark och för att säkerställa genomförandet av en kulvert/länk mellan parkeringsgaraget inom planområdet och parkeringsgaraget på grannfastigheten Hunden 16.

<p>s_1 - Byggnadens markplan får endast användas för centrum-verksamhet</p>	<p>Regleringen syftar till att säkerställa en aktiv bottenvåning som tillför aktivitet och stadsliv längs Skomakargatan och Skeppsbrogatan.</p>
<p>h_1 - Högsta nockhöjd på byggnad är 22 meter.</p>	<p>Regleringen möjliggör byggnad i upp till fem våningar och syftar till att uppnå en stadsmässig proportion på Skomakargatans gaturum som främjar upplevelsen i gatunivån och relaterar till en mänsklig skala.</p>
<p>h_2 - Högsta nockhöjd på byggnad är 26 meter.</p>	<p>Regleringen möjliggör byggnad i upp till sex våningar. Regleringen görs för att bebyggelsen ska uppnå en stadsmässig proportion i Skeppsbrogatans gaturum och i huvudsak relatera till omgivningens höjdsättning mot gatan.</p>
<p>h_3 - Högsta nockhöjd på byggnad är 45 meter.</p>	<p>Regleringen möjliggör byggnad i upp till 15 våningar och syftar till att möjliggöra hög bebyggelse i enlighet med beslutat planprogram samt att möjliggöra ett tillskott till stadsbilden som bidrar till att Luleå centrum upplevs som en tät och urban stad. Höjdbegränsningen syftar till att säkerställa ett genomförande av planen som inte inskränker på riksintresset för totalförsvaret, vilket innebär att den högsta punkten på byggnadsverket maximalt får uppnå 45 meters höjd från medelmarknivå.</p>
<p>g_1 - Markreservat för gemensamhetsanläggning</p>	<p>Regleringen syftar till att reservera ett område i plankartan för att ge utrymme för gemensamhetsanläggning längs Kattgränd. Syftet är att möjliggöra transporter längs Kattgränd. Deltagande fastigheter är till exempel Katten 6, 12, 13 och 14.</p>
<p>p_1 - Byggnaden ska placeras i gräns mot Skeppsbrogatan och Skomakargatan. Längs Skomakargatan medges ett indrag på maximalt 2 meter från fastighetsgräns för byggnadens första två våningar.</p>	<p>Regleringen syftar till att säkerställa att tillkommande bebyggelse utförs i enlighet med innerstadens kvartersstruktur samtidigt som hänsyn tas till Skomakargatans smala gaturum för att möjliggöra en platsbildning som stärker den offentliga miljön.</p>
<p> Utfartsförbud</p>	<p>Regleringen görs för att styra var in- och utfart får ske, med syfte att skapa trafiksäkra miljöer genom att inga nya in- eller utfarter får anordnas mot Skeppsbrogatan och Skomakargatan, där regleringen är dragen.</p>
<p>f_1 - Byggnadens fasad ska utföras i tegel, puts och/eller trä.</p>	<p>Regleringen syftar till att säkerställa att den tillkommande bebyggelsen ska förmedla en taktilitet i sitt uttryck, likt framträdande byggnader i närområdet, då den, med sin höjd, kommer att utgöra en markant byggnad. Bestämmelsen syftar även till att fasadmaterialet ska överensstämma med centrumhalvöns bebyggelse i övrigt kring Norra hamn.</p>
<p>f_2 - Fasader ska utföras i varm, jordig kulör med matt yta.</p>	<p>Regleringen syftar dels till att säkerställa att detaljplanens genomförande ska bidra med värme till den annars bleka färgskalan i närområdet längs Skomakargatan och Skeppsbrogatan, dels till att byggnadens uttryck ska harmonisera med centrumhalvöns övergripande färgskala.</p>

f ₃ - Sockelvåningens fasader mot Skeppsbrogatan och Skomakargatan ska i huvudsak bestå av glas. Byggnadens sockelvåning ska markeras i sten eller tegel.	Regleringen syftar till att främja ett aktivt gatuliv, ökad känsla av trygghet och liv mellan husen genom att motverka känslan av "bakgata" längs Skomakargatan.
f ₄ - Entré ska finnas mot Skomakargatan och Skeppsbrogatan. Entréer ska placeras med minst en meters indrag från gata.	Regleringen syftar till att främja ett aktivt gatuliv, ökad känsla av trygghet och "liv mellan husen" genom att motverka känslan av "bakgata" längs Skomakargatan.
f ₅ - Balkong får kraga ut maximalt 1,8 meter över egenskapsområde h ₁ och egenskapsområde ö ₁ och g ₁ med en lägsta fri höjd om 26 meter från marknivå.	Regleringen syftar till att tillåta att balkonger uppförs mot söder, bland annat för att ta vara på sollägen och för att skapa en levande gatumiljö. Samtidigt säkerställer regleringen att balkonger inte kragar ut på ett sådant sätt att de bidrar till en "instängd" känsla för de som går längs Kattgränd.
f ₆ - Balkong får inte kraga ut över fastighetsgräns eller egenskapsområde h ₂ .	Regleringen syftar till att uppnå en god helhetsverkan i stadsbilden. Vidare syftar regleringen till att tillkommande höga byggnadsdelens gavelmotiv överensstämmer med övriga uppstickande byggnadsvolymer omkring Norra hamn.
f ₇ - Byggnad får kraga ut med maximalt 2,4 meter över egenskapsområde ö ₁ och g ₁ med lägsta fri höjd om sex meter från marknivå och upp till 26 meters nockhöjd.	Regleringen syftar till att möjliggöra en större byggrätt inom Katten 6 samtidigt som trygghetsaspekten i marknivå värnas.
f ₈ - Balkong får glasas in, endast med ramfri inglasning som väderskydd för uterum.	Regleringen syftar till att säkerställa ett nätt uttryck på byggnaden genom att begränsa utformningen av balkonger.

Hela planområdet

Bestämmelse	Motivering
Genomförandetiden är 10 år och börjar gälla från och med laga kraftdatum.	Regleringen sker med stöd av PBL 4 kap. 21 §, att kommunen ska ange en genomförandetid. Tiden räknas från den dag då beslutet att anta planen vinner laga kraft. Om någon del av planen får genomföras tidigare på grund av ett förordnande enligt 13 kap. 17 § tredje stycket, räknas tiden från den dag då genomförandet får påbörjas.

Medverkande i projektet

Detaljplanen har tagits fram av Kommunstyrelseförvaltningen i samarbete med andra kommunala förvaltningar och konsulter. Planhandlingarna har tagits fram av planarkitekter på Sweco Sverige. Utredningar i planarbetet har utförts av företagen Afry, Tyréns, Clarholm Energi- & Klimatanalys AB och Tengbom. För mer information, se avsnitt "Utredningar och underlag" i inledningen av planbeskrivningen.

Kommunstyrelseförvaltningen

Sektor Samhällsbyggnad & demokrati, 2026-01-23

Daniel Rova

Planchef

Sofia Andersson

Planarkitekt

Plankonsult, Sweco



Detaljplan för del av centrum, fastigheten Katten 6

Luleå kommun Norrbottens län

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

Bakgrund

Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutade 2021-04-26, § 74 att ge Stadsbyggnadsnämnden i uppdrag att upprätta förslag till ny detaljplan och tillhörande gestaltungsprogram för del av Katten 6, i syfte att pröva förutsättningarna för bostäder och verksamheter.

Detaljplanen har föregåtts av ett detaljplaneprogram för hela kvarteret Katten, vilket antogs av kommunfullmäktige år 2011. Syftet med programmet är att ange utgångspunkter och mål för detaljplaner inom kvarterets fastigheter (Katten 6, 12, 13 och 14, samt delar av Timmermansgatan och Skomakargatan). Programmet beskriver också de frågor som behöver utredas särskilt i samband med det fortsatta planarbetet. Enligt programmet ska aspekter som gestaltning, parkering, trafik, buller, markföroreningar, friyta och logistik kring varuintaget för Katten 14 utredas vidare under detaljplaneprocessen. Detaljplanearbetet ska huvudsakligen utgå från det gällande detaljplaneprogrammet.

I planprogrammet utreddes möjligheten att uppföra byggnad med 8–12 våningar i området, men i samband med det politiska beslutet lades ett tilläggsbeslut om att möjliggöra upp till 15 våningar.

Hur granskningen bedrivits

Detaljplanen handläggs enligt plan- och bygglagens regler för så kallat utökat förfarande (se 5 kap. plan- och bygglagen). Ett utökat förfarande används då detaljplanen är av betydande intresse för allmänheten och i övrigt av stor betydelse. Granskningen ska pågå i minst tre veckor. För att få fram ett så bra beslutsunderlag som möjligt och för att ge möjlighet till insyn och påverkan ska granskningen ske med myndigheter, sakägare och övriga berörda enligt 5 kap. 11 §, plan- och bygglagen.

Ett förslag till detaljplan har därför visats för granskning under perioden 2 december 2025 – 7 januari 2026. Planhandlingarna har funnits tillgängliga på Luleå kommuns webbplats, Stadsbyggnadsförvaltningens reception och Stadsbiblioteket på Kulturens hus. Planhandlingarna samt information om samrådet har även skickats till Länsstyrelsen,

lantmäterimyndigheten och berörda sakägare. Under arbetet med planförslaget har det också skett kontinuerlig dialog med berörda kommunala förvaltningar och bolag.

Skrivelser utan invändningar har inkommit från:

- Postnord
- Swedavia
- Vattenfall Eldistribution AB
- Räddningstjänsten
- Trafikverket

Skrivelser med synpunkter och/eller frågor har inkommit från:

- Luleå Energi AB
- Cykelfrämjandet
- Lantmäteriet
- Länsstyrelsen Norrbotten
- Miljö- och byggnadsnämnden
- Privatperson 1
- Privatperson 2

Inkomna synpunkter med kommentarer

Inkomna synpunkter redovisas nedan i sin helhet.

Kommunstyrelseförvaltningens kommentarer skrivs med kursiv stil för att tydligt skilja dem från inkomna synpunkter.

Myndigheter

Länsstyrelsen

Prövningsgrunder enligt 11 kap. 10 § PBL

Länsstyrelsen har inget att tillägga i fråga om hur planförslaget tillgodoser statliga eller andra allmänna intressen och bedömer, med hänsyn till prövningsgrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden, att ett antagande av detaljplanen inte kommer att prövas.

Kommunen har efter samrådsskedet kompletterat planförslaget med provtagning och utredning för hanteringen av förorenad mark inom planområdet.

Länsstyrelsen delar i det här fallet helt konsultens bedömning och rekommendationer för detaljplanens genomförande.

Övrigt

Det är positivt att kommunen till granskningsskedet har kompletterat och utvecklat planbeskrivningen till stöd för detaljplanens genomförande genom att förtydliga planens intentioner under flera rubriker, exempelvis gestaltning- och stadsbildsdelens samt genom att införa nya utformningsbestämmelser. Planbeskrivningen har även blivit tydligare gällande genomförandet med avseende på trafik, parkering och angöringsfrågor.

Under kapitlet om konsekvenser av planens genomförande, under stadsbild, är det även en stor fördel att det tillkommit en analys av siktlinjer.

Planbeskrivningen kan dock med fördel kompletteras med att bortledande av grundvatten, främst i samband med anläggandet av byggnaden och i samband med garaget, kan utgöra en tillståndspliktig vattenverksamhet. I det fall kommunen avser att tillämpa det undantag som finns i 11 kap. miljöbalken för detaljplanens genomförande kan även detta med fördel framgå.

Kommentar: Planbeskrivningen kompletteras med skrivelse om att bortledande av grundvatten kan utgöra en tillståndspliktig vattenverksamhet.

Lantmäteriet

Delar av planen som bör förbättras:

Eventuell ersättning för minskning av gemensamhetsanläggning (ga)

Gemensamhetsanläggningen Luleå Katten ga:2 för väg behöver som en följd av planförslaget omprövas och minskning av de upplåtta områdena kan behöva ske. Enligt planbeskrivningen kommer även Luleå Hunden ga:1 att bli påverkad av planförslaget. Enligt 40 a § anläggningslagen ska ägaren till den mark som blir av med belastning av en ga betala ersättning till de fastigheter som deltar i ga:n om det uppkommer en skada.

I planbeskrivningen nämns inget om dessa regler som inte är dispositiva och numera gäller när en gemensamhetsanläggning minskas i omfattning.

Vilka fastigheter ska ingå i ny gemensamhetsanläggning

Bland planbestämmelserna finns det en bestämmelse för en ny gemensamhetsanläggning. Det framgår dock inte vilka fastigheter som är tänkta att ingå i den nya gemensamhetsanläggningen eller vad som är syftet med anläggningen. Det blir därmed

svårt för berörda fastighetsägare att förstå hur de påverkas av planen. Planbeskrivningen behöver därför kompletteras.

3D-planbestämmelse

Av planbeskrivningen framgår att planbestämmelsen för Parkering (P) är att möjliggöra 3D-fastighetsbildning inom kvartersmark. Lantmäteriet undrar därför om planbestämmelsen bör placeras under rubriken "ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN" – "Kvartersmark". Såsom Lantmäteriet förstått kommer utrymmet för parkeringen överförs från Innerstaden 2:1 till Katten 6. Det bör kunna förtydligas i "Fastighetsrättsliga konsekvenser" avseende fastighetsregleringen mellan Katten 6 och Innerstaden 2:1 att regleringen avser 3D-fastighetsbildningen.

Kommentar: Genomförandeavsnittet kompletteras med information om 41 a § anläggningslagen och om ersättningar som kan uppstå till följd av planförslaget. Planbeskrivningen kompletteras även med en redovisning av vilka fastigheter som avses ingå i den nya gemensamhetsanläggningen och information att fastighetsregleringen avser 3D-fastighetsbildningen.

Plankartan justeras då Parkering (P) felaktigt redovisats som allmän plats. Planbeskrivningen har i detta avseende varit korrekt. Avsnittet om fastighetsrättsliga konsekvenser ses över och kompletteras.

Trafikverket

Trafikverket har inget att erinra under förutsättning att hänsyn till Luleå/Kallax flygplats som utgör riksintresse för kommunikationer enligt 3 kap 8§ MB har tagits. Förutom flygplatsoperatören behöver planen även samråd med LFV för att säkra att inga flyghinder och störningar på flygtekniska system uppstår och om flyghinderanalys krävs.

Kommentar: Yttrandet noteras och föranleder inga ändringar i planförslaget.

Kommunala förvaltningar och bolag

Luleå Energi AB

I Skomakargatan mellan kvarteret Hunden och kvarteret Katten ligger fjärrkylaledningar. De försörjer stora delar av centrum med kyla, bland annat Smedjan. Den tänkta länken för parkeringar mellan kvarteret Hunden och kvarteret Katten ger, som vi uppfattar det, en liten marginal i höjd till fjärrkylaledningarna. Vi har tidigare lämnat ut höjder för våra ledningar och det finns alltid en felmarginal i dessa och man bör säkerställa att det inte blir en kollision, alternativt se på en lösning för att hantera den.

Kommentar: Ledningarnas läge och höjdsättning har beaktats i planarbetet. Vid fortsatt projektering ska hänsyn tas till befintliga fjärrkylaledningar. Planbeskrivningen kompletteras med skrivelse om att eventuella behov av anpassningar eller tekniska lösningar för att undvika kollisioner hanteras och bekostas av exploitören i samråd med ledningshavaren i samband med genomförandet.

Räddningstjänsten

Räddningstjänsten har inga synpunkter på planförslaget.

Kommentar: Yttrandet noteras och föranleder inte någon ändring av planförslaget.

Miljö- och byggnadsnämnden

Plankartan

Avdelning miljö och bygg undrar om man avser att begränsa centrumverksamheten i byggnaden, eller ska det vara möjligt att ha kontor i hela byggnaden eller en takbar/takrestaurang på översta våningen ovanför bostäderna?

Förorenad mark

I och med att det finns föroreningar i marken och man kommer att gräva ut området för källargarage vill avdelning miljö och bygg påminna om att i god tid komma in med en anmälan enligt §28 Förordningen om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd till den kommunala tillsynsmyndigheten.

Kommentar: Kommunen avser inte att begränsa hur stor del av byggnaden som uppförs som centrumverksamhet respektive bostäder. Det är alltså möjligt att byggnaden endast innehåller centrumverksamheter, eller centrum i de första sju våningarna, bostäder från våning sju och uppåt och att byggnaden avslutas med en centrumverksamhet (till exempel restaurang) på den översta våningen.

Vad gäller anmälan enligt §28 Förordningen om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd finns en skrivelse om detta i planbeskrivningen.

Föreningar och företag

Postnord

PostNord har i uppdrag att tillhandahålla den samhällsomfattande posttjänsten vilket bland annat innebär att det är PostNord som ska godkänna placeringen och standarden på postmottagningsfunktionen. I denna roll representerar PostNord samtliga postoperatörer som är verksamma i det aktuella området.

Post ska kunna delas ut miljövänligt, kostnadseffektivt och med hänsyn till arbetsmiljön för chaufförer och brevbärare. För att det ska kunna genomföras i praktiken behöver utdelningen standardiseras.

Vid nybyggnation av villor och radhus placeras postlådan i en lådsamling vid infarten till området. I flerfamiljshus ska man ta emot sin post i en fastighetsbox i anslutning till entrén. Färdvägen till postanordningen ska vara öppen och farbar året runt för valt fordon, samt ges möjlighet att vända.

Kontakta PostNord i god tid på utdelningsförbättringar@postnord.com för dialog gällande godkännande av postmottagning i samband med nybyggnation eller annan förändring gällande befintlig alt ny infrastruktur.

En placering som inte är godkänd leder till att posten inte delas ut till adressen.

Kommentar: Postlåders placering hanteras utanför detaljplaneprocessen. Yttrandet noteras men föranleder inte någon ändring av planförslaget.

Swedavia

Flygsäkerhetsfrågor hänvisas till flygplatshållare Försvarmakten. Därför är det särskilt viktigt att även de blir remitterade.

Swedavia har inga övriga synpunkter i denna granskning och därmed inget att erinra.

Kommentar: Yttrandet noteras och föranleder inga ändringar i planförslaget. Försvarmakten har fått planförslaget skickat till sig.

Vattenfall Eldistribution AB

Vattenfall Eldistribution AB har inga elnätanläggningar i område för rubricerat ärende och har inget att erinra.

Kommentar: Yttrandet noteras och föranleder inga ändringar i planförslaget.

Privatpersoner

Privatperson 1

Efter att vi tagit del av förslag till ny Detaljplan för del av centrum, Katten 6, vidhåller vi de synpunkter som vi framförde vid samrådsförfarandet, daterat 2023-12-14. Dessutom delar vi till fullo Länsstyrelsens synpunkter.

Vi vill löpande bli uppdaterade vad beträffar processens progress.

Kommentar: Yttrandet noteras. Synpunkterna som framfördes under samrådsskedet har tidigare bemötts och föranleder inte några ändringar i planförslaget i detta skede.

Länsstyrelsen har yttrat sig under granskningen och bedömer, med hänsyn till prövningsgrunderna i 11 kap. 10 § PBL, att ett antagande av detaljplanen inte kommer att prövas. Länsstyrelsen har inte haft några invändningar mot planförslaget och framhåller i sitt yttrande att kommunen efter samrådet har kompletterat och förtydligat planhandlingarna på ett positivt sätt.

Vad gäller önskemålet om löpande information om planprocessens fortsatta handläggning publiceras aktuell information om detaljplanen på kommunens hemsida. Information om genomförandet av projektet tillhandahålls av exploitören, vilket i detta fall är Folkets Energihus c/o Näiden. På kommunens hemsida finns även, i den mån det är aktuellt, information om olika pågående projekt.

Privatperson 2

Efter att vi tagit del av förslag till ny Detaljplan för del av centrum, Katten 6, vidhåller vi de synpunkter som vi framförde vid samrådsförfarandet, daterat 2023-12-14. Dessutom delar vi till fullo Länsstyrelsens synpunkter.

Vi vill löpande bli uppdaterade vad beträffar processens progress.

Kommentar: Yttrandet noteras. Då synpunkterna är desamma som i yttrande från Privatperson 1 hänvisas till kommunens svar och ställningstagande där.

Ställningstagande och förändringar

Med anledning av inkomna synpunkter görs följande förändringar:

Plankarta

- Planbestämmelsen (P) – *Parkering*. Bestämmelsen avgränsas inom nivåintervall +3,9 meter till +5,1 meter över nollplan (RH2000) och ned till -1,2 meter under nollplan (RH2000) hade felaktigt redovisats under rubriken "Allmän plats". Inför antagande har planbestämmelsen placerats under rubriken "Kvartersmark".

Planbeskrivning

- Skrivelse om att bortledning av grundvatten kan utgöra en tillståndspliktig vattenverksamhet har lagts till i avsnittet "Vattenförhållanden".
- Genomförandeavsnittet kompletteras med information om 41 a § anläggningslagen och avsnittet "Motiv till plankartans bestämmelser" kompletteras med en redovisning av vilka fastigheter som avses ingå i den nya gemensamhetsanläggningen.
- Avsnittet "Teknisk försörjning" kompletteras med skrivelse om att behov av anpassningar eller tekniska lösningar för att undvika kollisioner hanteras och bekostas av exploitören i samråd med ledningshavaren i samband med genomförandet.

Kvarstående synpunkter

Följande skriftliga synpunkter har inte blivit tillgodosedda, dvs. har inte föranlett någon ändring i detaljplanen. Synpunkterna har tidigare besvarats i samrådsredogörelsen och i detta granskningsutlåtande. Kommunstyrelseförvaltningens motivering till varför synpunkten eller frågan inte har kunnat tillgodoses motiveras under respektive yttrande ovan.

- Privatperson 1.
- Privatperson 2.

Kommunstyrelseförvaltningen

Sektor Samhällsbyggnad & demokrati, 2026-01-20

Daniel Rova

Planchef

Sofia Andersson

Planarkitekt

Detaljplan för del av centrum, Katten 6

Luleå kommun

Norrbottens län

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Bakgrund

Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutade 2021-04-26, § 74 att ge Stadsbyggnadsnämnden i uppdrag att upprätta förslag till ny detaljplan och tillhörande gestaltningsprogram för del av Katten 6, i syfte att pröva förutsättningarna för bostäder och verksamheter.

Detaljplanen har föregåtts av ett detaljplaneprogram för hela kvarteret Katten, vilket antogs av kommunfullmäktige år 2011. Syftet med programmet är att ange utgångspunkter och mål för detaljplaner inom kvarterets fastigheter (Katten 6, 12, 13 och 14, samt delar av Timmermansgatan och Skomakargatan). Programmet beskriver också de frågor som behöver utredas särskilt i samband med det fortsatta planarbetet. Enligt programmet ska aspekter som gestaltning, parkering, trafik, buller, markföreningar, friyta och logistik kring varuintaget för Katten 14 utredas vidare under detaljplaneprocessen. Detaljplanearbetet ska huvudsakligen utgå från det gällande detaljplaneprogrammet.

I planprogrammet utreddes möjligheten att uppföra byggnad med 8–12 våningar i området, men i samband med det politiska beslutet lades ett tilläggsbeslut om att möjliggöra upp till 15 våningar.

Hur samrådet bedrivits

Detaljplanen handläggs enligt plan- och bygglagens regler för så kallat utökat förfarande (se 5 kap. plan- och bygglagen). Ett utökat förfarande används då detaljplanen är av betydande intresse för allmänheten och i övrigt av stor betydelse. Det innebär att detaljplanen ska kungöras och samrådas under minst tre veckor. För att få fram ett så bra beslutsunderlag som möjligt och för att ge möjlighet till insyn och påverkan ska samråd ske med myndigheter, sakägare och övriga berörda enligt 5 kap. 11 §, plan- och bygglagen.

Ett förslag till detaljplan har visats för samråd under perioden 4 december 2023 – 21 januari 2024. Ett öppet hus anordnades under samrådstiden där planarkitekt, planchef, stadsarkitekt, fastighetsägare och politiker närvarade för dialog med allmänheten. Planhandlingarna har funnits tillgängliga på Luleå kommuns webbplats, Stadsbyggnadsförvaltningens reception och Stadsbiblioteket på Kulturens hus.

Planhandlingarna och information om samrådet har i detta fall sänts till länsstyrelsen, lantmäterimyndigheten och berörda sakägare (se sändlista).

Under arbetet med planförslaget har det också skett en kontinuerlig dialog med berörda kommunala förvaltningar och bolag.

Under samrådstiden inkom 18 skrivelser.

Skrivelser utan invändningar har inkommit från:

- Postnord, 2023-12-06
- Försvarsmakten, 2023-12-12
- Skanova, 2023-12-15
- Sjöfartsverket, 2023-12-19
- Telia Company, 2023-12-27
- Vattenfall, 2024-01-09
- Trafikverket, 2024-01-22

Skrivelser med synpunkter och/eller frågor har inkommit från:

- Privatperson (Råttan, Gallerian Shopping), 2023-12-14
- Privatperson (Katten 12 och 13), 2024-01-15
- Miljö- och byggnadsnämnden, 2023-12-20 §171
- Lantmäteriet, 2024-01-19
- Räddningstjänsten, 2024-01-19
- Sveriges Åkeriföretag, 2023-12-19
- Hilding Hotell AB och HH Struktur AB, 2023-12-04
- Lumire, 2024-01-19
- Länsstyrelsen Norrbotten, 2024-01-22
- Diös, 2023-12-04

Synpunkterna sammanfattas och kommenteras nedan.

Inkomna synpunkter med kommentarer

Inkomna synpunkter redovisas här i sammanfattad och förkortad form. Synpunkterna i sin helhet finns att tillgå på Kommunstyrelseförvaltningen. Länsstyrelsens synpunkter redovisas i sin helhet.

Kommunstyrelseförvaltningens kommentarer skrivs med kursiv stil för att tydligt skilja dem från inkomna synpunkter.

Myndigheter

Länsstyrelsen

Detaljplanens överensstämmelse med översiktsplanen

Översiktsplanen anger området där detaljplanen ingår som "Tät struktur" där bebyggelsen ska vara 4–5 våningar och maximalt 10–12 våningar för enstaka projekt. Högre bebyggelse ska lokaliseras utan negativ påverkan på boendemiljöer eller för att framhäva stadsbilden, till exempel vid stadens infarter.

Kommunen bedömer att planförslaget har övervägande stöd i översiktsplanen men överstiger det maximala antalet våningar som översiktsplanen anger. Avsteg från översiktsplanen motiveras genom att frågan om byggnadshöjd har prövats i ett planprogram som antagits av kommunfullmäktige 2011-10-17 §227.

Ett planprogram är inte en prövning likt en detalj- eller översiktsplan. Av planbeskrivningen (sidan 6) framgår att nödvändiga utredningar inte finns i planprogrammet. Vidare konstaterar Länsstyrelsen att planprogrammet utrett 8–12 våningar, tilläggsbeslutet om 15 våningar (som framgår av planprogrammets sista sida) har inget stöd i planprogrammet. Länsstyrelsen kan sammanfattningsvis inte se något stöd för kommunens motivering gällande planförslagets avsteg från översiktsplanen.

Prövningsgrunder enligt PBL 11 kap. 10§

Förorenad mark

Det har tidigare funnits en kemtvätt på grannfastigheten. Vid tidigare MIFO fas 1 utredning så har området har tilldelats riskklass 2-hög risk för människors hälsa och miljö. Tvättkemikalien som använts är enligt uppgift perkloretylen vilken har en mycket hög farlighet.

Klorerade kolväten kännetecknas i allmänhet av hög flyktighet, stor inträngningsförmåga och hög densitet. På grund av den höga densiteten kan dessa ämnen samlas djupt nere i marken, exempelvis i ett grundvattenmagasin och färdas utmed tätare jordlager eller berggrund. Färdriktningen kan vara svår att förutse då föroreningarna kan färdas mot grundvattnets rörelseriktning. I jord adsorberar de till finpartiklar och organiskt kol i marken och spridningen in i jordmatrisen styrs huvudsakligen av diffusion.

Typiskt för klorerade alifater är dock att koncentrationen i jord varierar mycket. I finkorniga skikt kan koncentrationen vara hög medan den i mer grovkorniga fraktioner vanligen är betydligt lägre. Provtagningen och val av prov är därför viktig för vad analysen kommer att visa. Likaså är det avgörande att provhantering samt tiden mellan provuttag och analys minimeras för att begränsa gasavgång från provet.

De klorerade lösningsmedlens heterogena fördelning i jord och grundvatten medför sammantaget att det många gånger krävs omfattande undersökningar för att avgränsa föroreningsplymen. Med hänsyn till ämnens toxicitet och inträngningsförmåga är det dock mycket viktigt att föroreningssituationen är fullt utredd innan en ny detaljplan kan antas. Av det underlag som Länsstyrelsen tagit del av framgår inte om analyser med avseende på klorerade lösningsmedel har genomförts. Analyser av nämnda ämnen har endast gjorts i inomhusluft. Det är inte tillräckligt mot bakgrund av verksamhetshistoriken. Därför anser Länsstyrelsen att planerade undersökningar behöver utökas så att de åtminstone även

innefattar provtagning av grundvatten. Eftersom den aktuella ämnesgruppen alltså både är flyktig och ofta uppträder heterogent fördelad i jordmatrisen så finns det annars risk för att omfattningen av eventuella föroreningar missbedöms.

Utöver nämnda objekt så finns det enligt EBH-stödet ett antal närliggande potentiellt förorenade områden i omgivningen däribland ytterligare tre före detta kemtvättar. Även dessa behöver beaktas i utredningsarbetet.

Råd enligt 2 kap. PBL

Stadsbild och gestaltning

Planförslagets påverkan och inordning i stadsbilden är i samrådsskedet främst utrett avseende i dess inslag i fondmotivet för den norra infarten till centrum.

Länsstyrelsen anser att även samspelet med grannkvarter samt viktiga allmänna platser i centrum där byggnaden kommer att synas särskilt, såsom Storgatans gågata och Kungsgatan, behöver utredas noggrant. Detta är viktig kunskap för kommande utformning av bebyggelsen samt behov av reglering i planförslaget.

Planförslagets intention att stärka Luleå centrums norra entré kan på sikt riskera att avta när kvarteret Bävern (den gamla brandstationstomten) är omvandlad.

Kulturmiljövärden

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att planen berör ett kvarter i centrum där högre bebyggelse skulle vara möjlig utan att nödvändigtvis medföra påtaglig skada på stadsbilden. Länsstyrelsen ser dock en risk med den påbörjade skalförskjutningen i detta och kringliggande kvarter, vilken på sikt medför en negativ påverkan på omgivande bebyggelse.

Regleringen i planförslaget gällande byggnadens utformning tar viss hänsyn till omkringliggande byggnaders färgsättning och materialval, dock inte karaktär och skala. Ytskikten avviker från Skeppsbrogatans färgskala, men Länsstyrelsen ser positivt på att knyta an till de varmare, jordigare färgtonerna längs Storgatan för att binda samman med centrumbebyggelsen. Mer detaljerade bestämmelser gällande gestaltning av byggnadsvolymer saknas. Med en byggnadskropp som kommer att vara synlig från stora delar av centrum på grund av sin höjd är det nödvändigt att ställa höga krav på utformningen för att uppnå en god helhetsverkan enligt 2 kap 6 § PBL, vilket kommunen delvis har beskrivit i planförslaget.

Gestaltning

Regleringen i planförslaget gällande byggnadens utformning tar viss hänsyn till omkringliggande byggnaders färgsättning och materialval, dock inte karaktär och skala. Ytskikten avviker från Skeppsbrogatans färgskala, men Länsstyrelsen ser positivt på att knyta an till de varmare, jordigare färgtonerna längs Storgatan för att binda samman med centrumbebyggelsen.

Mer detaljerade bestämmelser gällande gestaltning av byggnadsvolymer saknas. Med en byggnadskropp som kommer att vara synlig från stora delar av centrum på grund av sin höjd är det nödvändigt att ställa höga krav på utformningen för att uppnå en god helhetsverkan enligt 2 kap 6 § PBL, vilket kommunen delvis har beskrivit i planförslaget.

Friyta

Den aktuella föreslagna friytan kan ha möjlighet att ytmässigt tillgodose kraven på friytor, beroende på antalet bostäder som anordnas. Kommunens bedömning om det är tillräckligt behöver dock utgå från att hela byggrätten för bostäder nyttjas i sin helhet. Osäkert huruvida planförslaget friyta kan leva upp till kravet på hög kvalitet när det gäller tillgången till solljus. Friytan är enligt kommunens utredning skuggad näst intill hela dagen förutom några timmar på morgonen under sommartid.

Social hållbarhet

Då planförslaget kan betraktas som ett större stadsbyggnadsprojekt kan det eventuellt vara en fördel att kommunens arbetssätt med barnkonsekvensanalyser tillämpas i planprocessen.

Klimatanpassning

Den dagvattenutredning som finns i ärendet innehåller inga uppgifter om uppskattningar av framtida regn eller dagvattenbelastning, ej heller något om dimensionering för att kunna hantera detta, vilket också behöver kompletteras.

Länsstyrelsen rekommenderar att Luleå kommun även utför värmekartering för att utreda eventuella framtida risker i det tätbebyggda stadsområdet, samt att kommunen i förekommande fall, planerar och ger riktlinjer för riskreducering om det skulle visa sig relevant för planförslaget. Länsstyrelsen anser att det är viktigt att Luleå kommun planlägger i enlighet med sina antagna riktlinjer för klimatanpassning.

Övrigt

Bestämmelsen (P) Parkering. Avgränsad vertikalt uppåt till 3,6 m syftar enligt planbeskrivningen att endast gälla upp till +3,6 meter över havet enligt RH 2000. För att bestämmelsen ska uppfylla det syftet behöver dess lydelse ändras till att vara en "plushöjd" samt att det i bestämmelsen på plankartan även måste anges enligt vilket höjdsystem (i det här fallet enligt RH 2000).

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Kommunen bedömer att ett genomförande av detaljplanen inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning.

Byggnadens höga höjd bedöms medföra viss påverkan på i närområdet liggande kulturhistoriskt värdefull bebyggelse. Det rör sig i första hand om gallerian Shopping (kv. Råttan) och Ebeneser (kv. Hunden). Den förändrade skalan i kvarteren Katten och Hunden medför en förändring av upplevelsen av byggnaderna och centrummiljön.

Ebeneser med sin höjdsträvande utformning och stora glaspartier riskerar domineras av omkringliggande höga bebyggelse. Påverkan kan ses som måttlig i dagsläget men framöver kan en fortsatt förändrad skala av bebyggelsen i centrum och en ändrad stadsbild komma att ge en betydande påverkan. Upplevelsen av Shopping kan också komma att ändras med en förändrad skala i centrum, bedömningen är dock att byggnaden står sig som en karaktärsbyggnad i stadsbilden och förändringen är inte i dagsläget betydande.

Påverkan på stadsbilden sett från norra infarten, Bodenvägen, bör kunna bedömas som ringa, den tänkta byggnaden ligger i ett litet kluster av högre bebyggelse och stadsbilden och siktlinjerna mot Stadsviken, Norra hamn och domkyrkan bör inte påverkas på ett betydande sätt.

Kommentar:

Detaljplanens överensstämmelse med översiktsplanen

Inför granskning har skrivelsen om att föreslagen byggnadshöjd i detaljplaneprogrammet är ett politiskt beslut, som inte utretts i planprogrammet, förtydligats. Även skrivelsen om avsteg från översiktsplanen har förtydligats.

Avsteg från översiktsplanen motiveras med att stadsbygden, i enlighet med kommunens förtätningsstrategi, ska kunna ta hand om en stor andel av den kommande befolkningsökningen. Stadsdelarnas utvecklingsmöjligheter är ett mycket starkt allmänt intresse som ska prioriteras och just Norra hamnen är ett av områdena i staden som har pekats ut som särskilt lämpligt för högre bebyggelse.

Planförslagets påverkan på stadsbilden har studerats i detaljplaneförslaget och bedöms inte ha en negativ påverkan. Byggnadsvolymen har anpassats till övriga byggnader i området som har medgetts uppföras i upp mot 45 meter och bedöms medverka till en ny och intressant stadsbild.

Prövningsgrunder enligt PBL 11 kap. 10§

Inför granskning har markmiljöutredningen uppdaterats med bland annat provtagning av grundvatten. Halter av PFAS har detekterats i grundvattnet, men halter av PFOS underskrider SGI:s preliminära riktvärden. Samtliga halter av klorerade ämnen underskrider laboratoriets rapporteringsgräns. Vid provtagning av porgas har punkten P1 låg halter av samtliga analyserade ämnen under laboratoriets rapporteringsgräns. I punkten P2 (österut mot den gamla kemtvätten) uppmättes halter av aceton och diklordifluormetan. Halter av aceton ligger under arbetsmiljöverkets hygieniska gränsvärden och kortidsgränsvärden med en faktor av över tiotusen. Halter av diklordifluormetan ligger under arbetsmiljöverkets gränsvärden med en faktor av över tusen. Planbeskrivningen har uppdaterats med en beskrivning.

Råd enligt 2 kap. PBL

Inför granskning har förslagets påverkan på grannkvarter och andra allmänna platser i centrum studerats. Planbeskrivningen har kompletterats med bilder som redovisar hur vyer från dessa viktiga platser och närliggande kvarter påverkas. Bedömningen inför granskning är att planförslaget inte medger en negativ påverkan.

Planförslagets byggnadsskala avviker från den generella byggnadsskalan i centrum men är inte den enda av sitt slag då både kvarteret Rättan och Hunden på ömse sidor av planområdet har en högre täthet och större skala än vad centrum generellt har. Utifrån detta bedöms en större skala inom kvarteret Katten passa väl in i sin kontext.

Kommunen bedömer att det inte finns motiv för att reglera framtida bebyggelses karaktär i detaljplanen och har därmed inte inkluderat någon bestämmelse som behandlar byggnadens karaktär.

Kommunen ställer högre krav på byggnader som har stor synlighet i staden och har en omfattande dialog om detta med exploatören under planarbetet. Gestaltningen ska hålla hög nivå både på långt håll och i mötet med byggnaden på nära håll avseende en mängd olika bedömningskriterier. Kommunens bedömning är dock att detaljplaner inte bör vara ett verktyg som i detalj styr arkitekturens utformning, så som möte med mark, byggnadens avslut, avvattning, fönstersättning, exakta material, med mera. Det finns en risk med att styra dessa aspekter i detaljplan, eftersom det innebär att planen blir mindre flexibel och därmed mindre hållbar över tid, vilket kan innebära onödiga problem i senare skeden av processen. Ovannämnda aspekter diskuteras under detaljplanarbetet för att exploatören ska vara medveten om de krav som kommunen ställer på höga

hus och för att främja en enklare övergång från detaljplan- till bygglovsprocess, men hanteras skarpt av kommunen i bygglovsskedet, där en konkret bedömning av hur väl arkitekturen tillgodoser exempelvis kravet på god färg- form- och materialverkan enligt PBL 8 kap. 1 § och god helhetsverkan enligt PBL 2 kap. 6 §.

Kommunens bedömning är att detaljplaner bör reglera de "stora penseldragen" i relation till dessa lagar, så som samrådsförslaget för Katten 6 gör, där olika avvägningar har resulterat i regleringar gällande bland annat byggnadens placering, kulör, volym, material, relation till gator, stadsbildspåverkan och entréer. Dessa regleringar sätter ramar för vilken bebyggelse som är lämplig att uppföra inom Katten 6, reglerar bort alternativ som bedöms som olämpliga, samtidigt som det inrymmer en viss flexibilitet och möjliggör flera alternativ på tänkbara gestaltningsförslag som bedöms lämpliga på platsen. Det finns oräkneliga variationer på hur byggnadens gestaltning och detaljer kan utformas så att dess arkitektur håller en mycket hög kvalitet och tillgodoser kraven enligt PBL. Inför granskning har mindre revideringar gjorts av utformningsbestämmelser för att säkerställa att regleringarna uppnår sitt syfte.

Byggnadens utformning med innergården i föreslagen placering är det bästa förslag som kommunen tillsammans med exploatören kan komma fram till utifrån alla ingående parametrar. Genom att en del av innergården kan skjutas ut söderut, över Kattgränd, säkerställs ytor som är mer solsäkra än de östra delarna av innergården. Arealen friyta utgår från att hela byggnaden inte kommer att användas för bostäder då det inte är möjligt att ha bostäder i bottenvåningarna på grund av bullerpåverkan och krav om dagsljus. Sammantaget har innergårdens placering och solförhållanden bedömts som tillräckliga. Gestaltningen av innergården är en viktig parameter för att möjliggöra en god utemiljö. Det regleras däremot inte i detaljplanen.

I enlighet med Barnkonventionen ska barnrättsperspektivet och barnens perspektiv beaktas vid tillämpningen av PBL. Detta har gjorts i detaljplanearbetet i den omfattning som bedöms rimlig för detaljplanens innehåll. Barnkonsekvensanalys är ett verktyg som kommunen främst använder i projekt som förväntas beröra många barn, där det exempelvis finns målpunkter för barn. Barn som berörs av denna detaljplan är i första hand de som kan komma att flytta in i byggnaden eller som kan komma som besökande till en eventuell verksamhet i byggnadens bottenplan. I övrigt är detta inte ett område som många barn förväntas röra sig i, då det inte finns någon tydlig målpunkt för barn. Därav anser kommunen det inte finnas behov av att använda sig av en barnkonsekvensanalys för denna detaljplan.

Planförslaget innebär inte några avvikelser från kommunens riktlinjer för klimatanpassning.

Inför granskning har dagvattenutredningen kompletterats, bland annat avseende framtida skyfall. Bedömningen är att skyfallssituation inte kommer att förändras i och med en exploatering då det fortsatt kommer finnas en rinnväg mellan Katten 6 och Katten 13. Inga nya lågpunkter eller instängda områden skapas till följd av planförslaget.

Avseende regleringen (P) i plankartan, så har plankartan uppdaterats enligt önskemål.

Planbeskrivningen har även kompletterats med en skiss i sektion som redovisar användningarnas höjdläge, nollplan och utrymmet som avses 3D-fastighetsbildas.

Lantmäteriet

Förtydligande av 3D-bestämmelse

När tredimensionell fastighetsbildning används är det ett krav att den tredimensionella fastigheten (3D-fastigheten) eller det tredimensionella fastighetsutrymmet (3D-utrymmet) bildar en sluten volym. Därför ska det göras en avgränsning både ovanför och under utrymmet i fråga. Särskilt gränsdragningar i vertikalled mellan kvarteretsmark och allmän plats behöver vara tydliga. Det bör också framgå vad som utgör "nollplan". Om det redovisas en sektion som visar användningarnas höjdlägen behöver den användning som inte ska utgöra 3D-utrymme/3D-fastighet redovisas både ovanför och under den användning som ska utgöra 3D-utrymme/3D-fastighet.

Fastighetskonsekvensbeskrivning och fastighetsrättsliga frågor

Av planbeskrivningen bör tydliggöras kring hur utrymme för parkering inom Katten 6 ska säkras genom åtkomst från kvarteret Hunden.

Det är viktigt att alla som berörs av en detaljplan kan förstå planens konsekvenser för den egna fastigheten/gemensamhetsanläggningen. "Av planbeskrivningen ska de konsekvenser som ett genomförande av detaljplanen medför för bland annat sakägare, andra berörda och miljön framgå. Med detta menas att det för i princip varje enskild fastighet bör redovisas vad detaljplanen innebär med avseende på bland annat huvudmannaskap, allmänhetens tillträde, kommande fastighetsbildning, utförande och deltagande i gemensamhetsanläggningar. (Utdrag ur proposition 2009/10:170 s. 435)".

I det aktuella planförslaget finns beskrivningar i texten om de flesta åtgärder, men plangenomförandet och dess konsekvenser behöver beskrivas på ett samlat sätt där respektive fastighetsägare kan förstå vad som detaljplanens genomförande innebär för den aktuella fastigheten.

Om avsikten är att ansluta Katten 6 till befintlig gemensamhetsanläggning Hunden ga:1 bör det tydliggöras. Det bör i så fall också beskrivas hur anslutningen avses genomföras och vilken påverkan det får för gemensamhetsanläggningen och deltagande fastigheter.

Lantmäteriet noterar att Hunden ga:1 inte enbart avser ramp och port utan också exempelvis parkeringsplatser. Gällande servitut gäller att servitut som kan upplåtas efter prövning vid särskild förrättning får bildas genom fastighetsreglering endast om åtgärden sker i samband med en annan fastighetsbildningsåtgärd och är av betydelse för denna (7 kap. 2 § 3 st. FBL).

Beskrivningen av åtgärder kan till exempel illustreras med en fastighetskonsekvenskarta där förändringar redovisas, med plankartan som bakgrund. Beskrivningen bör innehålla ett utkast till redogörelse av juridiska och ekonomiska konsekvenser (exempelvis ersättning för upplåtelse av utrymme samt inträde i gemensamhetsanläggning), även på fastighetsnivå. Ett sätt att åskådliggöra detta på är att upprätta en fastighetskonsekvensbeskrivning.

Exploateringsavtal

I planbeskrivningen anges att exploateringsavtal ska upprättas, men inget ytterligare anges om innehållet.

Om avsikten är att genomföra markanvisningar och/eller teckna exploateringsavtal ska kommunen enligt 4 kap. 33 § 3 st. 2 men. PBL redovisa avtalens huvudsakliga innehåll liksom konsekvenserna av att planen helt eller delvis genomförs med stöd av ett eller flera

sådana avtal i planbeskrivningen. Detta ska enligt 5 kap. 13 § PBL göras redan i samrådsskedet.

När redovisning av innehållet i ett kommande exploateringsavtal saknas i planbeskrivningen innebär det:

- att det inte finns någon möjlighet för Lantmäteriet att utföra sin lagstadgade uppgift att i samrådsskedet lämna råd i de fall avtalsinnehållet förefaller strida mot reglerna i 6 kap. 40–42 §§ PBL.
- att de som är berörda av planen inte har någon möjlighet att överblicka de konsekvenser som det tänkta avtalsinnehållet kommer att få bland annat vid genomförandet av detaljplanen.

Grundkarta och plankarta

I planbestämmelserna med beteckningarna p1, f3, och f4 refereras till olika gator, men det framgår inte av grundkartan var dessa gator ligger. Eftersom plankartan är den enda juridiskt gällande handlingen i en detaljplan bör det framgå av plankartan var den aktuella gatan ligger. I grundkartan saknas fastighetsbeteckningar. Det är viktigt att fastighetsbeteckningarna redovisas för att göra det lätt för den som är berörd av planen att hitta respektive fastighet på plankartan och förstå konsekvenserna för berörda fastigheter. Plankartan bör kunna redovisas i mindre skala för att tydligare redovisa vilka bestämmelser som gäller var inom planområdet.

Ersättning för upplåtelse av mark

På s. 40 i planbeskrivningen redovisas de flesta ekonomiska frågorna. Upplåtelse av utrymme exempelvis för servitut m.m. aktualiserar ersättningsfrågor. Avsnittet bör kompletteras med redovisning gällande detta, jfr ovan gällande fastighetsrättsliga frågor.

Kvartersmark och allmänt ändamål

I planbeskrivningen (se bl.a. s. 13) anges att Kattgränd ska vara öppen för passage. Lantmäteriet tolkar detta som att avsikten är området ska vara tillgängligt för allmänheten, men planförslaget saknar i sin nuvarande utformning reglering som säkerställer detta. Det är idag upp till deltagarna i gemensamhetsanläggningen Katten ga:2 att besluta om förvaltningen av vägen i enlighet med gällande anläggningsbeslut och vanligen finns då möjlighet att exempelvis uppföra bom om de önskar det. Om avsikten är att allmänheten ska säkras tillträde till mark inom Katten 6 längs med Skomakargatan bör planen kompletteras med bestämmelser även gällande detta.

Redovisning av gällande tomtindelning

I planbeskrivningen finns på sidan 6–7 en redovisning av vilka befintliga planer som gäller för planområdet och hur de påverkas. Lantmäteriet noterar att det för kvarteret Katten går att återfinna äldre tomtindelning (akt 25-LUL-D68) men har inte kunnat hitta beslut om upphävande av denna i sina digitala arkiv. Om tomtindelningar fortfarande gäller bör framgå vad som händer med dessa vid antagandet av ny detaljplan. Om tomtindelningen fortfarande gäller bör kontrolleras så att eventuella fastighetsindelningsbestämmelser fortfarande går att genomföra efter att den aktuella planen fått laga kraft. Enligt nuvarande PBL definieras tomtindelningar som fastighetsindelningsbestämmelser i den för området gällande detaljplanen. Tomtindelningen anger exakt hur hela fastigheten ska se ut. När en ny detaljplan ersätter en befintlig upphävs fastighetsindelningsbestämmelserna precis som alla

andra bestämmelser inom det aktuella planområdet med automatik. Detta innebär att planområdesgränsen vid ny planläggning måste anpassas så att den inte dras rakt igenom det område som enligt tomtindelning är bestämt att bli en fastighet. Om så görs är rättsläget oklart om vad som gäller och det finns risk för problem vid framtida fastighetsbildning.

Rubriksättning plankarta

Rubriken Genomförandetid bland planbestämmelserna bör ändras så att den ligger på samma rubriknivå, det vill säga har samma utseende som bland annat rubriken "Egenskapsbestämmelser för kvartersmark". På detta sätt framgår att genomförandetiden inte är en undergrupp till planens egenskapsbestämmelser utan en annan typ av information. Bakgrund – För utformningen av plankartan finns rekommendationer i Boverkets allmänna råd BFS 2020:6. Genomförandetid definieras numera inte som en planbestämmelse, men i de allmänna råden anges att genomförandetiden kan framgå i listan med planbestämmelser och i stycke "2.1 Redovisning av planbestämmelser m.m." anges rubriken "Genomförandetid" på samma rubriknivå som bland annat rubriken "Egenskapsbestämmelser för kvartersmark".

Kommentar: Inför granskning har bestämmelsen avseende 3D-volymen uppdaterats enligt önskemål. Planbeskrivningen har även kompletterats med en skiss i sektion som redovisar användningarnas höjdläge och utrymmet som avses 3D-fastighetsbildas.

Plankartan har justerats i skala och kompletterats med fastighetsförteckningar och gatunamn. Rubriknivån för "Genomförandetid" har även justerats på plankartan för att kommunicera korrekt information.

Planbeskrivningen har uppdaterats med en fastighetskonsekvensbeskrivning för att tydliggöra konsekvenserna på fastigheter som detaljplanen påverkar.

Planbeskrivningens genomförandekapitel kompletteras med att beskriva ersättningsfrågor med mera enligt yttrandets synpunkter.

Planbeskrivningen har uppdaterats med innehållet i exploateringsavtalet.

Kattgränd är en gemensamhetsanläggning för att bland annat tillgodose åtkomst till varuintag, sophämtning, med mera. Kattgränd utgör privat mark, som yttrandet lyfter. Kattgränd är således ingen allmän gata och kommunen har inget särskilt behov eller intresse av att hålla Kattgränd öppen för allmänt ändamål.

Äldre tomtindelning är upphävd för Katten 6 och påverkar därmed inte detaljplanen.

Försvarsmakten

Riksintressen för totalförsvarets militära del har olika typer av påverkansområden. Aktuellt planområde ligger inom ett så kallat område med särskilt behov av hinderfrihet samt stoppområde för höga objekt tillhörande riksintresset Luleå/Kallax flygplats (TM0073). Inom dessa områden behöver ni endast remittera Försvarsmakten gällande höga objekt.

Med höga objekt avses i detta sammanhang högre än 20 meter ovan mark utanför sammanhållen bebyggelse och högre än 45 meter ovan mark inom sammanhållen bebyggelse. Definitionen vad som är sammanhållen bebyggelse i detta sammanhang utgår från Lantmäteriets översiktskarta i skala 1:250 000.

Försvarsmakten bedömer att detaljplanen inte medger några höga objekt enligt definitionen ovan då högsta totalhöjd är angiven till 45 meter.

Kommentar: Yttrandet noteras och föranleder inga förändringar i planförslaget.

Trafikverket

Synpunkter angående riksintresse för kommunikationer (3 kap 8§ MB):

Precis som samrådshandlingarna beskriver kan höga objekt över 20 m påverka luftfarten negativt inom Luleå/Kallax flygplats hinderbegränsande ytor vilket innebär att det kan finnas risk för tekniska system samt att höga objekt kan utgöra flyghinder. Samråd med Luftfartsverket och för att diskutera behovet av en flyghinderanalys för att säkra att inga flyghinder uppstår.

Kommentar: Synpunkten noteras. Yttrandet föranleder ingen förändring av planförslaget.

Sakägare

Diös fastigheter (fastighetsägare inom kvarteren Katten och Hunden)

Vi ser positivt på den utveckling som sker i centrum och vill delta till att verka för att Luleå utvecklas till en attraktiv stad som visar framåtanda. Vi ser positivt på den utveckling som sker inom fastigheten Katten 6, men vill poängtera att det finns en del frågor som måste utredas och lösas i god tid innan planen vinner laga kraft då den påverkar våra fastigheter Hunden 15 och Katten 14. De delar som vi anser vara viktiga att se över är följande:

- Avfallshantering för båda fastigheterna
- In- och utlastning och för båda fastigheterna
- Parkeringslösning och GA-anläggningar
- Utrymningsvägar för Katten 14
- Möjligheten till underhåll av fastigheten Katten 14

En hållbar lösning på in- och utlastning, varuhantering och avfallshantering behöver säkerställas för fastigheterna Katten 14 och Hunden 15. Viktigt att ha i beaktning är komprimatorerna, lastbilarnas storlek och behov av utrymme för att vända och backa in och ut samt arbetsmiljökrav vid in- och utlastning.

Den föreslagna infarten till Katten 6 parkeringsanläggning via Hunden 15 berör flertalet GA-anläggningar främst avseende installationer som behöver göras om för att möjliggöra eventuellt genomfart via fastigheten till Katten 6. Även om vi i grunden är positiv till att

hitta en parkeringslösning för Katten 6 som bygger på access via Hunden 15 så undrar vi om detta alternativ faller helt om så inte blir fallet? Därav frågan om alternativa parkeringslösningar har utretts för Katten 6?

Det är viktigt att framtida underhåll av på Katten 14 säkerställs oaktat placering av byggnaden på Katten 6 (fasader m.m.). Vidare kan placeringen av byggnaden på Katten 6 påverka befintliga utrymningsvägar från Katten 14.

Det är för oss av yttersta vikt att våra hyresgästers verksamheter kan fortlöpa utan störningar före, under och efter byggtiden.

Kommentar: Påverkan på gemensamhetsanläggning och parkeringsanläggning i kvarteret Hunden tydliggörs i fastighetskonsekvensbeskrivningen.

Planförslaget innebär att varuintaget för snabbmatskedjan på Katten 14, som idag utan lov ligger på Katten 6, måste flyttas eller samordnas med Katten 6. Om det samordnas med Katten 6 i den nya byggnaden kan lossning ske från Kattgränd vid sportaffärens lastbrygga. Passagen inom Katten 6 mellan Kattgränd och snabbmatskedjans varuintag bör i så fall säkerställas genom avtal eller servitut.

Inför granskning har det även gjorts en översiktlig inventering av hur Katten 14:s brandförutsättningar påverkas och kan hanteras till följd av att den nya byggnaden placeras i fastighetsgräns. En lösning som har redovisats är en brandvägg mellan byggnaderna med brandsäkra portar mellan Katten 6 och 14 för tillgång till varuintag och befintlig utrymningsväg för Katten 14 samt en isolerad kanal upp till tak/lämplig höjd där en ny röklucka placeras. Det finns även andra alternativ. I samband med uppförandet av den nya byggnaden ska även samordning ske kring annat som påverkar Katten 14:s fasad, exempelvis säkerställande av att väder eller takavvattning inte påverkar fasaden.

Inför granskning har en trafikutredning tagits fram för att titta på hanteringen av varutransporter, sophantering, snöröjning och trafiksituationen i stort under byggtiden samt efter genomförandet. Utredningen visar att under byggtiden kommer befintliga verksamheter att påverkas avseende hur varutransporter och avfall hanteras. Detta är ofrånkomligt då åtkomsten till Skomakargatan och Kattgränd periodvis blir begränsad. Inför genomförandet kommer däremot en dialog att hållas med alla berörda parter med målsättningen att alla ska kunna bedriva sina verksamheter så smidigt som möjligt under genomförandet.

Efter byggtiden – när detaljplanen är genomförd - bedöms framkomligheten på Skomakargatan fortsatt vara tillräckligt god efter genomförandet. In- och utlastning till kvarteret Hunden kommer fortsatt vara möjligt efter planens genomförande. I och med att Katten 6 bebyggs definieras däremot Skomakargatans gaturum till dess maximala bredd på 9 meter. För Hunden innebär den nya exploateringen att transporter som har använt ytor inom Katten 6 för angöring behöver anpassas, då det inte finns något avtal som säkerställer att Katten 6 nyttjas för åtkomst till varuintaget på Hunden.

Eftersom Hundens varuintag inte är utfört enligt gällande detaljplan för Hunden innebär detta att fordon måste backa in/ut i kvarteret eller stannas och lastas av på Skomakargatan.

Inför granskning har planbeskrivningen kompletterats med trafikutredningens slutsatser.

Detaljplanen möjliggör inte en enskild lösning, utan rymmer en flexibilitet som möjliggör en mängd av olika utformningar där olika aspekter kan lösas på olika sätt, exempelvis parkering. Möjligheten att angöra parkeringsgaragen via kvarteret Hunden innebär både en förbättrad trafiksituation längs Skeppsbrogatan, då antalet utfarter koncentreras till en punkt i stället för två, samt att planförslagets

byggrätt kan maximeras utifrån planens användningstyper. Vilken lösning som exploitören väljer att genomföra kommer att prövas skarpt i bygglovsskedet, då fullständig information om exempelvis verksamhetstyp och BTA (bruttototalarea) finns tillgänglig.

Privatperson 1 och 2 (boende i kvarteret Råttan)

Vi vill erinra beslutsfattarna om att befintliga angränsande kvarter innefattar några av Luleå stads främsta kulturbyggnader som Kulturcentrum Ebeneser och inte minst kulturhuset som utgör en kulturell juvel med vy över norra hamnen och dess unika byggnader och kulturella aktiviteter samt restauranger med vy in mot stadskärnan. En annan fullständigt unik byggnad Shopping med sin mycket speciella arkitektur, marint tema, skulle även den hamna i fullständig "skugga" utan någon som helst visuell koppling till vatten och hav om planerad byggnad på 15 våningar realiseras. Dessutom skulle en redan mycket ansträngd trafiksituation ytterligare försämrats, avseende varutillförsel, av- och påstigning för butiker, restauranger, kontor och boende i Shopping. Vi förutsätter att berörda beslutsfattare värnar vår kulturella miljö och våra kulturskatter som ovan nämnda byggnader och kvarter utgör och inte beviljar byggrätt enligt detaljplaneförslaget.

Kommentar: Inför granskning har en trafikutredning tagits fram för att titta på hanteringen av varutransporter och trafiksituationen i stort. Utredningen visar att antalet trafikrörelser kring kvarteret Katten är försumbar då befintlig markparkeringen tas bort och de verksamheter som detaljplanen medger förväntas ge ett litet tillskott av varutransporter. Av- och påstigning i Shopping påverkas inte av förändringen, då förändringar kring varuhantering med mera berör Kattgränd och Skomakargatan. Sportaffärens befintliga lastkaj som utan lov ligger på Katten 6 kan integreras i den nya byggnaden vid Kattgränd med infart från Skomakargatan. Den förändring som kommer att märkas mest i området är att det blir en ökad trafik med boende/personbilar in och ut på Skeppsbrogatan från kvarteret Hunden. Inför granskning har planbeskrivningen kompletterats med trafikutredningens slutsatser.

Under byggtiden kommer befintliga verksamheter att påverkas avseende hur varutransporter och avfall hanteras, då åtkomsten till Skomakargatan och Kattgränd periodvis blir begränsad. Inför genomförandet kommer en dialog hållas med alla berörda parter med målsättningen att alla ska kunna bedriva sina verksamheter så smidigt som möjligt under genomförandet.

Vad gäller påverkan på Kulturens hus, Shopping Galleria och Kulturcentrum Ebeneser bedöms planförslagets bebyggelse inte ha en betydande påverkan på vyerna mot dessa. En gestaltning som är i samklang med omgivningen och stadsbilden säkerställs bland annat genom byggnadens placering mot gator, byggnadsvolymens höjd och bredd samt reglering av fasadkulör och fasadmaterial. Inför granskning har planbeskrivningen kompletterats med bilder som visar hur flera viktiga vyer i staden påverkas av detaljplanen.

Privatperson 3 (fastighetsägare inom kvarteret Katten)

Fastighetsägaren framhåller att orsaken till att höja våningsantalet är enbart för att få ekonomi till byggherren. Vidare beskrivs det att behovet av affärslokaler i centrum inte finns idag, då så mycket står outhyrt. Kostnaden för kontor och bostäder blir mycket högt. Fastighetsägaren skriver att det finns mark att bygga på utanför centrum, däremot behövs parkeringsplatser. Bygg parkeringsplatser, då kan "Trekanten" få bli en grön oas och P-

problemet är löst. Bygg ett nytt Folkets hus (en replika) och kulturen får leva. Fastighetsägaren framför att stadens siluett kommer förfulas, inte förskönas som arkitektska författare uttrycker. Åsikter om skönhet är helt subjektiva.

Ett femtonvåningshus kommer att påverka boende i Katten 13, 14 negativt. Utsikten, ljusinsläpp, frytan, uteplatsen blir motsatsen till vad som uttrycks på s. 19–20 i planbeskrivningen. Det blir trångt och instängt. Skomakargatan blir ännu mindre "gågata" med 2 stora lastportar vid kv Hundena och garagedfart på Katten 13, parkering på Katten 12 samt godsmottagning med stora "frysbilar" till blomsterhandeln på Katten 13. Kattgränd måste även tjäna Shoppings port. Kattgränd behöver breddas! Under ev. byggtid kommer vi få uppleva kaos.

Frågor:

"Varuintaget för Katten 14 måste flyttas" s. 24-25. Hur?

"Storleken på varutransporters fordon begränsas" Hur?

"Större fönster eller medveten planlösning krävs" s. 35 Hur?.

För övrigt: Bra att tidsplanen för svar på detaljplanen ökades.

Kommentar: Planförslaget är i linje med kommunens övergripande strategi för hur Luleå stad ska utvecklas. Luleå förväntas växa till 100 000 invånare till år 2040 med en stor inflyttning till centrum, vilket innebär ett ökat behov av både bostäder och arbetsplatser.

Luleå kommuns översiktsplan har som strategi att förtäta vissa områden i centrum för att möjliggöra en god hushållning med både ekonomiska och materiella resurser. Idag har Luleå centrum en låg täthet, det vill säga en låg exploateringsgrad i relation till hur mycket mark som är ianspråktaget för bebyggelse. Förtätning ger mer möjlighet att nyttja befintliga anläggningar och system så som vägar, teknisk infrastruktur och service. Förtätning främjar också nyttjandet av hållbara färdmedel i centrum och innebär en effektiv markanvändning som ger förutsättningar för ett mer aktivt stadsliv, lokal handel och anläggning av offentliga platser. Katten 6 är en fastighet som pekats ut som lämplig för högre bebyggelse som kan bidra till att förstärka norra entrén till Luleå centrum.

Detaljplanen kan inte styra vilka specifika verksamheter eller hyresgäster som kommer att etablera sig inom fastigheten. Det är upp till hyresvärden/fastighetsägaren. Detaljplanen möjliggör dock för att ett nytt Folkets hus kan etableras då det räknas till "Centrumverksamhet", vilket detaljplanen medger.

Gällande om stadens siluett förskönas eller förfulas: Planförslaget reglering av utformning och volym är anpassat efter analyser av fastighetens närområde samt Luleås befintliga stadssiluett sett från norra infarten. Luleås siluett mot norr följer centrumhalvöns naturliga topografi med bebyggelse mellan 4–6 våningar men har flera uppstickande byggnader med gavel mot norr. Gemensamt för uppstickande volymer är att gavelns bredd inte överstiger 15 meter, vilket planförslaget är i linje med. Byggnadens exakta gestaltning regleras inte i detaljplan, däremot ska detaljplanen utformas med hänsyn till lagkraven "God färg- form- och materialverkan" (PBL 8 kap. 1 §) samt "God helhetsverkan" (PBL 2 kap. 6 §). Kopplat till dessa krav har kulör och material i fasad reglerats för att främja byggnadens anpassning till Luleås befintliga innerstadsmiljö. I hanteringen av bygglovsansökan sker en mer utförlig bedömning av byggnadens utformning utifrån dessa lagar.

Detaljplanen omfattar ett område mitt i centrum där en högre täthet kan förväntas, särskilt med hänsyn till kommunens gällande översiktsplan och inriktning att förtäta centrum så att resurser så som mark, infrastruktur, samhällsservice med mera kan nyttjas mer effektivt. Tack vare att Katten 6

ligger norr om Katten 12 och 13 innebär det att de sistnämnda fastigheterna inte besväras av skuggning som konsekvens av planförslaget trots att planförslaget medger hög bebyggelse. Det kortaste avståndet mellan planförslagets byggnad och Katten 13 är cirka åtta meter.

Detta avstånd kan återfinnas mellan annan bebyggelse i centrum, tillgodoser brandsäkerhetsavstånd och berör endast den nästan helt slutna norrgaveln inom Katten 13. För den övriga bebyggelsen i Katten 12 och 13 påverkas naturligtvis utsikten när något nytt byggs inom Katten 6, men avståndet till planförslagets bebyggelse är cirka 28 meter vilket är ett väl tilltaget mått. Påverkan på friyta/uteplats och ljusinsläpp har simulerats i programvara och beskrivits i planbeskrivningen för att säkerställa att planförslaget inte medför några betydande olägenheter, innebär hälsorisker för boende, eller liknande. Föreslagen bebyggelse bedöms sammantaget vara anpassad till sin kontext.

Vad gäller dagsljus och norrfasaden som vetter mot innergården inom Katten 12 visar dagsljusanalysen att planförslagets genomförande kan medföra påverkan på en del av fasaden. Fasaden är dock belägen nästan 30 meter från planområdets föreslagna bebyggelse vilket är ett väl tilltaget avstånd för att säkerställa dagsljusinsläpp. Resultatet tolkas därmed som en konsekvens av att denna del av fasaden kommer få delvis minskad utblick som konsekvens av den höga byggnaden, snarare än att det påverkar dagsljusinsläppet. Boverkets byggregler avsnitt 6:33 anger att "minst ett fönster i rum eller avskiljbara delar av rum där människor vistas mer än tillfälligt bör vara placerat så att utblicken ger möjlighet att följa dygnets och årstidernas variationer." Planförslagets genomförande bedöms därmed ha en viss påverkan på utblicken från dessa fönster, men inte av omfattningen att det innebär att Boverkets byggregler inte kan följas.

Gavelfasaden mot norr inom Katten 13 består av två mindre fönster per våningsplan och som är centrerade i fasaden och placerade nära varandra. Detaljplanens genomförande innebär att Boverkets rekommenderade dagsljusfaktor på en procent inte kan förväntas uppnås från denna fasad. Trots att planförslagets genomförande således innebär en stor påverkan på denna fasads möjligheter till dagsljusinsläpp är bedömningen att byggnadens utformning i nuläget är sådan att dessa fönster inte kan förväntas utgöra ett avgörande bidrag till att uppfylla dagsljuskraven interiört för byggnaden som helhet.

Avseende Kattgränd så innebär detaljplaneförslaget att Kattgränd breddas cirka två meter jämfört med nuläget, för att säkerställa framkomlighet för sopbilar och varutransporter. Inför granskning har även en trafikutredning tagits fram för att titta på trafiksituationen i området både under byggtiden samt efter genomförandet. Trafikutredningen redovisar att framkomligheten från Skomakargatan till Kattgränd fortsatt är tillräckligt god. Trafikutredningen ger även förslag på hur sportaffärens befintliga lastkaj, som utan lov ligger på Katten 6, kan integreras i den nya byggnaden via Kattgränd med infart från Skomakargatan.

Det är möjligt att reglera så att de fordon som kör inom området kräver tillstånd och att detta även kopplas till krav på hur fordon ska framföras. Detta regleras däremot inte i detaljplanen.

I samband med detaljplanens genomförande kommer Skomakargatan att omgestaltas utifrån de nya förutsättningarna. Gestaltningen är en viktig del i att göra gatan välkomnande och samtidigt funktionell. Gestaltningen av gatan regleras inte i detaljplanen, men hanteras i exploateringsavtalet mellan kommunen och exploatören.

Under byggtiden kommer befintliga verksamheter att påverkas avseende hur varutransporter och avfall hanteras, då åtkomsten till Skomakargatan och Kattgränd periodvis blir begränsad. Luleå kommun bedömer att eftersom påverkan är tillfällig så är den rimlig i förhållande till de positiva effekter som detaljplanen bedöms kunna medföra för såväl kvarteret som Luleå centrum. Inför

genomförandet kommer en dialog hållas med alla berörda parter med målsättningen att alla ska kunna bedriva sina verksamheter så smidigt som möjligt under genomförandet. Inför granskning har planbeskrivningen kompletterats med trafikutredningens slutsatser.

Hilding Hotell AB och HH Struktur AB (fastighetsägare inom kvarteret Hunden)

Vi ser positivt på den utveckling som sker i staden och vill medverka till att Luleå fortsätter arbetet för att vara en attraktiv stad som utvecklas och visar framåtanda. Vi ser i grunden mycket positivt på den utvecklingen som sker inom fastigheten Katten 6, men poängterar att det finns en hel del frågor som bör lösas i god tid innan planen vinner laga kraft då den påverkar Hunden 16.

Vi anser att det inom nedanstående områden finns frågeställningar som måste lösas:

- Avfallshantering
- In/utlastning
- Parkeringsanläggning
- GA-anläggning
- Att verksamhetens dagliga drift kan fortlöpa utan störning under och efter byggtiden

En hållbar lösning på in- och utlastning, varuhantering och sophantering behöver säkerställas för grannfastigheten Hunden 16 under och efter byggtiden. Viktigt att ha i beaktning är de komprimatorer som används, varustransporternas storlek och arbetsmiljökrav vid in-/utlastning.

Infarten till parkeringsanläggning via Hunden 15/16 berör flertalet GA-anläggningar främst avseende installationen som behöver göras om för att möjliggöra genomfart via fastigheten. Installationerna behöver även anpassas efter de eventuellt nya förutsättningarna. Allt detta måste klargöras innan vi kan ta ställning till ett eventuellt nyttjande av infart till parkeringsanläggning via Hunden 15/16. Om det skulle visa sig att det omöjliggörs att kunna nyttja garagedriften i Hunden för att ta sig till den underjordiska parkeringsanläggningen, har man tittat på alternativa lösningar till nedfart eller faller hela förslaget med detta?

Det är för oss av yttersta vikt att vår verksamhet kan fortlöpa utan störningar före, under och efter byggtiden.

Kommentar: Inför granskning har en trafikutredning tagits fram för att titta på hanteringen av varustransporter, sophantering, snöröjning och trafiksituationen i stort under byggtiden samt efter genomförandet. Utredningen visar att under byggtiden kommer befintliga verksamheter att påverkas avseende hur varustransporter och avfall hanteras. Detta är ofrånkomligt då åtkomsten till Skomakargatan och Kattgränd periodvis blir begränsad. Inför genomförandet kommer däremot en dialog att hållas med alla berörda parter med målsättningen att alla ska kunna bedriva sina verksamheter så smidigt som möjligt under genomförandet.

Efter byggtiden – när detaljplanen är genomförd - bedöms framkomligheten på Skomakargatan fortsatt vara tillräckligt god efter genomförandet. In- och utlastning till kvarteret Hunden kommer fortsatt vara möjligt efter planens genomförande. I och med att Katten 6 bebyggs definieras däremot Skomakargatans gaturum till dess maximala bredd på nio meter. För Hunden innebär den nya exploateringen att transporter som eventuellt har använt ytor inom Katten 6 för angöring behöver anpassas, då det inte finns något avtal som säkerställer att Katten 6 kan nyttjas för åtkomst till

varuintaget på Hunden. Eftersom Hundens varuintag inte är utfört enligt detaljplanen innebär detta att fordon måste backa in/ut i kvarteret eller stannas och lastas av på Skomakargatan.

Påverkan på gemensamhetsanläggning och parkeringsanläggning i kvarteret Hunden tydliggörs i fastighetskonsekvensbeskrivningen.

Detaljplanen möjliggör inte en enskild lösning, utan rymmer en flexibilitet som möjliggör en mängd av olika utformningar där olika aspekter kan lösas på olika sätt, exempelvis parkering. Möjligheten att angöra parkeringsgaragen via kvarteret Hunden innebär både en förbättrad trafiksituation längs Skeppsbrogatan, då antalet utfarter koncentreras till en punkt i stället för två, samt att planförslagets byggrätt kan maximeras utifrån planens användningstyper. Vilken lösning som exploitören väljer att genomföra kommer att prövas skarpt i bygglovsskedet, då fullständig information om exempelvis verksamhetstyp och BTA (bruttototalarea) finns tillgänglig.

Kommunala förvaltningar och bolag

Räddningstjänsten

Alternativ utrymning

Räddningstjänsten vill för framtida byggprojektering påpeka att alternativ utrymning från bostadslägenheter, med hjälp av räddningstjänstens stegbil, kan göras endast där öppningens underkant ligger högst 23 meter över marknivån. Det innebär att utrymning från lägenheter i huskropp som överstiger denna höjd behöver anordnas med trapphus så att utrymning i sin helhet kan genomföras utan hjälp av räddningstjänstens assistans.

Rökluckor

Räddningstjänsten medhåller vad som skrivs i Planbeskrivning sida 10, avseende påverkan på befintliga rökluckor samt utrymningsväg från Katten 14, och vikten av att detta hanteras i kommande projektering av byggnaderna.

Kommentar: Inför granskning har planbeskrivningen kompletterats med ett förtydligande om att byggnaden behöver utformas med trapphus som klarar egen utrymning ovanför 23 meter.

Inför granskning har det gjorts en översiktlig inventering av hur Katten 14:s brandförutsättningar påverkas och kan hanteras till följd av att den nya byggnaden placeras i fastighetsgräns. En lösning som har redovisats är en brandvägg mellan byggnaderna med brandsäkra portar mellan Katten 6 och 14 för tillgång till varuintag och befintlig utrymningsväg för Katten 14 samt en isolerad kanal upp till tak/lämplig höjd där en ny röklucka placeras. Det finns även andra alternativ. Planbeskrivningen har uppdaterats med en beskrivning av hur brandsäkerheten kan hanteras samt vikten av att det hanteras i kommande projektering av byggnaderna.

Miljö- och byggnadsnämnden

Plankartan

Bestämmelsen f7 bör skrivas tydligare. Förslag: "Byggnad får kraga ut med maximalt 3,3 meter över prickmark med lägsta fri höjd om 6 meter från marknivå och upp till 26 meters nockhöjd". Bestämmelsen (P) behöver förtydligas, det står inte samma i plankartan och i planbeskrivningen, på plankartan står det bland annat inte att det är ett värde i RH2000.

Beteckningen skiljer sig också, (P) respektive (P1). Vore bra med en skiss i planbeskrivningen som visar vad man avser att reglera. Det saknas uppgift om planavgift ska tas ut i samband med bygglov på plankartan.

Dagvatten

Både grönt tak, underjordiskt magasin eller en kombination beskrivs som möjlig. Planbeskrivningen bör redovisa hur man säkerställer att det finns möjlighet att installera ett dagvattenmagasin. Tolkningen är att det är inom prickmarken men det är bra om det tydliggörs. Dagvattenutredningen är undermålig och behöver kompletteras med: 1) Flödesberäkning för hur mycket dagvatten som uppstår från ytan idag och hur mycket dagvatten som uppstår vid en exploatering av fastigheten. Här är det viktigt att en sådan utredning bedömer och redovisar dagvattenflöden utifrån relevant åtkomsttid och regnvaraktighet, helst i samråd med Lumire. 2) Föroreningsberäkning av dagvatten som uppstår från en exploatering av fastigheten, status på recipienten och om utsläppet medför att MKN överskrids. 3) Nuvarande kapacitet och placering av anslutningspunkt för det kommunala dagvattennätet. Helst i samråd med Lumire. 4) Förslag på hur stor volym dagvatten som behöver fördröjas genom gröna tak och dagvattenmagasin (vi anser inte att gröna tak helt kan ersätta behovet av magasinering), för att det inte ska uppstå olägenhet för fastigheten, angränsade fastigheter och det kommunala VA-nätet. Helst i samråd med Lumire. Den volymen som ska fördröjas behöver redovisas i planbeskrivningen.

Skyfall

Skyfallsutredning saknas. Den behöver tas fram innan granskningskedet och den behöver undersöka åtminstone följande: 1) Redovisning av nuvarande situation inom plan och utanför planområdet. 2) Eventuella risker inom och i direkt anslutning till planområdet efter exploatering, utredningen bör utgå ifrån ett 50-årsregn och 100-årsregn med lämpligt val av varaktighetstid och motivering. 3) Förslag på eventuella skyddsåtgärder för att hindra skada på fastigheter, byggnader eller som försvårar framkomlighet på vägar inom eller i direkt anslutning till planområdet. T.ex. förslag på rinnvägar, upplåtelse av ytor för översvämning etc. 4) Slutsatsen av skyfallsutredningen behöver redovisas i planbeskrivningen.

Förorenad mark

Uppgifter om grundvatten saknas och om man avser provta i grundvatten. Vi önskar diskutera provtagningsplanen med er inför beställning av provtagning.

Avfallshantering

Det vore bra att redovisa lämpliga utrymmen för avfallshantering gällande både yta, tillgänglighet och framkomlighet för avfallshämtare, eftersom området är relativt litet och infart kommer ske via en väg som används av flera andra fastigheter - eller om man avser att hämta avfall från garaget.

Snöhantering

Det är viktigt att tänka på snöhanteringen - hantering av stora mängder snö får inte leda till olägenheter för omkringliggande fastigheter vid skottning/snösmältning. Även med tanke på skottning av balkonger och den stora terrassen.

Kommentar: Inför granskning har planbestämmelser setts över tillsammans med bygglovshandläggare. Utöver att bestämmelsernas formuleringar reviderats så har planbeskrivningen kompletterats med förtydligande bilder.

Detaljplanen bekostas genom planavtal, varför ingen planavgift ska tas ut vid bygglov.

Inför granskning har dagvattenutredningen kompletterats och planbeskrivningen har reviderats utifrån utredningens slutsatser. Utredningen visar att flödet ökar efter exploatering, vilket innebär att flödesfördröjning ner till befintligt flöde måste ske inom planområdet. Utredningen visar även att föroreningsbelastningen av flera ämnen minskar efter exploatering, dock ökar föroreningsbelastningen av några ämnen. Föreslagen dagvattenlösning är ett underjordiskt magasin, tex i form av ett rörmagasin. Detta både fördröjer och renar dagvattnet innan den kommunala anslutningspunkten. Beräkningar visar att föroreningsbelastningen minskar för samtliga ämnen om sedimentation tillåts ske i magasinet. Slutsatsen blir därmed att exploatering av planområdet inte riskerar att äventyra möjlighet att uppnå miljö kvalitetsnormer för recipienten, om föreslagen dagvattenlösning implementeras. Rekommendation är att magasinet inte byggs över så att åtkomst för drift och underhåll inte hindras. Exempelvis kan rörmagasinet hängas i taket på källaren. Förslagsvis sker anslutning i Skeppsbrogatan där befintlig dagvattenledning ligger på lämplig nivå. Placeringen av anslutningspunkten samråds med Lumire och ansökan om servis behöver göras.

Skyfallssituation kommer inte förändras i och med en exploatering då det fortsatt kommer finnas en rinnväg mellan Katten 6 och Katten 13. Inga nya lågpunkter eller instängda områden skapas.

Inför granskning har markmiljöutredningen uppdaterats med bland annat provtagning av grundvatten. Luleå kommun har varit med och diskuterat provtagningsplanen. Under utredningen har halter av PFAS detekterats i grundvattnet, men halter av PFOS underskrider SGI:s preliminära riktvärden. Samtliga halter av klorerade ämnen underskrider laboratoriets rapporteringsgräns. Vid provtagning av porgas har punkten P1 låga halter av samtliga analyserade ämnen under laboratoriets rapporteringsgräns. I punkten P2 (österut mot den gamla kemptvätten) uppmättes halter av aceton och diklordifluormetan. Halter av aceton ligger under arbetsmiljöverkets hygieniska gränsvärden och kortidsgränsvärden med en faktor av över tiotusen. Halter av diklordifluormetan ligger under arbetsmiljöverkets gränsvärden med en faktor av över tusen. Planbeskrivningen har uppdaterats med en beskrivning.

Planbeskrivningen har kompletterats med beskrivning om avfallshantering samt redovisning av sopbilarnas framkomlighet. Efter genomförandet kommer sopor som härrör sig till Katten 6 att härbärgeras i soprum i fastigheten. Tömning kommer att ske via Kattgränd. Hämtstället vid snabbmatskedjans varukaj på Katten 6 kan också flyttas till Katten 6.

Hantering av snö och dess påverkan har utretts i trafikutredningen samt i dagvattenutredningen. Under vinterperioden blir snön en stor utmaning då det inte finns plats för att lägga upp snö, utan den snö som faller ner måste flyttas till någon annan plats utanför området eller köras bort direkt. Hur snöröjning läggs upp måste ske i en dialog med kommunens driftledare för centrum.

I dagvattenutredningen utgår man från premissen att snöhantering hanteras på taken då ingen annan yta finns att tillgå. Man skriver även att snöupplag inte bör ske ovanpå eller i direkt anslutning till rännstensbrunnar, vilka kan riskera att sätta igen och skapa översvämning vid händelse av snösmältning och stora regn.

Planområdets dagvattenhantering dimensioneras för att hantera 20-årsregn vilket innebär högre flöden än vad snösmältningen inom planområdet kan innebära. Utredningens resultat har förts in i planbeskrivningen.

Lumire

Viktigt att avfallshanteringen ges utrymme och att transportväg och vändmöjlighet beaktas. Insamlingsfordonens behov att backa vid hämtning av avfall ska i största möjliga mån minimeras. Lumire nyttjar samma transportvägar som vid varutransport och vill framföra att det inte finns möjlighet att använda mindre insamlingsfordon än de vi använder idag. Vid nybyggnation är det därför viktigt att insamlingssystem, placering samt framkomligheten för insamlingsfordon säkerställs. Lumire bifogar Bilaga 1 som redovisar hämtställen för avfall i kvarteren Hunden och Katten.

Lumire vill även informera om att det från och med den 1 januari 2024 finns en ny gällande förpackningsförordning vilket innebär att nya detaljplaner och bygglov behöver hantera frågan om fastighetsnära insamling och insamling från allmänna platser, och se till att det finns ytor avsatta för ändamålet. Tillsammans med restavfall, matavfall och returpapper är det åtminstone åtta fraktioner som avfallshanteringen behöver dimensioneras för.

Innan system för avfallshantering väljs och installeras ska exploatören/byggherren samråda med Lumire för att säkerställa att hämtning kan ske med de fordon och system som kommunen tillhandahåller.

Kommentar: Inför granskning har en trafikutredning tagits fram som bland annat redovisar hur insamlingen av avfall kan fungera efter genomförandet av planen. Planbeskrivningen har kompletterats med beskrivning om avfallshantering samt redovisning av sopbilarnas framkomlighet. Efter genomförandet kommer sopor som härrör sig till Katten 6 att härbärgeras i soprum i byggnaden. Tömning kommer att ske via Kattgränd. Hämtstället vid snabbmatskedjans varukaj på Katten 6 kan också flyttas till Kattgränd.

Planbeskrivningen har kompletterats med en skrivelse om att exploatören/byggherren ska samråda med Lumire innan system för avfallshantering väljs och installeras för att säkerställa att hämtning kan ske med de fordon och system som kommunen tillhandahåller.

Övriga

Postnord

PostNord har i uppdrag att tillhandahålla den samhällsomfattande posttjänsten vilket bland annat innebär att det är Postnord som ska godkänna placeringen och standarden på postmottagningsfunktionen. I denna roll representerar Postnord samtliga postoperatörer som är verksamma i det aktuella området.

Post ska kunna delas ut miljövänligt, kostnadseffektivt och med hänsyn till arbetsmiljön för chaufförer och brevbärare. För att det ska kunna genomföras i praktiken behöver utdelningen standardiseras.

Vid nybyggnation av villor och radhus placeras postlådan i en lådsamling vid infarten till området. I flerfamiljshus ska man ta emot sin post i en fastighetsbox på entréplan.

Kommentarer: Yttrandet noteras och tas med i fortsatt arbete med detaljplaneläggning.

Skanova

Skanova har markförlagda teleanläggningar inom detaljplaneområdet. Skanova önskar att så långt som möjligt behålla befintliga tele-anläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i sam-band med flyttning.

Skanova önskar i ett tidigt skede medverka i planarbetet när detaljplanarbete påbörjas och kallas till samrådsmöten för det aktuella området för att kunna samordna nya ledningar. Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

Kommentar: Yttrandet noteras. Efter samrådet har representanter från kommunen, exploitören och Skanova påbörjat en dialog om ledningarnas hantering vid genomförandet. Planbeskrivningen har kompletterats med en skrivelse om kostnad för flytt av ledningar.

Sveriges Åkeriföretag

Sveriges Åkeriföretag vill att hänsyn tas till nedanstående punkter:

- Viktigt att utformningen och planeringen av avsedda varumottagningar i kvarteret Hunden, Katten 6 och Katten 14 planeras för en säker arbetsmiljö/trafiksäkerhetsmiljö både för medtrafikanter och chaufförer. Att backa ut på trafikerade gator är bra att undvika i största möjliga mån för att garantera en säker välfungerande leveranskedja.
- Viktigt att ytor planeras för att möjliggöra leveranser med lastbilar av större modell som normalt sett distribuerar varor i Luleå stad, detta är viktigt ur ett hållbarhetsperspektiv där man då får med sig mer godsvolym per utförd tur.
- Viktigt att titta över en strategi för snöröjning så att inte snöansamlingar försvårar eller omöjliggör möjligheterna att leverera varor i samband med snöfall.
- Viktigt att inte byggnationer under mark medför att de aktuella gatornas viktbegränsning riskerar att sänkas, detta för att fortsätta leverera varor hållbart med tunga lastbilar med god fyllnadsgrad och inte begränsas viktmässigt.

Kommentar: Inför granskning har en trafikutredning tagits fram för att titta på hanteringen av varutransporter, snöröjning samt trafiksituationen i stort, såväl under byggtiden som efter genomförd plan. Trafikutredningen redovisar att framkomligheten från Skomakargatan till Kattgränd fortsatt är tillräckligt god efter genomförandet. Trafikutredningen ger även förslag på hur sportaffärens befintliga lastkaj, som utan lov ligger på Katten 6 kan, integreras i den nya byggnaden vid Kattgränd med infart från Skomakargatan.

Luleå kommun strävar efter att undvika backning för att uppnå en god trafiksäkerhet och arbetsmiljö för chaufförer. Med anledning av Skywalken som finns över Timmermansgatan är det däremot inte möjligt för varutransporter att använda Timmermansgatan som utfart från Kattgränd. Det är heller inte lämpligt att leda varutransporter via Storgatan, som är Luleås huvudsakliga gågata, då även det för med sig risker. Varutransporter till Kattgränd måste därför backa in eller ut från Kattgränd till Skomakargatan för att ta sig ut på Skeppsbrogatan igen.

Vad gäller varutransporter till kvarteret Hunden: Skomakargatans smala bredd innebär en begränsad svängradie från Skomakargatan till Hunden. Hundens varuintag är inte utfört enligt detaljplanen vilket innebär att fordon måste backa in/ut i kvarteret eller stannas och lastas av på Skomakargatan. Varutransporterna till kvarteret Hunden behöver därför anpassas utifrån förutsättningarna.

Under vinterperioden blir det en stor utmaning med snöröjning då det inte finns plats för att lägga upp snö, utan den snö som faller ner måste flyttas till någon annan plats utanför området eller köras bort direkt. Hur snöröjning läggs upp bör ske i en dialog med kommunens driftledare för centrum. Snöhanteringen säkerställs i exploateringsavtalet.

Under byggtiden kommer befintliga verksamheter att påverkas avseende hur varutransporter och avfall hanteras, då åtkomsten till Skomakargatan och Kattgränd periodvis blir begränsad. Inför genomförandet kommer en dialog hållas med alla berörda parter med målsättningen att alla ska kunna bedriva sina verksamheter så smidigt som möjligt under genomförandet.

Viktbegränsning på befintliga gator bedöms det inte riskera påverkas av kulverteringen. Synpunkten noteras däremot och skickas vidare till berörd instans för genomförandet.

Sjöfartsverket

Inget att erinra.

Kommentar: Yttrandet noteras.

Telia Company

Telia Company har fiber och brunnar runt denna fastighet samt 2 stycken intag in på fastigheten, men det är inte så mycket som ligger innanför tomtgränsen.

Då vi har fiber runt halva tomten vore det smidigt om vi även kunde få samförlägga ett rör (kanalisation) in till byggnaden när den börjar ta form.

Kommentar: Yttrandet noteras. Efter samrådet har representanter från kommunen, Nåiden och Skanova påbörjat en dialog om ledningarnas hantering vid genomförandet.

Vattenfall

Vattenfall Eldistribution AB har ingen elnätanläggning i område för rubricerat ärende och har inget att erinra mot föreslagen detaljplan.

Kommentar: Yttrandet noteras.

Ställningstagande och förändringar

Med anledning av inkomna synpunkter görs följande förändringar:

- Redaktionella ändringar i plankartans bestämmelser.
- Tillkommande egenskapsbestämmelser i plankartan avseende utformning och begränsning av användning.
- Revideringar i planbeskrivningen utifrån nytillkommen information avseende markmiljö, trafik, dagvatten, Skomakargatans utformning och genomförande, gestaltning och landskapspåverkan, brandsäkerhet, exploateringsavtal och fastighetskonsekvenser.

Kvarstående synpunkter

Följande skriftliga synpunkter har inte blivit tillgodosedda, vilket innebär att de inte har föranlett någon ändring i detaljplanen. Kommunstyrelseförvaltningens motivering skrivs med kursiv stil.

- Planförslaget innebär en försämrad trafiksituation i området.
- Genomförandet av planen ska inte påverka befintliga verksamheter.
- Byggrättens utformning bör förändras drastiskt då den påverkar befintlig kulturmiljö negativt och innebär dagsljus- och skuggpåverkan på närliggande bebyggelse.

Motivering:

Inför granskning har en trafikutredning tagits fram för att titta på hanteringen av varutransporter, snöröjning samt trafiksituationen i stort, såväl under byggtiden som efter genomförd plan.

Trafikutredningen redovisar att framkomligheten från Skomakargatan till Kattgränd fortsatt är tillräckligt god efter genomförandet.

Under byggtiden kommer däremot befintliga verksamheter att påverkas avseende hur varutransporter och avfall hanteras. Detta är ofrånkomligt då åtkomsten till Skomakargatan och Kattgränd periodvis blir begränsad. Luleå kommun bedömer att eftersom påverkan är tillfällig så är den rimlig i förhållande till de positiva effekter som detaljplanen bedöms kunna medföra för såväl kvarteret som Luleå centrum. Inför genomförandet kommer en dialog att hållas med alla berörda parter med målsättningen att alla ska kunna bedriva sina verksamheter så smidigt som möjligt under genomförandet.

Planförslaget medger hög bebyggelse som medför en viss skuggpåverkan, främst på norrliggande gator, men till viss del även på norrliggande fastigheter. Bedömningen av planförslagets skuggpåverkan är att den inte anses medföra en betydande konsekvens för närliggande fastigheter eller offentliga miljöer. Detta baseras på att närliggande offentliga platser inte utgör miljö som är avsedd för vistelse utan är renodlade transportsträckor, samt att bebyggelse norr om planområdet som skuggas inte består av känslig användning såsom bostäder, utan består främst av kontor.

Vad gäller dagsljus och norrfasaden som vetter mot innergården inom Katten 12 visar dagsljusanalysen att planförslagets genomförande kan medföra påverkan på en del av fasaden. Fasaden är dock belägen nästan 30 meter från planområdets föreslagna bebyggelse vilket är ett väl tilltaget avstånd för att säkerställa dagsljusinsläpp. Resultatet tolkas därmed som en konsekvens av att denna del av fasaden kommer få delvis minskad utblick som konsekvens av den höga byggnaden, snarare än att det påverkar dagsljusinsläppet. Boverkets byggregler avsnitt 6:33 anger att "minst ett fönster i rum eller avskiljbara delar av rum där människor vistas mer än tillfälligt bör vara placerat så att

utblicken ger möjlighet att följa dygnets och årstidernas variationer." Planförslagets genomförande bedöms därmed ha en viss påverkan på utblicken från dessa fönster, men inte av omfattningen att det innebär att Boverkets byggregler inte kan följas.

Gavelfasaden mot norr inom Katten 13 består av två mindre fönster per våningsplan och som är centrerade i fasaden och placerade nära varandra. Detaljplanens genomförande innebär att Boverkets rekommenderade dagsljusfaktor på 1 % inte kan förväntas uppnås från denna fasad. Trots att planförslagets genomförande således innebär en stor påverkan på denna fasads möjligheter till dagsljusinsläpp är bedömningen att byggnadens utformning i nuläget är sådan att dessa fönster inte kan förväntas utgöra ett avgörande bidrag till att uppfylla dagsljuskraven interiört för byggnaden som helhet.

Kommunstyrelseförvaltningen

Sektor Samhällsbyggnad och demokrati, 2025-11-19

Daniel Rova

Sofia Andersson

Planchef

Planarkitekt

Plankonsult, Sweco

Förslag till beslut gällande markanvisning Antnäs 2:15 och del av Antnäs 1:29

Ärendenr 2026/549-3.1.2.7

Kommunstyrelseförvaltningens förslag till beslut

1. Kommunstyrelsen beslutar att Lulebo AB erhåller markanvisning för fastigheten Antnäs 2:15 och del av Antnäs 1:29 i enlighet med bifogat markanvisningsavtal.
2. Markanvisningen ska gälla från kommunstyrelsens beslut och fram till dess att marköverlåtelseavtal tecknats, dock längst till och med två (2) år efter det att detaljplanen vunnit laga kraft.
3. Mark- och exploateringschef ges rätt att underteckna eventuella ändringar och tillägg enligt § 12 i markanvisningsavtalet samt efterföljande marköverlåtelse- och genomförandeavtal.

Sammanfattning av ärendet

Lulebo AB har ansökt om markanvisning för att möjliggöra uppförande av bostäder i form av hyresrätter inom fastigheten Antnäs 2:15 samt angränsande kommunägd mark inom del av Antnäs 1:29. Området är i dagsläget planlagt som kvartersmark för allmänt ändamål och ny detaljplan eller ändring av gällande detaljplan krävs för att möjliggöra bostadsändamål.

Markanvisningen föreslås ske genom direktanvisning i enlighet med kommunens riktlinjer för markanvisning. Skälen till direktanvisning är att projektet avser hyresrätter, att byggherren är kommunens allmännyttiga bostadsbolag samt att projektet ligger i linje med Lulebo AB:s ägardirektiv och kommunens bostadsförsörjningsansvar. Markanvisningen föreslås till Lulebo AB eftersom kommunen ser ett behov av att, genom bostadsbolaget, främja och möjliggöra byggande även på landsbygden, där marknadsförutsättningarna är svagare.

Beskrivning av ärendet

Projektet avser uppförande av flerbostadshus i två våningar med cirka 36–40 hyreslägenheter. Kommunen ansvarar för detaljplanearbete medan byggherren bekostar planarbete enligt taxa samt bygglov och anslutningar.

Markanvisningen gäller från och med kommunstyrelsens godkännande av avtalet och fram till dess att marköverlåtelseavtal tecknats, dock längst till och med två (2) år efter det att detaljplanen vunnit laga kraft.

Överlåtelse kan ske genom försäljning eller upplåtelse med tomträtt. Priset baserar sig på ett marknadspris i området och fastställs vid tid för överlåtelsen. Val av upplåtelseform fastställs i kommande avtal.



Kartbild över området som markanvisningen gäller

Dialog

Dialog har förts mellan kommunstyrelseförvaltningen och Lulebo AB samt internt inom kommunstyrelseförvaltningen.

Beslutsunderlag

- Markanvisningsavtal Antnäs 2:15 och del av Antnäs 1:29
- Bilaga 1 - Karta markanvisningsområde Antnäs 2:15 och del av Antnäs 1:29
- Kommunstyrelsens beslut 2025-01-13 § 17, KLF Hid: 2025.685

Roger Tuomas
Mark- o.exploaterings chef

Beslutet skickas till

Lulebo AB, fastighetsstrateg
Kommunstyrelseförvaltningen, mark- och exploateringskontoret

MARKANVISNINGSAVTAL

Antnäs 2:15 och del av Antnäs 1:29

§ 1 Bakgrund

Lulebo AB har ansökt om planuppdrag för att möjliggöra bostadsbebyggelse i form av hyresrätter inom fastigheten Antnäs 2:15 samt angränsande kommunägd mark inom del av Antnäs 1:29. Området är idag planlagt som kvartersmark för allmänt ändamål enligt detaljplan 25-P90-200. För att möjliggöra bostadsändamål krävs ny detaljplan eller ändring av gällande detaljplan.

Markanvisningen sker genom direktanvisning i enlighet med Luleå kommuns riktlinjer för markanvisning. Skälet till direktanvisning är att projektet avser bostäder i form av hyresrätter, att byggherren är kommunens allmännyttiga bostadsbolag samt att projektet ligger i linje med Lulebo AB:s ägardirektiv, där bolaget har i uppdrag att bidra till kommunens bostadsförsörjning även genom bostadsbyggande på landsbygden.

Markanvisningen syftar till att reglera de villkor och förutsättningar som gäller för planering och framtida exploatering av området och att ligga till grund för kommunstyrelsens beslut.

§ 2 Parter

Detta markanvisningsavtal har träffats mellan:

Luleå kommun, org.nr 212000-2742, 971 85 Luleå ("Kommunen")

och

Lulebo AB, org.nr 556007-0541 ("Byggherren").

§ 3 Markanvisning

Kommunen anvisar härmed mark till Byggherren inom Antnäs 2:15 och del av Antnäs 1:29 för uppförande av bostäder i form av hyresrätter.

Markanvisningen innebär en tidsbegränsad ensamrätt för Byggherren att, under givna villkor, förhandla med Kommunen om exploatering av markanvisningsområdet.

Exakt avgränsning och exploateringsgrad fastställs i kommande detaljplan. Karta över preliminärt markanvisningsområde bifogas som Bilaga 1.

§ 4 Markanvisningens giltighet

Markanvisningen gäller från och med kommunstyrelsen godkännande av detta avtal och fram till dess att marköverlåtelseavtal tecknats, dock längst till och med två (2) år efter det att detaljplanen vunnit laga kraft.

Markanvisningen sker i ett tidigt skede före antagen detaljplan och innebär ingen garanti för byggrätter.

§ 5 Projektets inriktning

Byggherrens avsikt är att uppföra flerbostadshus i två våningar med totalt cirka 36–40 hyreslägenheter. Projektets närmare utformning, omfattning och etappindelning prövas inom ramen för detaljplanearbetet.

§ 6 Planarbete och kostnader

Kommunen ansvarar för upprättande av detaljplan. Byggherren ska ersätta Kommunen för kostnader för detaljplanearbetet enligt gällande taxa eller särskilt planavtal.

Byggherren svarar för kostnader avseende bygglov, planavtal samt anslutningsavgifter enligt gällande taxor.

§ 7 Marköverlåtelse och upplåtelseform

Marköverlåtelse kan, efter särskilt beslut av Kommunen, ske även innan detaljplanen vunnit laga kraft. Sådan överlåtelse ska i så fall villkoras av att detaljplanen vinner laga kraft samt övriga sedvanliga genomförandevillkor.

När detaljplanen vunnit laga kraft, eller vid villkorad överlåtelse enligt ovan, ska parterna upprätta marköverlåtelse- och genomförandeval. Överlåtelse kan ske genom försäljning eller upplåtelse med tomträtt. Priset baserar sig på ett marknadspris i området och fastställs vid tid för överlåtelsen. Val av upplåtelseform fastställs i kommande avtal.

§ 8 Markens skick

Marken överläts i befintligt skick. Kommunen lämnar inga garantier avseende markens beskaffenhet utöver vad som följer av lag.

§ 9 Tillträde och undersökningar

Byggherren har rätt att under markanvisningstiden efter samråd med Kommunen utföra nödvändiga undersökningar inom markanvisningsområdet.

§ 10 Upphörande av markanvisning

Kommunen har rätt att återta markanvisningen om projektet inte bedrivs aktivt eller i enlighet med detta avtal. Om markanvisningen återtas eller om detaljplanen inte vinner laga kraft ska vardera parten stå för sina egna kostnader.

§ 11 Överlåtelse av avtalet

Detta avtal får inte överlåtas till annan part utan Kommunens skriftliga medgivande.

§ 12 Ändringar och tillägg

Ändringar och tillägg till detta avtal ska ske skriftligen och undertecknas av båda parter.

§ 13 Kommunens godkännande

Avtalet gäller under förutsättning av kommunstyrelsen godkännande.

Luleå

För Luleå kommun

.....

Roger Tuomas
Mark- och exploateringschef

För Lulebo AB

.....

Bilaga 1: Karta markanvisningsområde

Karta som redovisar markanvisningsområdets preliminära avgränsning.

Bilaga 1: Karta markanvisningsområde



Kartan visar markanvisningsområdets preliminära avgränsning.



§ 17

Rivning av Hemmansvägen 6 A-D och Sörbyvägen 34D del av fastighet Antnäs 215

Ärendnr 2022/633-2.6.1.2

Kommunstyrelsens beslut

1. Kommunstyrelsen beslutar att bifalla stadsbyggnadsnämndens rekommendation att besluta om rivning av Hemmansvägen 6 A-D och Sörbyvägen 34 C-D, del av fastighet Antnäs 2:15 och ger infrastruktur- och servicenämnden i uppdrag att genomföra rivningen. Kostnaderna för rivningen belastar finansförvaltningen.
2. Kommunstyrelsen beslutar att, efter genomförd rivning, sälja fastigheten Antnäs 2:15 till Lulebo AB i syfte att bibehålla och möjliggöra för nybyggnation av hyresrätter på landsbygden.
3. Kommunstyrelsen beslutar att Sörbyvägen 36 (Sörbygården) fortsättningsvis ska förhyras av Luleå kommun i syfte att bibehålla gården som bya-/föreningslokal.

Sammanfattning av ärendet

Luleå kommun äger och förvaltar fyra bostadshus samt en byggnad för föreningsverksamhet "Sörbygården" på fastighet Antnäs 2:15. Hemmansvägen 6 A-D är ett bostadshus med totalt sex lägenheter, samtliga lägenheter är vakanta och belastar lokalbanken. Sörbyvägen 34 C-D är ett bostadshus med två lägenheter samt en lokal i bottenvåningen. Lokalen har varit vakant sedan 2018 och belastar lokalbanken.

Gällande detaljplan, A 434, anger Allmänt ändamål för den aktuella fastigheten. Byggnaderna har använts till bostadsändamål, primärt för den sekundära bostadsmarknaden.

Räddningstjänsten har i oktober 2021 gjort en tillsyn enligt Lagen om skydd mot olyckor (LSO) på bland annat Hemmansvägen 6 A-D och Sörbyvägen 34 C-D. Vid tillsynen har Räddningstjänsten konstaterat större brister i brandskyddet. Med anledning av detta har stadsbyggnadsförvaltningen tagit fram en teknisk- och en brandtekniskutredning av de berörda byggnaderna.

Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att det mest ändamålsenliga och ekonomiskt försvarbara är att riva byggnaderna på Hemmansvägen 6 A-D och Sörbyvägen 34 D.



Stadsbyggnadsnämnden beslutade 2022-04-28 att rekommendera kommunstyrelsen besluta om rivning av bostadsbyggnaderna på Hemmansvägen 6 A-D och Sörbyvägen 34 C-D, del av fastighet Antnäs 2:15. Stadsbyggnadsnämnden beslutade även att avvakta verkställandet av beslutet för att undersöka om behov fanns att nyttja byggnaderna som tillfälligt boende för flyktingar från Ukraina.

Bostadsförsörjningsprogrammet (Kommunfullmäktige 2022-06-20 § 114) anger att en variation av upplåtelseformer och bostadstyper på landsbygderna ska främjas och att särskilt fokus ska ligga på lägenheter och hyresrätter.

Kommunstyrelsen beslutade i Plan och budget 2024 - 2026 (2023-06-20 §147) att "uppdra till Lulebo att bygga i byar och på landsbygden" och Lulebo AB:s styrelse har 2024-10-23 beslutat att godkänna *Utredningsrapport – Utred möjligheterna för Lulebo att bygga på landsbygden*. Utredningen redovisar tre lämpliga platser för fortsatt utredning för bostadsbyggande; Antnäs, Rutvik och Niemi-sel.

Samhällsbyggnadsutskottet beslutade 2024-11-18 § 110 att återremittera ärendet för att komplettera ärendet med ekonomiska underlag från Lulebo. Samhällsomställningskontoret har fört dialog med Lulebo som bedömer att skick, konstruktion och värmesystem i de aktuella byggnaderna är utdömda. En tidig kostnadsbedömning visar att renovering av befintliga byggnader kostar 21 miljoner kronor och nybyggnation 40 000 - 45 000 kr/kvadratmeter (baserat på senast genomförda byggnationer i Lulebos regi). För nybyggnation för bostadsändamål på den aktuella platsen krävs ändrad detaljplan där lämplig exploateringsgrad utreds, därmed går det inte att i dagsläget redovisa en exakt kostnad för nybyggnation. Lulebo föreslår i *Utredningsrapport – Utred möjligheterna för Lulebo att bygga på landsbygden* att nybyggnation ska ske i samverkan med byggprogrammet (arbetsmarknads- och utbildningsförvaltningen) vilket bedöms minska kostnaderna för nybyggnation. Mot bakgrund av detta bedömer Lulebo att det inte finns möjlighet att renovera de två aktuella husen på marknadsmässiga grunder, utan att rivning och nybyggnation krävs.

För att skapa förutsättningar för ett långsiktigt ägande och förvaltande av hyresrätter på landsbygden föreslår kommunstyrelseförvaltningen kommunstyrelsen att besluta att 1, bifalla stadsbyggnadsnämndens beslut om rivning av Hemmansvägen 6 A-D och Sörbyvägen 34 C-D, del av fastighet Antnäs 2:15 och 2, att, efter genomförd rivning, sälja fastigheten Antnäs 2:15 till Lulebo AB i syfte att bibehålla och möjliggöra för nybyggnation av hyresrätter på landsbygden samt 3, att Sörbyvägen 36 (Sörbygården) fortsättningsvis ska förhyras



av Luleå kommun i syfte att bibehålla gården som bya-/föreningslokal. Behovet av ändrad detaljplan hanteras genom befintlig byggdialogprocess.

Samhällsbyggnadsutskottet har 2024-12-16 § 122 föreslagit kommunstyrelsen besluta att bifalla stadsbyggnadsnämndens rekommendation att besluta om rivning av Hemmansvägen 6 A-D och Sörbyvägen 34 C-D, del av fastighet Antnäs 2:15 och ger infrastruktur- och servicenämnden i uppdrag att genomföra rivningen. Kostnaderna för rivningen belastar finansförvaltningen. Kommunstyrelsen beslutar att, efter genomförd rivning, sälja fastigheten Antnäs 2:15 till Lulebo AB i syfte att bibehålla och möjliggöra för nybyggnation av hyresrätter på landsbygden. Kommunstyrelsen beslutar att Sörbyvägen 36 (Sörbygården) fortsättningsvis ska förhyras av Luleå kommun i syfte att bibehålla gården som bya-/föreningslokal.

Sammanträdet

Ordföranden ställer samhällsbyggnadsutskottets förslag under proposition och finner att kommunstyrelsen bifaller förslaget.

Dialog

Ärendet har beretts i dialog med infrastruktur- och serviceförvaltningen och kommunstyrelseförvaltningens mark- och exploateringskontor samt med kultur- och fritidsförvaltningen (Sörbygården) och med Lulebo AB. Lulebo AB har kännedom om att nybyggnation kräver ändrad detaljplan.

Dialogkafé hölls 2023-04-18 i Antnäs där bland andra Fredrik Hansson (S) närvarade. På frågan om vad som är viktigast för dig när det gäller lokal service svarade de boende bland annat fler bostäder. Man nämnde även att rivning av lägenheter inte bör ske utan dialog med de boende.

Beslutsunderlag

- Stadsbyggnadsnämndens beslut Rivning av Hemmansvägen 6 A-D och Sörbyvägen 34D, del av fastighet Antnäs 2:15, KLF Hid: 2022.2887
- Fastighets PM rivning 121205 Hemmansvägen 6, KLF Hid: 2022.2890
- Statusbesiktning av Hemmansvägen 6 och Sörbyvägen 34, KLF Hid: 2022.2888
- Kostnadsuppskattning sammanställning, KLF Hid: 2022.2892
- Brandtekniskt utlåtande, KLF Hid: 2022.2891
- Tjänsteanteckning Räddningstjänsten, KLF Hid: 2022.2889
- Kommunstyrelseförvaltningens förslag gällande försäljning av Hemmansvägen 4 A-D, Sörbyvägen 34 A-B och 36 samt rivning av Hemmansvägen 6 A-D och Sörbyvägen 34 C-D, Antnäs 2:15, KLF Hid: 2024.9850



- Samhällsbyggnadsutskottets beslut 2024-11-18 § 110, KLF Hid: 2024.10484
- Kommunstyrelseförvaltningens förslag till beslut gällande försäljning av Hemmansvägen 4 A-D, Sörbyvägen 34 A-B och 36 samt rivning av Hemmansvägen 6 A-D och Sörbyvägen 34 C-D, Antnäs 2:15, KLF Hid: 2024.11963
- Samhällsbyggnadsutskottets beslut 2024-12-16 § 122, KLF Hid: 2024.12392

Beslutet skickas till

Infrastruktur- och servicenämnden

Kultur- och fritidsnämnden

Kommunstyrelseförvaltningen, samhällsomställningskontoret

Kommunstyrelseförvaltningen, ekonomikontoret

Lulebo AB

Förslag till beslut gällande planuppdrag för Antnäs 2:15 och del av Antnäs 1:29

Ärendnr KLF 2026/472

Kommunstyrelseförvaltningens förslag till beslut

Samhällsbyggnadsutskottet beslutar att ge kommunstyrelseförvaltningen i uppdrag att upprätta förslag till ny detaljplan för Antnäs 2:15 och del av Antnäs 1:29 i syfte att pröva förutsättningarna för bostäder.

Sammanfattning av ärendet

Lulebo AB har för avsikt att etappvis bygga ut flerbostadshus i form av hyreslägenheter i Antnäs på fastigheterna Antnäs 2:15 och del av Antnäs 1:29. Fastigheterna ägs av Luleå kommun. För att möjliggöra utbyggnaden har Lulebo ansökt om att ny detaljplan tas fram. Lulebo AB kommer även söka markanvisning för fastigheterna (se ärendnr KLF 2026/549).



Översiktskarta med aktuellt område inringat

Planområdet ligger söder om Älvsbyvägen i Antnäs och omfattar i huvudsak fastigheten Antnäs 2:15 som ägs av Luleå kommun samt angränsar till kommunalägd mark i nordost. Under planarbetet kommer den slutliga avgränsningen av planområdet att utredas och fastställas.

Beskrivning av ärendet

Inom fastigheten Antnäs 2:15 finns sex bostäder idag. Tidigare fanns det ytterligare åtta lägenheter, vilka nu har rivits. Lulebo avser att uppföra nya lägenhetshus för att möta bostadsbehovet i Antnäs. Bebyggelsen planeras att utvecklas etappvis för att kunna anpassas till rådande efterfrågan. I den första etappen föreslås två hus med sammanlagt tolv lägenheter och på längre sikt kan området komma att omfatta totalt sex huskroppar i två våningar, motsvarande cirka 36–40 lägenheter.

Den befintliga samlings- och föreningslokalen Sörbygården, som rustades upp och nyinvigdes 2022, blir också kvar till en början men kan senare komma att integreras i ny bebyggelse vilket behöver studeras vidare under planarbetet.

Förfrågan bedöms vara förenlig med översiktsplan Luleå 2040 då området ligger inom utpekade område för tät bebyggelse.

Området är planlagt sedan tidigare i detaljplan a434 som medger kvartersmark för allmänt ändamål i två våningsplan. Kvartersmarken angränsar till allmän plats, naturmark i nordost.

Bebyggelse i två våningar bedöms passa väl in i landskapsbilden och Antnäs bebyggelse typologi. Det är positivt att Lulebo vill bevara gårdstunets karaktär vilket också bör säkerställas i detaljplanen.

Antnäs 2:15 är idag ansluten till kommunalt vatten och avlopp. Det bedöms finnas tillräcklig kapacitet för den föreslagna etappvisa utbyggnaden.



Ortofoto över området



Dialog

Dialog för ärendet har skett internt med tjänstepersoner från kommunstyrelseförvaltningen, infrastruktur- och serviceförvaltningen och kommunala bolag samt externt med sökande. Fortsatt dialog med olika intressenter kommer att ske under detaljplaneprocessen, vilket regleras i plan- och bygglagen (PBL 5 kap 11, 12 §§).

Beslutsunderlag

- Ansökan om planuppdrag för Antnäs 2:15 Hid: 2026.3422

Daniel Rova
Planchef

Beslutet skickas till

Kommunstyrelseförvaltningen, kontor Detaljplan
Lulebo AB, fastighetsstrateg



Luleå 2026-02-25

Ansökan om planbesked: Antnäs 2:15

Sökande: Lulebo AB
Org nr 556007-0541

Fastighet: Antnäs 2:15

1. Projektbeskrivning

Lulebo avser att utveckla fastigheten **Antnäs 2:15** för att möta efterfrågan på moderna hyresrätter i kommundelen. Projektet omfattar uppförandet av cirka **40 lägenheter**.

Bebyggelsen planeras bestå av **sex huskroppar** fördelat på **två våningsplan**. Arkitekturen och skalan är vald för att harmonisera med Antnäs befintliga bebyggelse typologi, karaktär och skala. skapa ett fint boendetillskott i en lantlig miljö i Luleås närhet.

2. Projektets syfte och utformning

Syftet med projektet är att skapa ett tryggt och attraktivt boende med fokus på social hållbarhet och gemenskap.

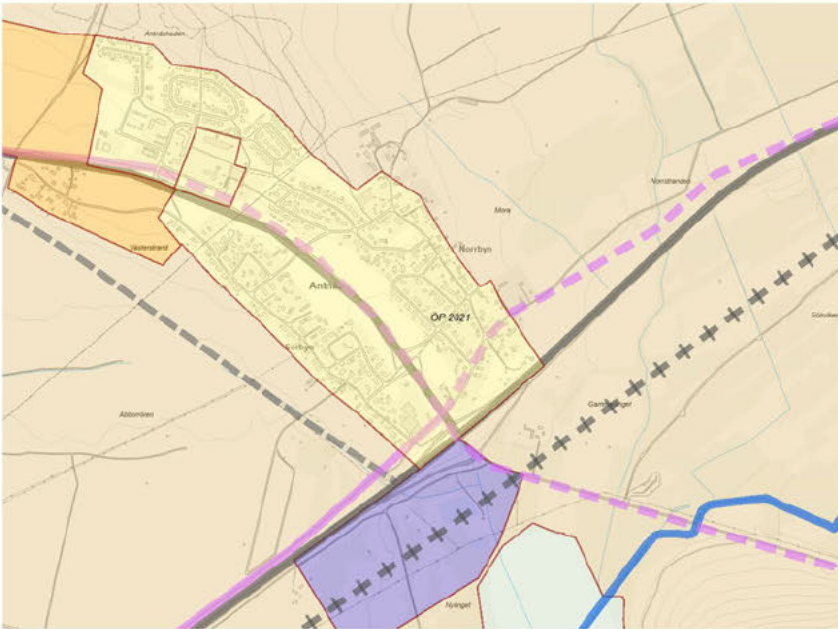
- **Gårdstun:** Centralt i området planeras ett gemensamt gårdstun. Detta ska fungera som en social mötesplats med ytor för lek, umgänge och odling (t.ex. pallkragar eller växthus).
- **Parkering:** Projektet innefattar cirka 40 parkeringsplatser i direkt anslutning till bostäderna för att täcka behovet hos de boende och minimera påverkan på kringliggande gator.
- **Tillgänglighet:** Genom att bygga i två plan säkerställs god tillgänglighet och en effektiv markanvändning som samtidigt lämnar plats för grönytor



Figur 1 Fastigheten Antnäs 2:15 (Lantmäteriet 2026)

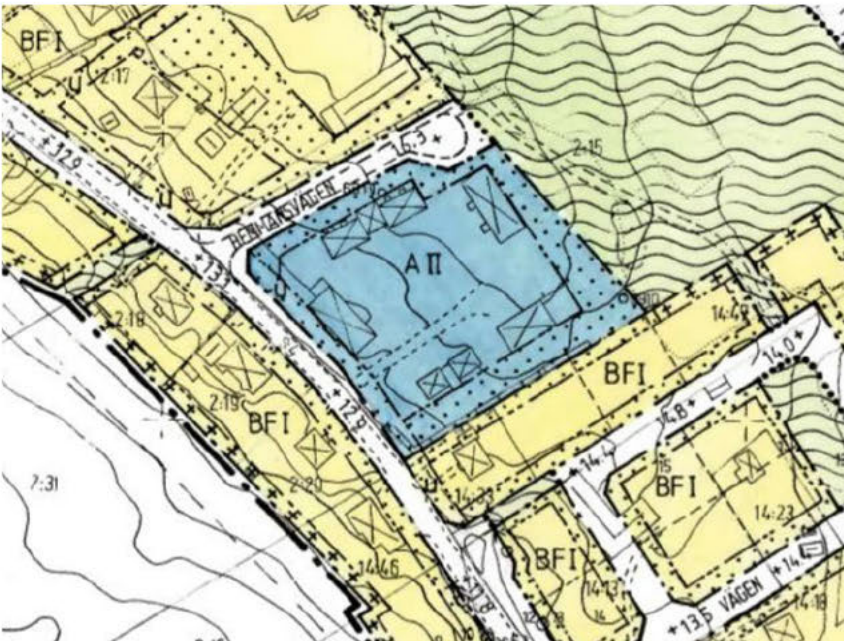
3. Planbehov

Gällande översiktsplan ligger inom gulmarkerat område vilket ger stöd för bostäder på denna fastighet.



Figur 2 Utsnitt ur gällande ÖP (2021). Antnäs 2:15 ligger inom yta som är utpekad för bostadsändamål.

Nuvarande detaljplan a434, medger allmänt ändamål A i två våningsplan. Däremot så stöds inte de föreslagna användningen som krävs för projektets genomförande.



Figur 3 Utsnitt ur gällande detaljplan a434. Antnäs 2:15 ligger inom blåmarkerad yta som har stöd för A, allmänt ändamål.

Sökanden ansöker därför om ett planbesked för att inleda arbetet med en ny detaljplan (eller ändring av befintlig) som möjliggör bostadsändamål enligt ovan beskrivning.

4. Bilagor

- Översiktskarta över Antnäs 2:15 i skala 1:1000.

2026-02-26 /

Förslag till beslut gällande förlängning av markanvisning del av Björkskatan

Ärendenr 2022/683-3.1.2.2

Kommunstyrelseförvaltningens förslag till beslut

1. Kommunstyrelsen beslutar att förlänga markanvisningsavtalet med Riksbyggen ekonomisk förening avseende del av fastigheten Björkskatan 1:844 med ett (1) år till och med 2027-05-31.
2. Mark- och exploateringschef ges i uppdrag att underteckna förlängning av markanvisning och efterföljande överlåtelsehandling.

Sammanfattning av ärendet

Luleå kommun förlänger markanvisningsavtalet med Riksbyggen ekonomisk förening för del av fastigheten Björkskatan 1:844 med ett år för att möjliggöra ett Bonumprojekt med cirka 49 bostadsrätter för 55+. Förlängningen ges efter att detaljplanen vunnit laga kraft i maj 2024 och med hänsyn till projektets försenade tidplan på grund av marknadsläget. Bygglovsansökan lämnades in i februari 2026 och säljstart planeras till juni 2026. Det här är första förlängningen av markanvisningen.

Under förlängningen ansvarar Riksbyggen för att genomföra säljstarten, arbeta aktivt mot uppnådd säljgrad, slutföra entreprenadupphandling och driva projektet vidare. Senast 2027-04-30 ska Riksbyggen redovisa aktuell status och uppdaterad genomförandeplan.

Luleå kommun och Riksbyggen ekonomisk förening ingick 2022 ett markanvisningsavtal avseende del av fastigheten Björkskatan 1:504, numera Björkskatan 1:844.

Riksbyggen har efter att detaljplanen vunnit laga kraft i maj 2024 arbetat vidare med projektutveckling, marknadsanalyser och marknadsföring av projektet. Enligt Riksbyggen har projektets tidplan påverkats av det osäkra marknadsläget med höga räntor och stigande byggkostnader.

Bygglovsansökan lämnades in i februari 2026 och säljstart planeras till juni 2026. För att kunna uppnå erforderlig säljgrad och därmed möjliggöra byggstart har Riksbyggen begärt att markanvisningen förlängs med ett år.

Dialog

Intern dialog har förts inom Luleå kommun samt externt med Riksbyggen ekonomisk förening.



Beslutsunderlag

- Avtal förlängning av markanvisning
- Markanvisningsavtal Riksbyggen Björkskatan underskrivet, KLF Hid: 2022.4532
- Kommunstyrelsens beslut 2022-06-07 § 163, KLF Hid: 2022.4070

Lisa Wallgren
Projektledare

Beslutet skickas till

Kommunstyrelseförvaltningen, mark och exploatering
Riksbyggen ekonomisk förening



TILLÄGG TILL MARKANVISNINGSAVTAL

Björkskatan 1:844 (tidigare del av Björkskatan 1:504), Luleå kommun

Mellan Luleå kommun, org.nr 212000-2742, 971 85 Luleå ("Kommunen") och Riksbyggen ekonomisk förening, org.nr 702001-7781, 106 18 Stockholm ("Byggherren").

Bakgrund

Parterna ingick år 2022 ett markanvisningsavtal avseende del av fastigheten Björkskatan 1:504 i Luleå kommun, numera Björkskatan 1:844.

Syftet med markanvisningen är att möjliggöra uppförande av ett Bonumprojekt med cirka 49 bostadsrätter för målgruppen 55+.

Detaljplan för området vann laga kraft i maj 2024. Projektet har därefter påverkats av ett mer osäkert marknadsläge med höga räntor och stigande byggkostnader. Byggherren har under perioden arbetat med marknadsanalyser, utveckling av projektet samt förberedelser inför säljstart.

Bygglövsansökan har lämnats in och säljstart planeras till juni 2026. Mot denna bakgrund har Byggherren begärt en förlängning av markanvisningen.

Förlängning av markanvisning

Parterna är överens om att förlänga markanvisningen enligt §12 i markanvisningsavtalet. Markanvisningen förlängs med ett (1) år till och med 2027-05-31.

Under denna tid ansvarar Riksbyggen för att genomföra säljstarten, arbeta aktivt mot uppnådd säljgrad, slutföra entreprenadupphandling och driva projektet vidare i enlighet med redovisad tidplan. Senast 2027-04-30 ska Riksbyggen redovisa aktuell status och uppdaterad genomförandeplan. Avtal om marköverlåtelse ska tecknas innan den förlängda markanvisningen löper ut.

I övrigt gäller villkoren i markanvisningsavtalet oförändrat.

Övrigt

Detta tillägg utgör en del av markanvisningsavtalet mellan parterna. I övrigt gäller villkoren i markanvisningsavtalet daterat 2022-05-18/2022-06-20.

Avtalsexemplar

Detta tilläggsavtal har upprättats i två exemplar varav parterna tagit var sitt.



LULEÅ KOMMUN

Avtal förlängning markanvisning

2022/683

Datum 2026-

Ort

För Luleå kommun

.....

Namn

Titel

Datum 2026-

Ort

För Riksbyggen ekonomisk förening

.....

Namn

Titel



MARKANVISNINGSAVTAL

LULEÅ KOMMUN

Detta markanvisningsavtal har träffats mellan:

Luleå kommun, org nr 212000-2742
971 85 Luleå, ("Kommunen"); och

Riksbyggen ekonomisk förening, org nr 702001-7781
106 18 Stockholm, ("Byggherren")

§ 1 Bakgrund

Riksbyggen har inkommit med förfrågan till Byggdialogen om direktanvisning av ett markområde om ca 2500 m² intill Björkskatan centrum. Området är idag planlagt för centrumbebyggelse men är ej utbyggt. Riksbyggen föreslår ett koncept med 55+ boende med ca 49 st lägenheter.

Detta avtal ska ligga till grund för beslut om markanvisning till Byggherren inom den aktuella platsen. Markanvisningsavtalet syftar till att reglera de villkor och förutsättningar som gäller för planering och utbyggnad av det markanvisade området.

I samband med beslut om markanvisningsavtal ska Kommunen begära planuppdrag och påbörja planläggning av området för ändrad användning.

§ 2 Markanvisning

Byggherren erhåller markanvisning till ett område av Björkskatan 1:504, i enlighet med karta bilaga 1.

Den exakta omfattningen av blivande fastighet som ska överlåtas kommer att fastställas i kommande detaljplanearbete med anpassning till bl.a. omgivande vändplan och gc-stråk.

Markanvisningen ger Byggherren rätt att förvärva området förutsatt att villkoren i detta avtal är uppfyllda.

Markanvisningen gäller från och med kommunstyrelsens godkännande av avtalet och fram till 2 år efter att detaljplanen vunnit laga kraft.

Om detaljplanen inte vinner laga kraft kommer parternas mellanhavanden och markanvisningsavtalets giltighet att upphöra. Parterna svarar för sina



respektive nedlagda kostnader och någon ersättningsskyldighet föreligger inte för någondera part.

§ 3 Byggherrens förslag

Byggherren har i samarbete med Nordmark & Nordmark lämnat ett förslag till exploatering av markanvisningsområdet enligt bilaga 2. Förslaget innebär uppförande av ett 55+ boende med 49 st lägenheter i bostadsrättsform. Projektet är ett sk Bonum-projekt som är Riksbyggens koncept för seniorbostäder med välplanerade lägenheter, nära till service, butiker och kommunikationer.

Förslaget ska ligga till grund för den fortsatta planeringen och genomförandet av projektet.

Byggherren förbinder sig att fortsätta samarbetet med angiven arkitekt fram till bygglov och tecknande av marköverlåtelse. Byte av redovisad arkitekt får endast ske efter godkännande från kommunen.

§ 4 Planarbete

Förslaget ska genom detaljplaneprocessen utvecklas och prövas för att kunna fungera för platsen. Detta kan innebära omarbetningar av förslaget och föreslagen exploatering.

§ 5 Marköverlåtelse

När Byggherren erhållit bygglov, presenterat tidplan för projektet och i övrigt visat på hur projektet kommer att genomföras i enlighet med förslaget kommer kommunen att upprätta avtal om marköverlåtelse och genomförande. Marköverlåtelseavtal kan komma att tecknas med för projektet särskilt upprättat dotterbolag till Riksbyggen.

Avtalet kommer att villkoras med en byggnadsskyldighet som innebär att Byggherren måste påbörja byggnation i väsentlig omfattning senast viss tid efter marköverlåtelseavtalets undertecknande. Vad som avses med väsentlig omfattning tydliggörs i kommande marköverlåtelseavtal. Detta innebär att Byggherren enbart erhåller vilande lagfart till dess att villkoret är uppfyllt.

Markpriset vid försäljning utgörs av den för tidpunkten gällande kommunala markpristaxan.

Köpeskillingen ska erläggas på tillträdesdagen.

§ 6 Markens skick

Marken kommer att överlätas i befintligt skick och fri från



penninginteckningar. Området är idag oexploaterat och bevuxet med träd och buskar.

§ 7 Kostnader

Byggherren svarar för kostnader för bygglov inklusive planavgift, va-anläggningsavgift, elanslutning, anslutning till fjärrvärmenätet, lagfart m.m. i enlighet med gällande taxor.

Kommunen ansöker om och bekostar avstyckning av det markanvisade området i enlighet med kommande detaljplan.

I priset för den kommande marköverlåtelsen ingår den på den blivande fastigheten belöpande gatukostnadsersättningen. Någon särskild ersättning ska därmed inte erläggas. Detta gäller dock inte gatubyggnadskostnader för eventuella förbättringsåtgärder som kan komma att krävas i framtiden.

§ 8 Tillträde

Tillträde till markanvisningsområdet regleras vid kommande marköverlåtelse. Byggherren äger rätt att under markanvisningstiden beträda området för erforderliga förberedande undersökningar, mätningar, osv. Sker inte förvärv av markanvisningsområdet ska Byggherren på egen bekostnad återställa markanvisningsområdet om kommunen så begär.

§ 9 Vatten, avlopp och dagvatten

Byggherren ska ansluta sig till det kommunala vatten- och avloppsnetet. Dagvatten ska i första hand tas om hand inom den egna fastigheten.

Samtliga lösningar för vatten, avlopp och dagvatten ska projekteras och anläggas i enlighet med Luleå kommuns projekteringsanvisningar.

§ 10 Exploateringens genomförande

Frågor kring exploateringens genomförande kommer att hanteras vid kommande marköverlåtelse, tex, skydd av befintliga träd, upplag, anpassningar mot angränsande kommunal mark etc.

§ 11 Upphörande av markanvisning

Parterna är överens om att Kommunen äger rätt att häva avtalet och omedelbart återta markanvisningen om det är uppenbart att Byggherren inte avser eller förmår att genomföra projektet i den takt eller på det sätt som avsågs vid avtalets träffande, eller i övrigt inte kan tillgodose de krav som ställts upp i detta avtal.



LULEÅ KOMMUN

Byggherren är införstådd med att en hävning av avtalet och återtagen markanvisning inte ger Byggherren någon rätt till ersättning för nedlagda kostnader eller kompensation på annat sätt.

§ 12 Ändringar och tillägg

Ändringar och tillägg till detta avtal ska upprättas skriftligen och undertecknas av båda parter.

§ 13 Vidareöverlåtelse

Detta avtal får inte överlätas till annan part utan kommunens skriftliga medgivande annat än vad som framgår av § 5.

§ 14 Avtalsexemplar


Detta avtal har upprättats i två exemplar varav parterna tagit var sitt.

§ 15 Kommunens godkännande

Avtalet gäller under förutsättning av kommunstyrelsens godkännande.

Luleå 2022-06-20

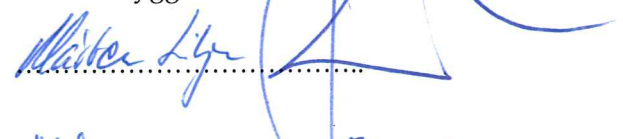
För Luleå Kommun


.....
Samhällsutvecklingschef

Stockholm

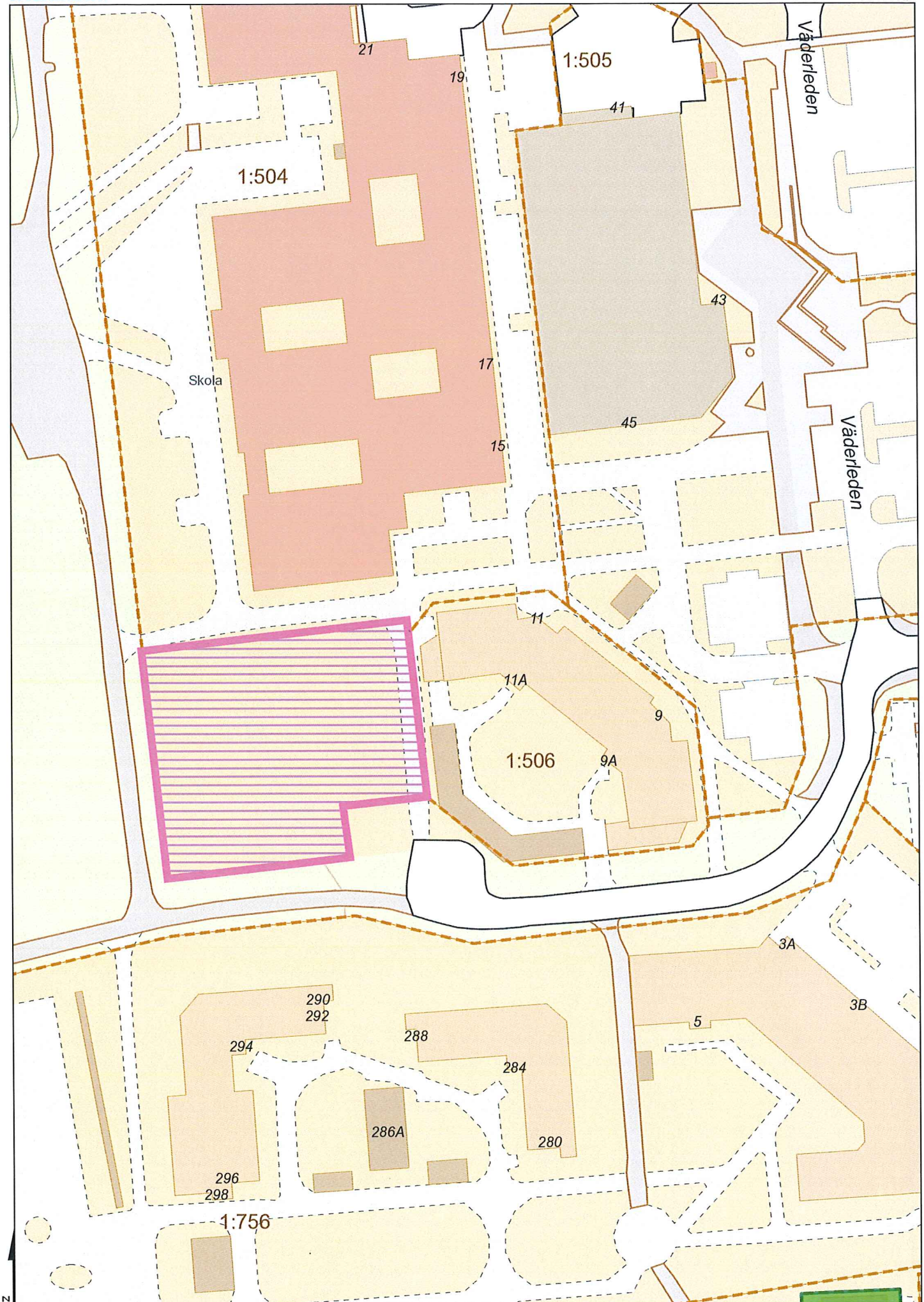
Luleå 2022-05-10

För Riksbyggen


.....
MÄRTEN LIJA EMMAWILLER
Namnförtydligande

Bilaga 1: Karta över markanvisat område

Bilaga 2: Byggherrens förslag



Markanvisning Björkskatan 1:504

Revidering 2022-05-05

Ett samarbete mellan:

NORDMARK & NORDMARK





Mycket mer än bara en bostad

För dig som fyllt 55 år – Bo bekvämt i en ljus, lättkött lägenhet. Du bor nära centrum med affärer, service och kollektivtrafik. Lägg till en vänlig Bonumvärd som kan hjälpa dig med allt från att skaka mattor till att gå till apoteket, och du betalar endast för tjänster du vill ha utförda. Så vill nog alla bo, egentligen.

Välplanerat

Vi har gjort tusentals små och stora val för att du ska kunna leva ett bekvämt liv nu och i framtiden.

- Bra förvaringsutrymmen
- Rätt placerade fönster för optimalt naturligt ljus
- Badrumsplanering som minskar risken för fallolyckor
- Långa trösklar i lägenheten
- Bättre ljudisolering än vad standarden kräver
- Övernattningstillägg bokningsbar för långväga gäster
- Möblerad gemensamhetslokal med hörlingor
- Tunga dörrar har automatiskt dörröppnare
- Elektriska dörrdöcker - möjligt att koppla på fler ljud- eller ljuskällor
- Alltid balkong, uteplats eller takterrass
- Hiss ger nivåfri tillgång till alla husets utrymmen
- Förråd till varje lägenhet

Bonumvärden gör livet enkelt

Bonumvärden erbjuder hjälp till alla som bor i huset mot en avgift.

- Byter glödlampor
- Vattnar blommor
- Förmedlar städhjälp
- Flyttar tunga möbler
- Hänger upp tavlor
- Följer med till apoteket och mycket mer



Vi stannar så att allt fungerar

Vi lovar att stanna kvar och ser till att allt fungerar i fastigheten, så länge bostadsrättsföreningen vill. Genom att vi ansvarar både för byggnade och förvaltning känner vi hela fastigheten utan och innan.



Bostad. Vi planerar och bygger trygga, inbjudande och praktiska hem.

Förvaltning. Vi tar ansvar för föreningens ekonomiska och tekniska förvaltning och även för fastighets servicen.

Tjänster. Vi erbjuder individuellt anpassade tjänster till alla boende.



Bonum en del av Riksbyggen

Bonum seniorboende är en del av Riksbyggen, som har 80 års erfarenhet av att bygga och förvalta bostäder.

Bonum

- En i hushållet är över 55 år
- Servicenära
- Bonumvärd
- Ett boende för en ny tid i livet

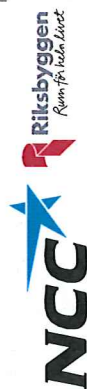
Riksbyggen

- Grundades 1940
- Kooperativt företag – ägs av sina medlemmar
- Omkring 1700 bostadsrättsföreningar äger omkring hälften av andelarna
- Jobbar långsiktigt för de boendes bästa
- Kvalitetscertifierat enligt ISO 9001
- Miljöarbetet är certifierat enligt ISO 14001



DIREKTANVISNING: BJÖRSKATAN 1:304, JULÉA, 2022-01-25.
INSPIRATIONSBILDerna I MATERIALET ÄR LÅNADE SOM SKISSBILDER FÖR ATT VISA PÅ IDÉ OCH FÅR EJ ANVÄNDAS FÖR KOMMERSIELLT BRUK.

NORDMARK&NORDMARK



Markanvisning Björkskatan 1:504

Revidering 2022-03-11

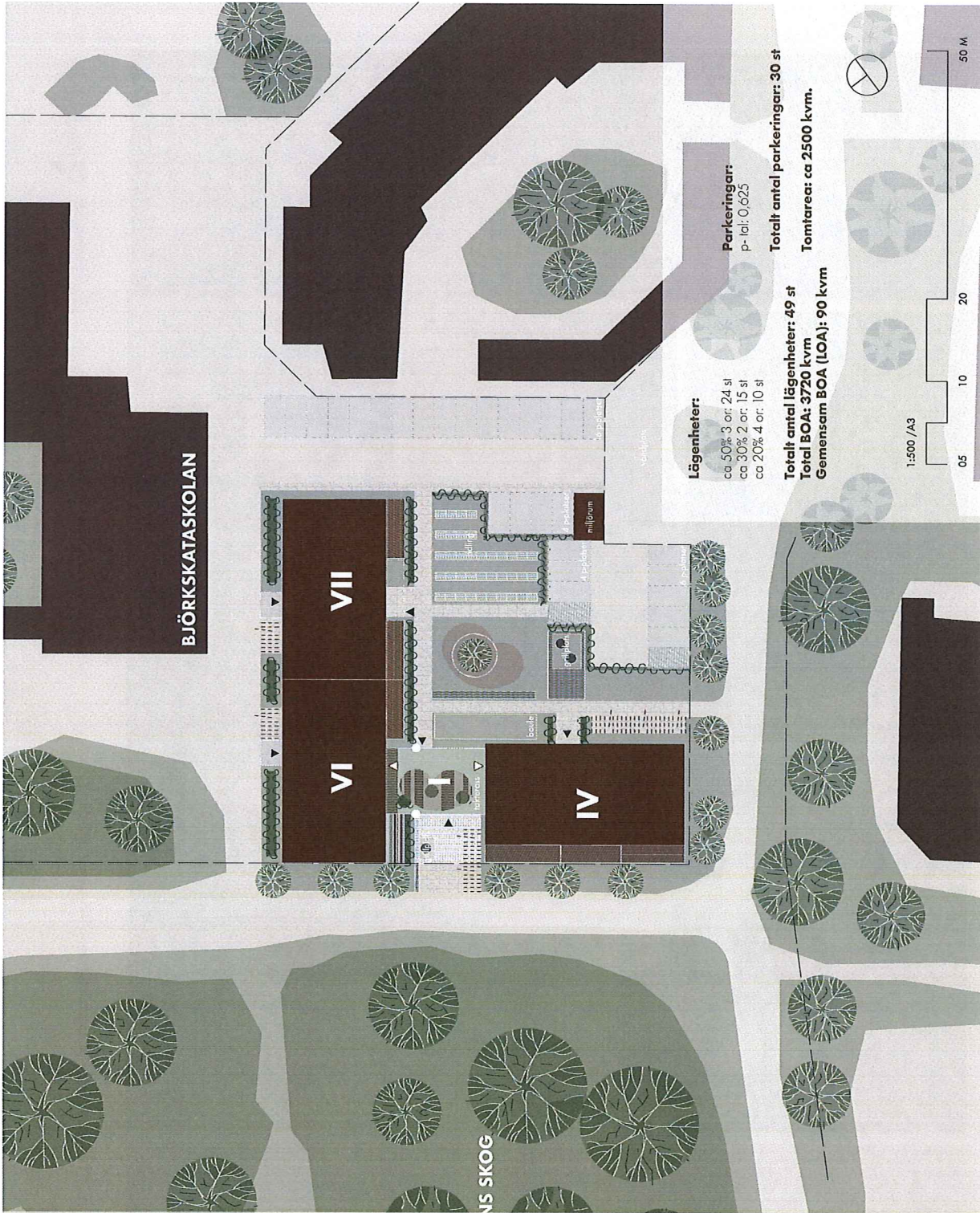
Vid möte med Ida Lindberg och Ameli Jonsson den 3 mars 2022 framkom önskemål om bearbetning av förslag daterat 220125 enligt nedan:

- Öka friytan i kvarteret.
- Minska parkeringsytan genom gröna p-köp, annan parkeringslösning eller genom minskad exploateringsgrad.
- Säkerställa värdzonens funktion.
- Leta dra in trafiken längre än värdplanen för att möjliggöra en säker gång-och cykeltrafik.

Vi har utvecklat förslaget och gjort följande justeringar:

- Ökat mängden friyta i kvarteret i form av mer grönytor på gården och en gemensam terrass på gemensamhetslokals tak.
- Minskat antalet parkeringar och kompletterat med en bilpoolslösning. Det centrala läget med bra kommunikationer, RIKENS SKOG gör detta till en bättre lösning.
- Parkeringsytorna nås nu från värdplanen för att fräda gång- och cykelvägen.
- Miljörummet har flyttats för tillgänglighet från värdplanen.

Vi vill även lyfta tillgången till generösa balkonger till alla lägenheter i kvarteret. De blir privata uterum som komplement till de gemensamma ytorna. Här finns plats för både arkoppling och odling och ger liv till fasaderna mot både gård och park. Sammanfattningsvis har vi med oavstående justeringar tillskapat grönytor och vistelseytor med hög kvalitet för en trevlig och långsiktigt hållbar boendemiljö. Vi har ökat de gemensamma vistelseytorna i kvarteret med nästan 70% från 485 kvm till 810 kvm.



Lägenheter:

ca 50% 3 or: 24 st
ca 30% 2 or: 15 st
ca 20% 4 or: 10 st

Totalt antal lägenheter: 49 st

Total BOA: 3720 kvm

Gemensam BOA (LOA): 90 kvm

Parkeringar:

p-lst: 0,625

Totalt antal parkeringar: 30 st

Tomtareca: ca 2500 kvm.

1:500 /A3

50 M

20

10

05

DEN GEMENSAMMA GÅRDSMILJÖN

ETT HEM MED NATUREN IN PÅ KNUTEN

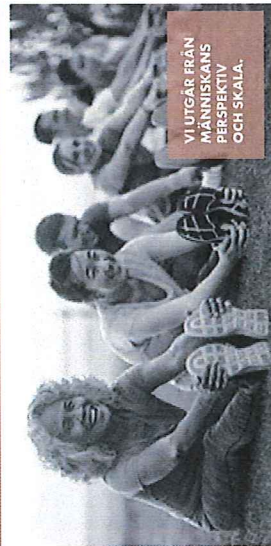
Vi vill ge Björkskatan ett nytt bostadskvarter som bidrar till en positiv boendemiljö.

Ett tryggt bostadskvarter med närhet till vardaglig infrastruktur och med naturparken runt hörnet. De redan existerande mötesplatser och aktiviteter gör att det finns möjlighet att skapa en vardag med fler ett socialt hållbart liv i gemenskap med andra.

Ett bostadskvarter som håller över tid. Tillsammans med de redan befintliga mötesplatser, grönområden, friluftsanläggningar, stöla, vårdcentral, matvaruhandel och service kan en aktiv och hållbar livsstil skapas. Det nya bostadskvarteret blir ett tillkott till det redan befintliga med aktiviteter och plats för de olika ålderna i livet.

Ett hem med kvalitet, som ger plats åt familj och vänner. Gemensamskapslokaler och övernattningslägenheter skapar förutsättningar för gemenskap och rum för möten så väl inne som ute. Ett flexibelt bostadskvarter som ger plats för hela familjen. De rymliga balkongerna kan de boende sätta sin egen prägel på och utforma en trygg miljö. Genom detta skapas gemenskap, somhörighet och trygghet och ger ett karaktäristiskt bostadskvarter.

Naturen ingår i knuten. Med parken runt hörnet kommer naturen in på knuten, vilket skapar plats för naturliga möten. Bostadshuset, den gemensamma innergården som tillsammans med kringliggande hus ramar in skapar olika rumsligheter och mötesplatser där man kan odla och utöva andra aktiviteter. Gårdens inramning tillsammans med variationen i fasaderna och de uppdelade ytområden från del public till del privata närmast hemmet skapar en fin harmoni när man vistas där. Ett hem där en extra varm tanke ligger kring ljus och funktioner för att bidra till en en positiv boendemiljö.



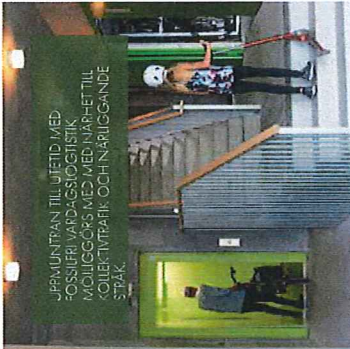
VLUTGÅR FRÅN MÄNNISKANS PERSPEKTIV OCH SKALA.



BIDRA TILL BEFINTLIG GRÖNOMRÅDETS STRUKTUR OCH BIOLOGISKA VÄRDEN.



GÅRDENS ODLINGSLOTTER OCH PLATSER FÖR ANDRA AKTIVITETER SKAPAR GEMENSAM OCH TRYGGHET.



JÄRANUTRYM TILL UTETID MED FOSFIER, VÄRDSÄGNET OCH MÖTTELLER MED NÄRHE TILL KOLLEKTIVTRAFIK OCH INKÖPSGÅRDE STÅK.



Att jobba med ljus, brän, inbudsformningen med olika etcher till det i innergård med siffror att skapa trygghet för alla.

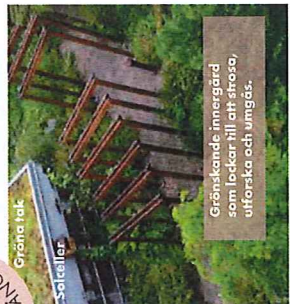


BIDRA TILL GÖRISK WÄNGÅRD

DEN GEMENSAMMA GÅRDSMILJÖN
Gårdens syfte är att skapa mer utanför hemmet, att skapa plats till att ta sig ut sig, breita om, osv. det blir och uppmuntrar till en fin gemenskap och socialt välmående. Gemenskap, odling med kanske en fridagsstredskapspool och välbehållna simplatser finns på gården. Kanske ett större inbudslokal blir till en del av gemenskapen? Eller löglighet? Eller ett utrym för att uppmuntra till rörelse och aktivitet. En plats att få utöva och träna både sin fysiska och mentala hälsa. Odlingslotter, träd och buskar tillsammans med gröna tak och dagvattenkanaler, inlagras i gårdens utbyggnad och skapar en trygg och trygg miljö.



Dejavatten



Gröna tak

Grönskande innergård som lockar till att strosa, utforska och umgås.

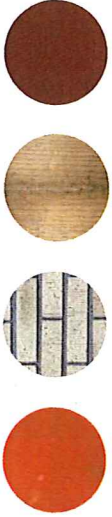
DIREKTANVISNING BJÖRKSKATAN 1:504, JULI 2022-05-05

INSPIRATIONSBLADEN I MATERIALET ÄR LÅNDADE SOM SKISSBILDER FÖR ATT VISA PÅ IDE OCH FÅR EJ ANVÄNDAS FÖR KOMMERSIELLT BRUK.

NORDMARK & NORDMARK



IDENTITETSGIVANDE ARKITEKTUR SOM UPPMANAR TILL EN AKTIV LIVSSTIL



GESTALTNINGEN OCH LIVET MELLAN HUSEN

Med arkitekturen och gårdsmiljön vill vi ge de boende en aktiv vardag. Vi utgår från människans perspektiv för att skapa upplevelsen utifrån individen.

Byggnadernas form och exteriöra utformning ger karaktär till området eftersom de respekterar omgivningen samtidigt som de har sin egen identitet. Taklandskapet ger variation och dynamik till bostadshuset och flutar med omgivande laggestaltning. Kvarters uttryck är som helhet sammanhållet med växelriktande mellan variation, tydlig identitet och harmoni. Vi möter närområdets karaktär, identitet och längskala och väver in detta till en nittida varm gestaltning.

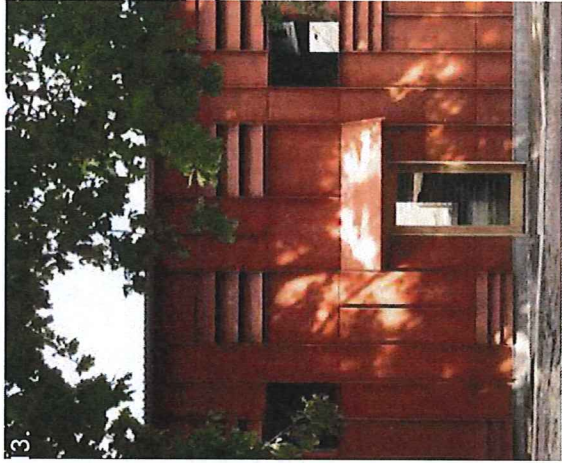
Ute lever i symbios med inne. Längs vår promenad i kvarteret är det tydligt att skalan byts ner inom kvarteret för att anpassas till platsen vilket skapar variation mellan publika och privata rum.

Placeringen av bostadshuset samt de omkringliggande byggnaderna skapar en inramad gårdsutformning som samtidigt ger fina blickfång mellan husen. Reliefverken, behagliga strukturer och materialval som speglar vår ambition. Entréer, lösneterformningar och balkonger är omsorgsfullt utformade. Privata växligheter möter gemensamma ytor i en grönskande och tillgänglig gårdsmiljö som ger förutsättningar för umgänge. Trädgård, aktivitetsytor och husvolymer är väl belysta och emfäerna ses som viktiga sociala mötesrum.

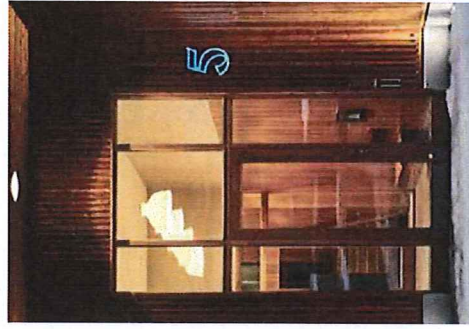
Vardagslogistik och återhämtning. Områdets läge underlättar och uppmuntrar till en beshillig vardagslogistik och ger förutsättningar för att välja att promenera oloftemaliv cykla före bilanvändning. De boende kan ha bilpool. De gemensamma rummen är något som löms utifrån de boendes intressen och i trädgården finns odlingsskålar, aktivitetsytor, sittplatser och möjligen ett utegym. Detta uppmuntrar till en fin gemenskap och socialt välmående där de boende lär känna varandra vilket ökar tryggheten i området.



Balkongerna är generösa, ger plats till att söta sin personliga prägel och bidrar liv till livet mellan husen under alla årstider.



UPPMUNTRAR TILL EN HÅLLBAR LIVSSTIL
Bostäderna i Björkskatans nya kvarter ska uppmuntra till en hållbar livsstil.
Bostäderna i Björkskatans nya kvarter ska uppmuntra till en hållbar livsstil.
Bostäderna har goda material som används hållbarhet och till vardagens allmog. Väldisponerade planlösningar med fina rumssamband, utbelysning och rum med flexibilitet. Genom val, valda ytskikt, löjger och ljusläpp för bostäderna en unik känsla utan dyra speciallösningar. Balkonger med plats för avkoppling och förstå en liten grönskadling är en stor kvaller för de boende samtidigt som det ger mer liv till gårdens och möj parkeris blickfångare.



Behagliga strukturer och varma materialval.



DIREKTAVSNING BJÖRSKATAN 1:504, LULEÅ 2022-05-05
INSPIRATIONSBILDEN I MATERIAL ET ÄR LÄNADE SOM SKISSBILDER FÖR ATT VISA PÅ IDE OCH FÅR EJ ANVÄNDAS FÖR KOMMERSELT BRUK.

NORDMARK & NORDMARK





MARKANVISNINGSAVTAL

LULEÅ KOMMUN

Detta markanvisningsavtal har träffats mellan:

Luleå kommun, org nr 212000-2742
971 85 Luleå, ("Kommunen"); och

Riksbyggen ekonomisk förening, org nr 702001-7781
106 18 Stockholm, ("Byggherren")

§ 1 Bakgrund

Riksbyggen har inkommit med förfrågan till Byggdialogen om direktanvisning av ett markområde om ca 2500 m² intill Björkskatan centrum. Området är idag planlagt för centrumbebyggelse men är ej utbyggt. Riksbyggen föreslår ett koncept med 55+ boende med ca 49 st lägenheter.

Detta avtal ska ligga till grund för beslut om markanvisning till Byggherren inom den aktuella platsen. Markanvisningsavtalet syftar till att reglera de villkor och förutsättningar som gäller för planering och utbyggnad av det markanvisade området.

I samband med beslut om markanvisningsavtal ska Kommunen begära planuppdrag och påbörja planläggning av området för ändrad användning.

§ 2 Markanvisning

Byggherren erhåller markanvisning till ett område av Björkskatan 1:504, i enlighet med karta bilaga 1.

Den exakta omfattningen av blivande fastighet som ska överlåtas kommer att fastställas i kommande detaljplanearbete med anpassning till bl.a. omgivande vändplan och gc-stråk.

Markanvisningen ger Byggherren rätt att förvärva området förutsatt att villkoren i detta avtal är uppfyllda.

Markanvisningen gäller från och med kommunstyrelsens godkännande av avtalet och fram till 2 år efter att detaljplanen vunnit laga kraft.

Om detaljplanen inte vinner laga kraft kommer parternas mellanhavanden och markanvisningsavtalets giltighet att upphöra. Parterna svarar för sina



respektive nedlagda kostnader och någon ersättningsskyldighet föreligger inte för någondera part.

§ 3 Byggherrens förslag

Byggherren har i samarbete med Nordmark & Nordmark lämnat ett förslag till exploatering av markanvisningsområdet enligt bilaga 2. Förslaget innebär uppförande av ett 55+ boende med 49 st lägenheter i bostadsrättsform. Projektet är ett sk Bonum-projekt som är Riksbyggens koncept för seniorbostäder med välplanerade lägenheter, nära till service, butiker och kommunikationer.

Förslaget ska ligga till grund för den fortsatta planeringen och genomförandet av projektet.

Byggherren förbinder sig att fortsätta samarbetet med angiven arkitekt fram till bygglov och tecknande av marköverlåtelse. Byte av redovisad arkitekt får endast ske efter godkännande från kommunen.

§ 4 Planarbete

Förslaget ska genom detaljplaneprocessen utvecklas och prövas för att kunna fungera för platsen. Detta kan innebära omarbetningar av förslaget och föreslagen exploatering.

§ 5 Marköverlåtelse

När Byggherren erhållit bygglov, presenterat tidplan för projektet och i övrigt visat på hur projektet kommer att genomföras i enlighet med förslaget kommer kommunen att upprätta avtal om marköverlåtelse och genomförande. Marköverlåtelseavtal kan komma att tecknas med för projektet särskilt upprättat dotterbolag till Riksbyggen.

Avtalet kommer att villkoras med en byggnadsskyldighet som innebär att Byggherren måste påbörja byggnation i väsentlig omfattning senast viss tid efter marköverlåtelseavtalets undertecknande. Vad som avses med väsentlig omfattning tydliggörs i kommande marköverlåtelseavtal. Detta innebär att Byggherren enbart erhåller vilande lagfart till dess att villkoret är uppfyllt.

Markpriset vid försäljning utgörs av den för tidpunkten gällande kommunala markpristaxan.

Köpeskillingen ska erläggas på tillträdesdagen.

§ 6 Markens skick

Marken kommer att överlätas i befintligt skick och fri från



penninginteckningar. Området är idag oexploaterat och bevuxet med träd och buskar.

§ 7 Kostnader

Byggherren svarar för kostnader för bygglov inklusive planavgift, va-anläggningsavgift, elanslutning, anslutning till fjärrvärmenätet, lagfart m.m. i enlighet med gällande taxor.

Kommunen ansöker om och bekostar avstyckning av det markanvisade området i enlighet med kommande detaljplan.

I priset för den kommande marköverlåtelsen ingår den på den blivande fastigheten belöpande gatukostnadsersättningen. Någon särskild ersättning ska därmed inte erläggas. Detta gäller dock inte gatubyggnadskostnader för eventuella förbättringsåtgärder som kan komma att krävas i framtiden.

§ 8 Tillträde

Tillträde till markanvisningsområdet regleras vid kommande marköverlåtelse. Byggherren äger rätt att under markanvisningstiden beträda området för erforderliga förberedande undersökningar, mätningar, osv. Sker inte förvärv av markanvisningsområdet ska Byggherren på egen bekostnad återställa markanvisningsområdet om kommunen så begär.

§ 9 Vatten, avlopp och dagvatten

Byggherren ska ansluta sig till det kommunala vatten- och avlopps nätet. Dagvatten ska i första hand tas om hand inom den egna fastigheten.

Samtliga lösningar för vatten, avlopp och dagvatten ska projekteras och anläggas i enlighet med Luleå kommuns projekteringsanvisningar.

§ 10 Exploateringens genomförande

Frågor kring exploateringens genomförande kommer att hanteras vid kommande marköverlåtelse, tex, skydd av befintliga träd, upplag, anpassningar mot angränsande kommunal mark etc.

§ 11 Upphörande av markanvisning

Parterna är överens om att Kommunen äger rätt att häva avtalet och omedelbart återta markanvisningen om det är uppenbart att Byggherren inte avser eller förmår att genomföra projektet i den takt eller på det sätt som avsågs vid avtalets träffande, eller i övrigt inte kan tillgodose de krav som ställts upp i detta avtal.



Byggherren är införstådd med att en hävning av avtalet och återtagen markanvisning inte ger Byggherren någon rätt till ersättning för nedlagda kostnader eller kompensation på annat sätt.

§ 12 Ändringar och tillägg

Ändringar och tillägg till detta avtal ska upprättas skriftligen och undertecknas av båda parter.

§ 13 Vidareöverlåtelse

Detta avtal får inte överlätas till annan part utan kommunens skriftliga medgivande annat än vad som framgår av § 5.

§ 14 Avtalsexemplar

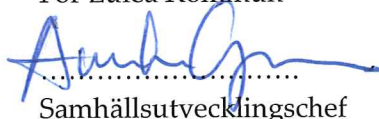
Detta avtal har upprättats i två exemplar varav parterna tagit var sitt.

§ 15 Kommunens godkännande

Avtalet gäller under förutsättning av kommunstyrelsens godkännande.

Luleå 2022-06-20

För Luleå Kommun

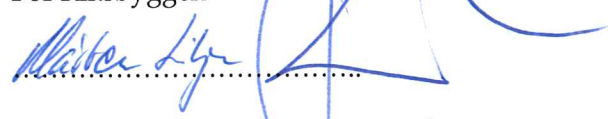

.....

Samhällsutvecklingschef

Stockholm

Luleå 2022-05-10

För Riksbyggen

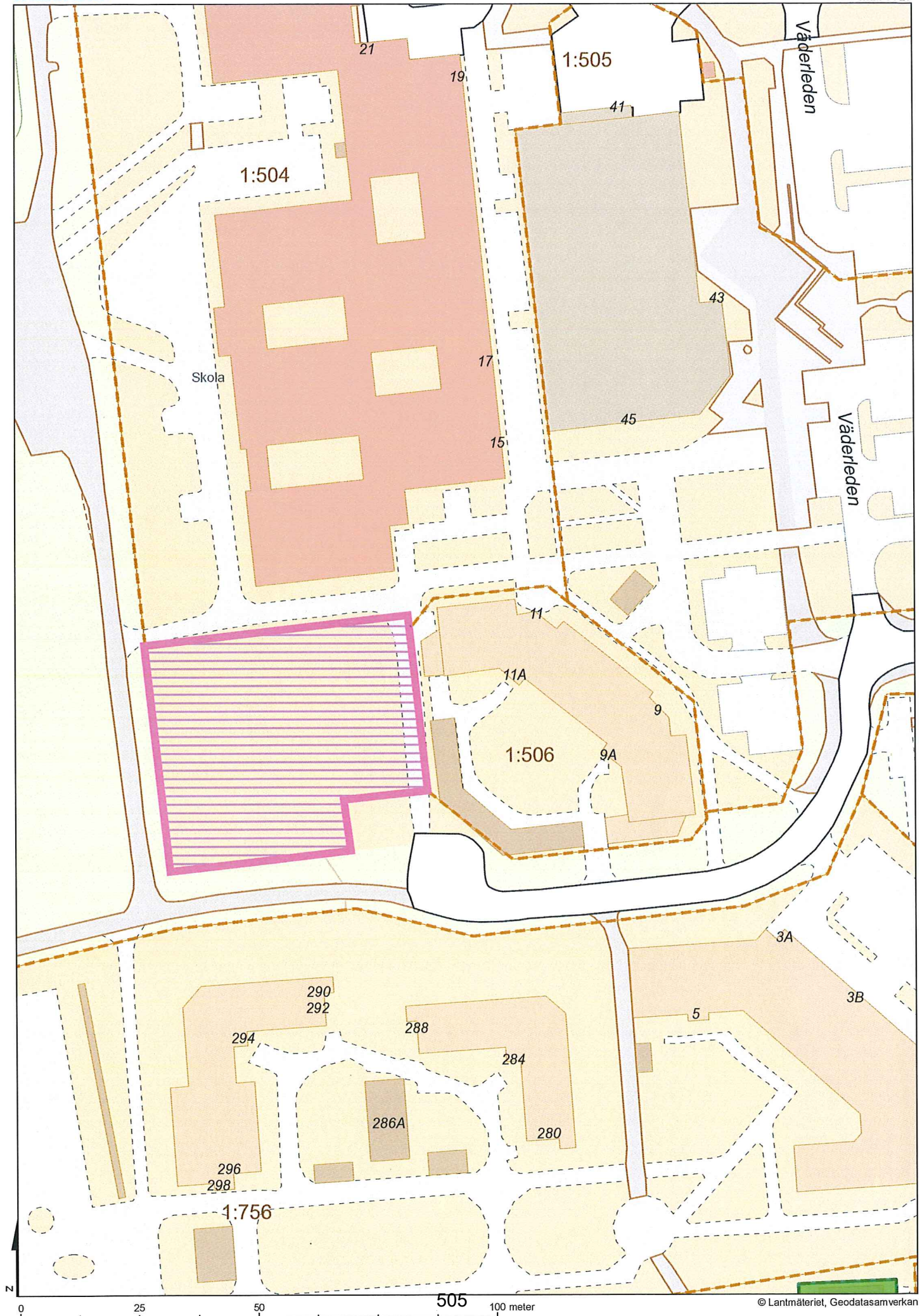

.....

MÄRTEEN LIJA
.....
Namnförtydligande

EMMANUEL

Bilaga 1: Karta över markanvisat område

Bilaga 2: Byggherrens förslag



Markanvisning Börskatan 1:504

Revidering 2022-05-05

Ett samarbete mellan:

NORDMARK & NORDMARK





Mycket mer än bara en bostad

För dig som fyllt 55 år – Bo bekvämt i en ljus, lättskött lägenhet. Du bor nära centrum med affärer, service och kollektivtrafik. Lägg till en vänlig Bonumvärd som kan hjälpa dig med allt från att skaka mattor till att gå till apoteket, och du betalar endast för tjänster du vill ha utförda. Så vill nog alla bo, egentligen.

Välplanerat

Vi har gjort tusentals små och stora val för att du ska kunna leva ett bekvämt liv nu och i framtiden.

- Bra förvaringsutrymmen
- Rätt placerade fönster för optimalt naturligt ljus
- Badrumsplanering som minskar risken för fallolyckor
- Inga trösklar i lägenheten
- Bättre ljudisolering än vad standarden kräver
- Övernattningslägenhet bokningsbar för långväga gäster
- Möblerad gemensamhetslokal med hörlingor
- Tunga dörrar har automatiskt dörröppnare
- Elektriska dörrlockor - möjligt att koppla på fler ljud- eller ljuskällor
- Alltid balkong, uteplats eller takterrass
- Hiss ger nivåfri tillgång till alla husets utrymmen
- Förråd till varje lägenhet

Bonumvärden gör livet enkelt

Bonumvärden erbjuder hjälp till alla som bor i huset mot en avgift.

- Byter glödlampor
- Vattnar blommor
- Förmedlar städhjälp
- Flyttar tunga möbler
- Hänger upp tavlor
- Följer med till apoteket och mycket mer



Vi stannar så att allt fungerar

Vi lovar att stanna kvar och ser till att allt fungerar i fastigheten, så länge bostadsrättsföreningen vill. Genom att vi ansvarar både för byggande och förvaltning känner vi hela fastigheten utan och innan.



Bostad. Vi planerar och bygger trygga, inbjudande och praktiska hem.
Förvaltning. Vi tar ansvar för föreningens ekonomiska och tekniska förvaltning och även för fastighets servicen.
Tjänster. Vi erbjuder individuellt anpassade tjänster till alla boende.



Bonum en del av Riksbyggen

Bonum seniorboende är en del av Riksbyggen, som har 80 års erfarenhet av att bygga och förvalta bostäder.

Bonum

- En i hushållet är över 55 år
- Servicenära
- Bonumvärd
- Ett boende för en ny tid i livet

Riksbyggen

- Grundades 1940
- Kooperativt företag - ägs av sina medlemmar
- Omkring 1700 bostadsrättsföreningar äger omkring hälften av andelarna
- Jobbar långsiktigt för de boendes bästa
- Kvalitetscertifierat enligt ISO 9001
- Miljöarbetet är certifierat enligt ISO 14001



DIREKTANVISNING: BJÖRSKÄTAN 1:304, JULIEÅ, 2022-01-25.
INSPIRATIONSBILDerna I MATERIALET ÄR LÄNADE SOM SKISSBILDER FÖR ATT VISA PÅ IDÉ OCH FÅR EJ ANVÄNDAS FÖR KOMMERSIELLT BRUK.

NORDMARK & NORDMARK



Markanvisning Björkskatan 1:504

Revidering 2022-03-11

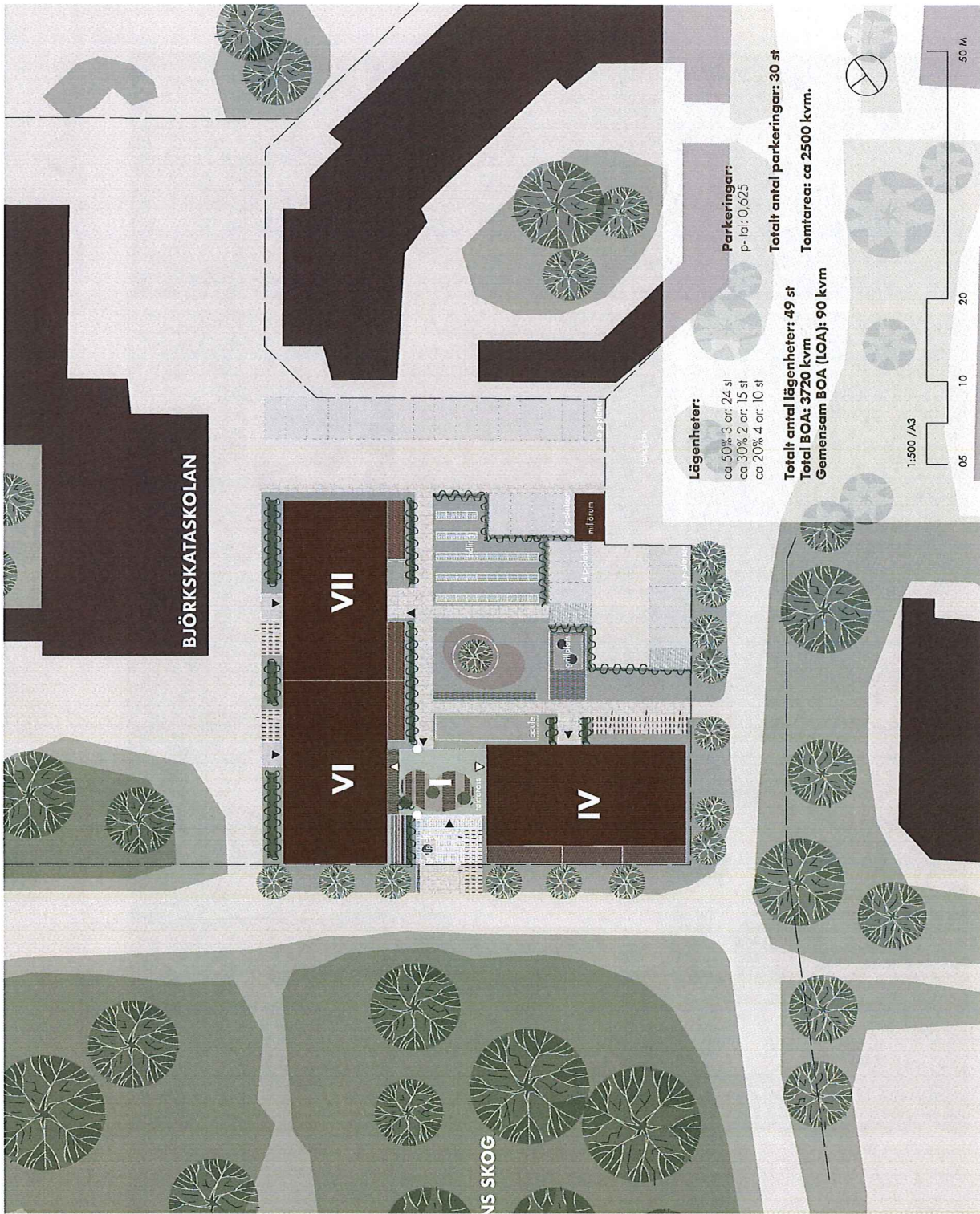
Vid möte med Ida Lindberg och Anneli Jonsson den 3 mars 2022 framkom önskemål om bearbetning av förslag daterat 220125 enligt nedan:

- Öka friytan i kvarteret.
- Minska parkeringsytan genom gröna p-köp, annan parkeringslösning eller genom minskad exploateringsgrad.
- Säkerställa värdzonen funktion.
- linje dra in trafiken längre än vändplan för att möjliggöra en säker gång-och cykeltrafik.

Vi har utvecklat förslaget och gjort följande justeringar:

- Ökat mängden friyta i kvarteret i form av mer grönytor på gården och en gemensam terrass på gemensamhetslokaltens tak.
- Minskat antalet parkeringar och kompletterat med en bilpoolslösning. Det centrala läget med bra kommunikationer gör detta till en bättre lösning.
- Parkeringsytorna nås nu från vändplanen för att freda gång- och cykelvägen.
- Miljörummet har flyttats för tillgänglighet från vändplanen.

Vi vill även lyfta tillgången till generösa balkonger till alla lägenheter i kvarteret. De blir privata uterum som komplement till de gemensamma ytorna. Här finns plats för både avkoppling och odling och ger liv till fasaderna mot både gård och park. Sammanfattningsvis har vi med ovanstående justeringar tillskapat grönytor och vistelsezoner med hög kvalitet för en trevlig och långsiktig hållbar boendemiljö. Vi har ökat de gemensamma vistelseytorna i kvarteret med nästan 70% från 485 kvm till 810 kvm.



Lägenheter:

- ca 50% 3 or: 24 st
- ca 30% 2 or: 15 st
- ca 20% 4 or: 10 st

Totalt antal lägenheter: 49 st
Total BOA: 3720 kvm
Gemensam BOA (LOA): 90 kvm

Parkeringar:

p-lst: 0,625

Totalt antal parkeringar: 30 st
Tomtarec: ca 2500 kvm.

DEN GEMENSAMMA GÅRDSMILJÖN

ETT HEM MED NATUREN IN PÅ KNUTEN

Vi vill se Björkskatan ett nytt bostads kvarter som bidrar till en positiv boendemix.

Ett tryggt bostadskvarter med närhet till vardaglig infrastruktur och med naturparken runt hörnet. De redan existerande mötesplatser och aktiviteter gör att det finns möjlighet att skapa en vardag med frihet ett socialt hållbart liv i gemenskap med andra.

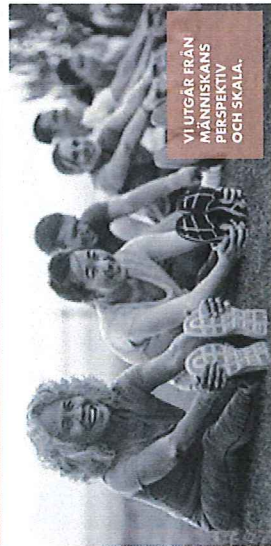
Ett bostadskvarter som håller över tid.

Tillsammans med de redan befintliga mötesplatser, grönområden, friluftsanläggningar, skola, vårdcentral, matvaruhandel och service kan en aktiv och hållbar livsstil skapas. Det nya bostadskvarteret blir ett tillkott till det redan befintliga med aktiviteter och plats för de olika stadierna i livet.

Ett hem med kvalitet, som ger plats åt familj och vänner.

Gemensamhetslokal och övernattningslokal skapar förutsättningar för gemenskap och rum för möten så väl inne som ute. Ett flexibelt bostadskvarter som ger plats för hela familjen. De rymliga balkongerna kan de boende sätta sin egen prägel på och utforma en inriktad miljö. Genom detta skapas gemenskap, samhörighet och trygghet och ger ett karaktäristiskt bostadskvarter.

Naturen in på knuten. Med parken runt hörnet kommer naturen in på knuten, vilket skapar plats för naturliga möten. Bostadshuset, den gemensamma innergården som tillsammans med kringliggande hus ramar in skapar olika rumsligheter och mötesplatser där man kan odla och utföra andra aktiviteter. Gårdens inriktning tillsammans med variationen i fasaderna och de uppdelade ytorna från del av publika till del av privata närmast hemmet skapar en fin harmoni när man vistas där. Ett hem där en extra varm länk har lagis kring ljus och funktioner för att bidra till en en positiv boendemiljö.



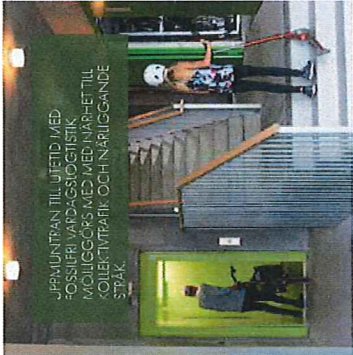
VILTGÅRD FRÅN MÄNNISKANS PERSPEKTIV OCH SKALA.



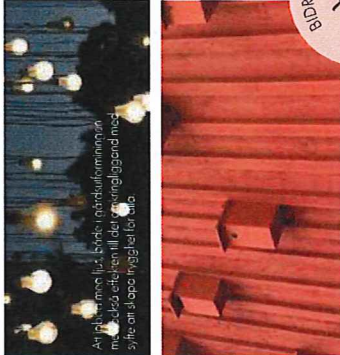
BIDRA TILL BEFINTLIG GRÖNOMRÅDES STRUKTUR OCH BIOLOGISKA VÄRDEN.



GÅRDENS ODINGSLOTTER OCH PLATSER FÖR ANDRA ANTIKVERTER SKAPAR GEMENSAMHET OCH TRYGGHET.



JUPPMUNTIVAN TILL LJETT MED FÖRSLÄPPI VARDAGSLIGT MÖLLIGGÖRS MED NÄRHEIT TILL KOLLEKTIVTRAFIK OCH NÄRLIGGANDE STÄK.



Att ha ett rum för ljus, värme, påståndsformeringar med en god atmosfär till det kringliggande med slyte att släpa in gjallar för alla.

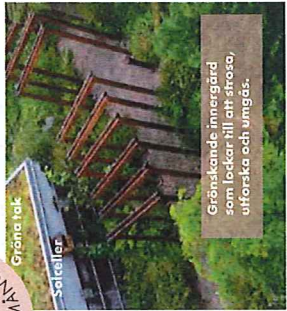


DEN GEMENSAMMA GÅRDSMILJÖN

Gårdens slyte är ett viktigt moment för hemmet, att skapa lust till att ta sig ut i sig, brett om, oavsett ålder och uppmuntrar till en fin gemenskap och socialt välmående. Gerne som odling med kanske en inredningsredskapspool och välplacerade stolar eller bänkar på gården. Kanske ett större inredningsobjekt till en del av besökningen? Eller fågelhållare? Eller en utrym för att uppmuntra till rekreation. En plats att få utföras och träna både sin grov- och finmotorik tillsammans. Odlingstoler, träd och buskar tillsammans med gröna tak och dagvattenrännor integreras i gårdssjukvården och skapar dagvattenhanteringen.



Dagvatten



Gröna tak

Saltceller

Grönskandens innergård som lockar till att ströva, utforska och umgås.



IDENTITETSGIVANDE ARKITETKUR SOM UPPMANAR TILL EN AKTIV LIVSSTIL



GESTALTNINGEN OCH LIVET MELLAN HUSEN

Med arkitekturen och gärdsmiljön vill vi ge de boende en aktiv vardag. Vi utgår från människans perspektiv för att skapa upplevelsen utifrån individen.

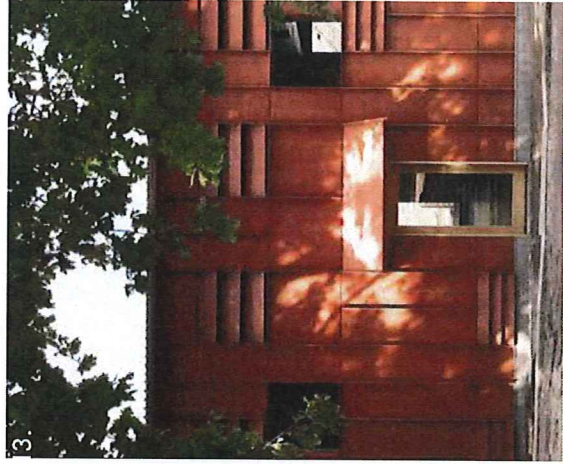
Byggnadernas form och exteriöra utformning ger karaktär till området eftersom de respekterar omgivningen samtidigt som de har sin egen identitet. Taklandskapet ger variation och dynamik till bostadshuset och flutar med omgivande arkitektur. Kvarters uttryck är som helhet sammanhållet med växelverkan mellan variation, tydlig identitet och harmoni. Vi möter närområdens karaktär, identitet och färgskala och väver in detta till en nutida varm gestaltning.

Ute lever i symbios med inne. Längs vår promenad i kvarteret är det tydligt att skalan bryts ner inom kvarteret för att anpassas till platsen vilket skapar variation mellan publika och privata rum. Placeringen av bostadshuset samt de omkringliggande byggnaderna skapar en intressant gärdsmiljö som samtidigt ger fina blickfångare mellan husen. Relieffer, behagliga strukturer och materialval som speglar vår ambition. Entréer, lösningsalternativ och balkonger är omsorgsfullt utformade. Privata välgångar möter gemensamma vyer i en grönskande och tillgänglig gärdsmiljö som ger förutsättningar för umgänge. Trädgård, aktivitetsytor och husvolymer är väl belysta och enriktade sås som viktiga sociala mötestum.

Vardagslogistik och återhämtning. Områdets läge underlättar och uppmuntrar till en fossilfri vardagslogistik och ger förutsättningar för att välja att promenera alternativt cykla löse bilavfärdning. De boende kan ha bipool. De gemensamma rummen är något som formas utifrån de boendes intressen och i trädgården finns odlingstoler, aktivitetsytor, stiplatser och möjligen ett utegym. Detta uppmuntrar till en fin gemenskap och socialt välmående där de boende lär känna varandra vilket ökar tryggheten i området.



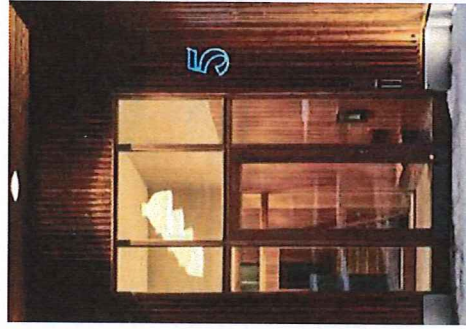
Balkongerna är generösa, ger plats till att sätta sin personliga prägel och bidrar till liv i livet mellan husen under alla årstider.



UPPMUNTRAR TILL EN HÅLLBAR LIVSSTIL

Bostäderna i Björkskatans nya kvarter ska uppmuntra till en hållbar livsstil.

Bostäderna i Björkskatans nya kvarter ska uppmuntra till en hållbar livsstil. Bostäderna har goda material som andas hållbarhet och till vardagens alla. Vålbefrämmande planeringar med fina utställningsområden, utställningar och rum med flexibilitet. Genom väl valda yttre, långa och specialiserade balkonger med plats för avkoppling och fysiska en liten grönskadning är en stor kvälle för de boende samtidigt som det ger mer liv till gårdens och markens aktiviteter.



Behagliga strukturer och varma materialval.



DIREKTIVNING BÖRSKATAN 1:504, LUIEÅ 2022-05-05

INSPIRATIONSBILDerna I MATERIAL ÄR LÅNANDE SOM SKISSBILDER FÖR ATT VISA PÅ IDE OCH FÅR EJ ANVÄNDAS FÖR KOMMERSIELLT BRUK.



NORDMARK & NORDMARK



§ 163

Markanvisning del av Björkskatan 1:504, Björkskatan centrum, till Riksbyggen ekonomisk förening

Ärendenr 2022/683-3.1.2.1

Kommunstyrelsens beslut

1. Kommunstyrelsen beslutar att Riksbyggen ekonomisk förening erhåller markanvisning till del av Björkskatan 1:504 i enlighet med bifogat markanvisningsavtal.
2. Markanvisningen ska gälla fram till och med 2 år från att detaljplan för området vunnit laga kraft.
3. Samhällsutvecklingschefen får rätt att underteckna markanvisningsavtalet inklusive eventuella ändringar och tillägg samt efterföljande överlåtelsehandlingar till för projektet särskilt upprättat dotterbolag till Riksbyggen ekonomisk förening.

Sammanfattning av ärendet

Riksbyggen har inkommit med förfrågan till Byggdialogen om direktanvisning av ett markområde om ca 2500 m² intill Björkskatan centrum. Området är idag planlagt för centrumbebyggelse men är ej utbyggt. Riksbyggen har i samarbete med Nordmark & Nordmark lämnat ett förslag till exploatering av området. Förslaget innebär uppförande av ett 55+ boende med 49 st lägenheter i bostadsrättsform. Projektet är ett sk Bonum-projekt som är Riksbyggens koncept för seniorbostäder med välplanerade lägenheter, nära till service, butiker och kommunikationer.

Förslaget på exploatering har både en struktur och en gestaltning som skulle kunna bidra positivt till att stärka Björkskatan centrum, tydliggöra gång- och cykelstråk, bidra till liv och rörelse och knyta an mot parkstråket. Förslaget visar på en arkitektur som både tar hänsyn till närmiljön och förstärker närheten till parken och naturen, samtidigt som den bidrar till ett nytt uttryck i Björkskatan centrum.

Seniorbostäder som boendeform bedöms som en positiv komplettering på Björkskatan och har stöd i det underlag till riktilinjer för bostadsförsörjning som nyligen tagits fram. En ny boendeform kan skapa gynnsamma effekter på bostadsmarknaden och skapa flyttkedjor som gör att det befintliga bostadsbeståndet utnyttjas mer effektivt.



Direkt öster om markanvisningsområdet finns studentbostäder och norr om finns skola. Sökande trycker på "en social hållbarhet i fokus" där trygghet i vardagen och en mix mellan yngre och äldre i området skapar möjligheter för nya sociala sammanhang.

Den aktuella platsen för förfrågan är utpekad i kommunens dokument "Plan för markanvisning" som aktuellt för markanvisning. Området är dock inte prioriterat inom planperioden 2021–2026. I nära anslutning till området inom Björkskatan centrum finns annat markanvisningsområde som tidigare var aktuellt för markanvisning till annan aktör och därmed getts högre prioritet. Detta projekt har dock dragits tillbaka. Prioritering av det aktuella området för förfrågan bedöms därmed kunna omprövas med hänsyn till att omständigheterna i området förändrats.



Område för markanvisning

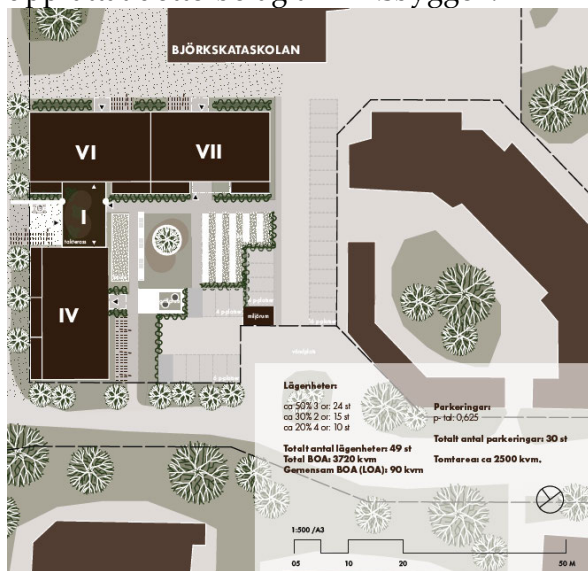
Riksbyggen har varit i Byggdialog vid ett tidigare tillfälle under 2020 med samma förfrågan (KLF 2020/1499). Tjänstemannaberedningens beslut blev då negativt med hänvisning till pågående strategiskt planeringsarbete avseende plan för markanvisning och riktlinjer för bostadsförsörjning. Detta planeringsunderlag finns nu framtaget och bedöms ge stöd för aktuell förfrågan.

Utifrån kommunens riktlinjer för markanvisning finns möjligheter till direktanvisning i lägen där förutsättningar för detta finns. Detta avser både det geografiska läget och att ett projekt uppfyller kriterier för att vara aktuellt för direktanvisning.



Byggdialogen föreslår att Riksbyggen tilldelas markanvisning på det aktuella området. Ett förslag till markanvisningsavtal har tagits fram med i huvudsak följande innehåll: Riksbyggen ekonomisk förening erhåller markanvisning till ett område om ca 2500 kvm för byggnation i enlighet med bilagt markanvisningsavtal. Fastställande av slutliga gränser för fastigheten med anpassning till omgivande vändplan och gc-stråk samt omfattningen på byggrätten fastställs i kommande planarbete.

Det inlämnade förslaget ligger till grund för den fortsatta planeringen och genomförandet av projektet. Byggherren förbinder sig att fortsätta samarbetet med angiven arkitekt fram till bygglov och tecknande av marköverlåtelse. Markanvisningen ska gälla fram till och med 2 år efter att detaljplanen vunnit laga kraft. Marköverlåtelseavtal kommer att tecknas med för projektet särskilt upprättat dotterbolag till Riksbyggen.



Situationsplan för föreslagen bebyggelse

Marköverlåtelseavtalet kommer att villkoras med byggnationsskyldighet som innebär att Byggherren måste påbörja byggnation i väsentlig omfattning senast viss tid efter avtalets tecknande. Markpriset vid försäljningen utgörs av den vid tidpunkten gällande markpristaxan.

Riksbyggen ska betala alla avgifter för lagfart, bygglov inklusive planavgift, anslutning till kommunala va-nätet, el, fjärrvärme mm enligt gällande taxor. Kommunen betalar kostnaden för fastighetsbildning.

Kommunstyrelsen har föreslagit i samråd med stadsbyggnadsförvaltningen att Riksbyggen erhåller markanvisning till del av Björkskatan 1:504 i enlighet med upprättat förslag till markanvisningsavtal. Markanvisningen föreslås gälla i 2 år från att detaljplanen vunnit laga kraft. Vidare att samhällsutvecklingschefen får rätt att underteckna markanvisningsavtalet inklusive eventuel-



la ändringar och tillägg samt efterföljande överlåtelsehandlingar till för projektet särskilt upprättat dotterbolag till Riksbyggen.

Kommunstyrelsens arbetsutskott har 2022-05-23 § 104 föreslagit kommunstyrelsen besluta att kommunstyrelsen beslutar att Riksbyggen ekonomisk förening erhåller markanvisning till del av Björkskatan 1:504 i enlighet med bifogat markanvisningsavtal och att markanvisningen ska gälla fram till och med 2 år från att detaljplan för området vunnit laga kraft samt att samhällsutvecklingschefen får rätt att underteckna markanvisningsavtalet inklusive eventuella ändringar och tillägg samt efterföljande överlåtelsehandlingar till för projektet särskilt upprättat dotterbolag till Riksbyggen ekonomisk förening.

Sammanträdet

Ordföranden ställer arbetsutskottets förslag under proposition och finner att kommunstyrelsen bifaller förslaget.

Dialog:

Dialog har förts mellan byggdialoggruppen, stadsbyggnadsförvaltningen och byggaktören om projektet. Internt har dialog förts mellan kommunstaben och Stadsbyggnadsförvaltningen.

Bedömning utvecklingsområde: Ökad jämlikhet

Beslutet leder till ett nytt utbud av boendeform i området vilket kan skapa goda effekter på bostadsmarknaden och bättre utnyttjat och tillgängligt bostadsbestånd.

Bedömning utvecklingsområde: Mer jämställd fördelning av makt och resurser

Beslutet har ingen påverkan på utvecklingsområdet.

Bedömning utvecklingsområde: Minskad klimatpåverkan

All nybyggnation innebär en påverkan på klimatet.

Bedömning utvecklingsområde: Starkare ekonomi för tillväxt

Beslutet bidrar till ökat utbud av bostäder.

Beslutsunderlag

- Markanvisningsavtal Riksbyggen med bilagor gällande Björkskatan 1:504, KLF Hid: 2022.3263
- Reviderad situationsplan 2022-03-11, markanvisning del av Björkskatan 1:504, KLF Hid: 2022.2654
- Ansökan om markanvisning för Björkskatan 1:504, KLF Hid: 2022.448



- Markanvisning Björkskatan 1:504, förslag 2022-01-25, KLF Hid: 2022.447
- Kommunstaben förslag till beslut gällande markanvisning del av Björkskatan 1:504, Björkskatan centrum, till Riksbyggen ekonomisk förening, KLF Hid: 2022.3262
- Kommunstyrelsens arbetsutskotts beslut 2022-05-23 § 104, KLF Hid: 2022.3582

Beslutet skickas till

Riksbyggen ekonomisk förening

Kommunstaben, enheten för samhällsutveckling

Stadsbyggnadsförvaltningen

Förslag till beslut gällande tillfällig tomtrabatt för försäljning av villatomter i Niemisel, Luleå kommun

Ärendenr 2026/265-3.1.2.2

Kommunstyrelseförvaltningens förslag till beslut

1. Kommunstyrelsen beslutar att medge undantag från taxa för prissättning av småhusmark gällande fastigheterna Niemisel 6:63, 6:69, 6:71, 6:77-6:79 ,19:1 och 22:2.
2. Fastställa priset för tomterna Niemisel 6:63, 6:69, 6:71, 6:77-6:79 ,19:1 och 22:2 till 50 procent/55 000 kr av beslutad tomttaxa och att tomerna undantas från befintlig tomtkö.
3. Priset/rabatten gäller till och med 2029-03-31.

Sammanfattning av ärendet

I Niemisel finns en gällande detaljplan från 1980-talet med avstyckade obebyggda tomter som ägs av Luleå kommun. De är möjliga att förvärva idag, men intresset är lågt. Idag finns åtta avstyckade tomter till salu. Fem av dessa tomter har potential att kunna säljas som attraktiva tomter. Dessa har ett bra läge, tillräcklig storlek (mellan 800 - 1700 kvadratmeter) och goda förutsättningar med genomförbara åtgärder för anslutning av el och VA.

I området finns ytterligare tre avstyckade tomter med färdig servis. Dessa ligger inte i lika attraktiva lägen men rekommenderas ändå att ingå i tomtrabatten. Tomtpriserna i området är i nuläget i enlighet med kommunens tomttaxa, 110 000 kronor per tomt.

Kommunfullmäktige har i beslut 2016-10-24 § 222 fastställt prissättningen av kommunala småhustomter. Av beslutet framgår att kommunstyrelsen får i undantagsfall när speciella omständigheter föreligger, medge undantag från prissättningen. Anledningen till att göra undantag från gällande prissättning är att tomterna ligger ca 6 mil från centrala Luleå och 2,5 mil från Råneå, alltså mer eller mindre i ett glesbygdsområde. Prissänkningen ligger i linje med och är ett sätt att möjliggöra uppdraget för mer bostadsbyggande på landsbygden och syftar till att skapa mer intresse för landsbygden i allmänhet och Niemiselsområdet i synnerlighet.

Jämfört med tomtpriser för likvärdiga områden i Boden, Piteå och Umeå kommun, är de aktuella tomtpriserna i Niemisel ungefär dubbelt så höga som priserna i dessa kommuner. Därför föreslås undantag från prissättningen enligt taxa för prissättning av småhusmark.

Det förordas att tomtpiserna rabatteras till 50 % av priset beslutad av kommunfullmäktige 2016-10-10 § 236, i likhet med grannkommunerna i jämförbart område.

Som referensvärde är taxeringsvärdet på tomterna 5 000 kronor.

Anledningen till att rabatten föreslås tidsbegränsad är dels att vara ett tillfälligt erbjudande för att skapa intresse men minst lika viktigt att inte permanent ändra det gällande beslutet från 2016-10-10.

Småhustomter för nybyggnation i glesbygd är svårsålda och bedöms trots prissänkningen ta lång tid därför förordas att rabatten gäller i ca 3 år.

Det finns ett signalvärde för boende på landsbygden att Luleå kommun vill sälja tomter i Niemisel genom att lyfta fram och marknadsföra dessa tomter. Detta görs genom rabatterade tomtpis, en nypaketering och "först till kvarn" erbjudande.

Beskrivning av ärendet

Niemisel ligger i norra delen av kommunen och strategiskt nära pågående industrietableringar i Bodens kommun.

Tomterna har Gångavstånd till kollektivtrafikförbindelse och dagligvaruhandel ligger inom ca 450 meter. Avstånd till fristående förskola är ca 600 meter.

Området är detaljplanelagt, gällande detaljplan är från 1981 och tillåter fristående bostadshus (villor). Stora delar av planen är genomförd. Det finns 13 obebyggda tomter i kommunal ägo. Dessa är avstyckade och kan bebyggas och är runt 800 kvadratmeter stora.

Goda förutsättningar finns för anslutning till befintligt elnät och utrymme finns att ansluta tomterna till vatten- och spillvattenanläggning. Enligt VA-planen 2040 planeras ett nytt vattenverk/överföringsledning till Gunnarsbyn och ny spillvattenanläggning (minireningsverk) har tagits i drift 2025. Några av tomterna har färdig servis för vatten/spill/dagvatten, där endast arbete med servisanslutning krävs.

Området har goda markförhållanden, eftersom marken till största del består av morän och markfuktigheten är torr till frisk.

Exploatering av området innebär inga kostnader, utöver administration, för kommunen då tomterna redan finns till försäljning.

Kostnader för anslutning av VA som tillkommer för Luleå Miljöresurs AB/Lumire är kontroll av att serviserna är i skick att koppla in då det är länge sedan de byggdes samt eventuellt behov av åtgärder för att säkerställa detta. Det är dock marginella kostnader i sammanhanget. De täcks av de anläggningsavgifter som fastighetsägarna betalar för vatten, spill och dagvattenanslutning.

Förslaget är att paketera området och marknadsföra försäljning av fyra tomter enligt skiss.



Dessa fyra tomter har potential att kunna säljas som attraktiva tomter. Tomterna har ett bra läge, tillräcklig storlek (mellan 800 - 1700 kvadratmeter stora) och goda förutsättningar med genomförbara åtgärder för anslutning av el och VA. Tomt 1 enligt skiss omfattas av två avstyckade tomter.

I området finns ytterligare tre avstyckade tomter med färdig servis som inte föreslås ingå i försäljningskonceptet.

Det förordas att tomtpiserna rabatteras till 50 % av beslutad tomttaxa, i likhet med grannkommunerna i jämförbart område.

Oavsett vilket tomtpis som beslutas finns utmaningar i att lyckas hitta rätt köpare av tomterna. För en tomtpköpare innebär det att kostnaden för iordningsställande av mark kommer att överstiga snittpriset för en villa i Niemisel. Snittpriset för en villa är 500 000 kr 2024/2025. Signalvärdet för kommunen ligger i att det finns en vilja att sälja tomter i Niemisel både genom att sänka tomtpis och att "paketera" försäljningen.

Det finns en risk avseende bygglovsgivning och tolkning av gällande detaljplan.

Dialog

Intern dialog har förts inom kommunstyrelseförvaltningen samt Luleå Miljöresurs AB.

Beslutsunderlag

- Kommunfullmäktiges beslut 2016-10-24 § 222, KLF Hid: 2016.5958
- Rättelse av kommunfullmäktiges beslut 2016-10-24 § 222, daterad 2019-11-27, KLF Hid: 2019.8838

Lars Reinholdzon
Mark- & Exploateringsingenjör

Beslutet skickas till

Kommunstyrelseförvaltningen, mark- och exploatering



§ 222

Ny taxa för prissättning av småhusmark

Ärendenr 2016.1145-2.4.2.8

Kommunfullmäktiges beslut

1. Kommunfullmäktige beslutar att fastställa prissättning av kommunala småhustomter för permanentbostadsändamål i enlighet med förslaget nedan.
2. Kommunfullmäktige beslutar att köpeavtalen vid försäljning av småhustomter ska innehålla villkor om byggnadsskyldighet och vite enligt nedanstående förslag.
3. Vitesbeloppet behålls på 400 000 kr. Eventuellt undantag från reglerna om viten får medges av samhällsutvecklingschefen i undantagsfall när speciella omständigheter föreligger.
4. Kommunstyrelsen får i undantagsfall när speciella omständigheter föreligger medge undantag från prissättningen.

Reservationer

Anders Josefsson (M) och Jonas Brännberg (RS) reserverar sig mot beslutet.

Sammanfattning av ärendet

En översyn av kommunens prissättning vid försäljning av tomtmark för flerbostadshus, kontor och handel mm beslutades av kommunfullmäktige 2016-05-23 § 131. I samband med beslutet bestämdes att en översyn av prissättningen för småhusbebyggelse skulle ske som nästa steg.

På samma sätt som vid översynen av markpriserna för flerbostadshus, kontor och handel har strävan varit att utifrån marknadsmässiga grunder få kostnadstäckning för kommunens exploateringskostnader. Detta innebär att kommunen ska få täckning för de kostnader kommunen har för att ställa iordning marken så att den kan bebyggas. Kommunens kostnader avser anläggande av gator, parker, lekplatser, gång- och cykelvägar men också kostnader för kommunens ursprungliga markförvärv, framtagande av detaljplan, fastighetsbildning mm. Kommunens kostnader för anläggande av vatten- och avlopp finansieras genom anläggningsavgifter i enlighet med kommunens va-taxa.



Samhällsutvecklingskontoret har 2016-09-24 föreslagit fullmäktige besluta att godkänna förslag till prissättning av kommunala småhustomter för permanentbostadsändamål i enlighet med förslaget nedan, att köpeavtalen vid försäljning av småhustomter ska innehålla villkor om byggnadsskyldighet och vite enligt nedanstående förslag, att vitesbeloppet behålls på 400 000 kr, att eventuellt undantag från reglerna om viten får medges av samhällsutvecklingschefen i undantagsfall när speciella omständigheter föreligger, samt att kommunstyrelsen i undantagsfall när speciella omständigheter föreligger får medge undantag från prissättningen.

Kommunstyrelsens arbetsutskott har 2016-09-26 § 297 föreslagit fullmäktige bifalla samhällsutvecklingskontorets förslag.

Kommunstyrelsen har 2016-10-10 § 236 föreslagit fullmäktige bifalla arbetsutskottets förslag.

Sammanträdet

Anders Josefsson (M) föreslår en ny punkt 3: "Regler avseende viten tas bort och viten kommer fortsättningsvis inte att utdömas".

Bo Larsson (M) stödjer Anders Josefssons förslag.

Jonas Brännberg (RS) föreslår att nuvarande prissättning med högsta pris på 250 tkr behålls samt att vitesbeloppet ska uppgå till 750 tkr och att det även fortsättningsvis ska finnas möjlighet till undantag.

Erland Nilsson (LPo), Niklas Nordström (S), Samuel Ek (KD), Nina Berggård (V) och Leslie Baily (SD) föreslår bifalla kommunstyrelsens förslag.

Beslutsgång

Ordföranden ställer kommunstyrelsens, Anders Josefssons och Jonas Brännbergs förslag vart och ett under proposition och finner att fullmäktige bifaller kommunstyrelsens förslag.

Beskrivning av ärendet

En genomgång av de faktiska exploateringskostnaderna för de senaste småhusområdena Kronanbacken och Hällbacken visar på ökade kostnader och dålig kostnadstäckning. För att nå kostnadstäckning bör därför tomtpriserna höjas betydligt. Förslaget är att kommunen behåller differentierade tomtpriser för olika områden med hänsyn till läge och attraktivitet. Vidare föreslås att tomtpriset gäller för friliggande hus, att priset för rad- och kedjehus sätts något lägre och att prissättningen gäller oavsett upplåtelseform.



För att även fortsättningsvis motverka spekulering och vidareförsäljning av tomterna föreslås att köpeavtalen innehåller villkor med en byggnadsskyldighet och regler om vite. Vitet påverkar inte de tomtköpare som bebygger tomten för eget bruk och föreslås ligga kvar på tidigare beslutad nivå, d.v.s. 400 000 kr. Skrivningen i köpeavtalen föreslås ha följande lydelse:

”Köparen förbinder sig att inom två år från tillträdesdagen på fastigheten uppföra ett bostadshus avsett för eget bruk. Om köparen inte fullgör sin byggnadsskyldighet inom denna tid eller inom samma tid överlåter fastigheten utan kommunens medgivande ska köparen till kommunen betala ett vite om 400 000 kr.”

Beslutsunderlag

- Centrala delarna av Luleå stadsbygd, område C, kartbilaga, KLF Hid 2016.5081
- Samhällsutvecklingskontorets beslutsförslag 2016-09-14, KLF Hid 2016.5033
- Kommunstyrelsens arbetsutskotts protokoll § 297, 216-09-26
- Kommunstyrelsens protokoll § 236, 2016-10-10

Beslutet skickas till

Samhällsutvecklingskontoret
Ekonomikontoret



§ 222

Ny taxa för prissättning av småhusmark

Ärendnr 2016/1145-2.4.2.8

**Rättelse av beslut kommunfullmäktige 2016-10-24 § 222,
nedanstående text återfinns i kommunstyrelsens förslag till beslut
men saknas i justerat protokoll från kommunfullmäktige.**

Samhällsutvecklingskontoret föreslår att priset för en kommunal tomt för friliggande småhus respektive rad- eller kedjehus i Luleå kommun indelas i områden med avgränsning enligt Program till Vision Luleå 2050 och för de centrala delarna av Luleå stadsbygd, område C, enligt bifogad karta.

	Friliggande	Rad/kedjehus
Centrala områden av Luleå stadsbygd	450 000	375 000
Övrig stadsbygd och stadsnära byar	400 000	325 000
Samlade byar (Antnäs, Råneå, Persön)	200 000	150 000
Övriga byar	110 000	

Undantag från ovanstående priser får i enstaka fall när speciella omständigheter föreligger medges av kommunstyrelsen.

Rättelse gjord av Elisabeth Qvarnström, kommunsekreterare, 2019-11-27

Bekräftas av

Maritha Meethz, kommunfullmäktiges ordförande 2016-10-24

Carola Lidén, justerare av ursprungligt protokoll 2016-10-24

Förslag till beslut gällande igångsättningstillstånd för färdigställande av ytskikt gata, Hertsöfältet etapp 1-2

Ärendenr 2026/583-3.1.2.7

Kommunstyrelseförvaltningens förslag till beslut

Samhällsbyggnadsutskottet beslutar att godkänna projektbudgeten om 12 300 tkr för färdigställande av ytskikt för gata inom Hertsöfältet etapp 1-2 och bevilja igångsättningstillstånd.

Sammanfattning av ärendet

Byggnationen av infrastruktur på Hertsöfältet etapp 1-2 ("Hätskon") har genomförts enligt plan efter entreprenadstart.

Med detta igångsättningstillstånd avser kommunen att möjliggöra färdigställande och slutbesiktning av etapp 1-2 "Hätskon" på Hertsöfältet under hösten 2026.

Samhällsbyggnadsutskottet tar beslut om igångsättningstillstånd inom ramen för beviljade exploateringsmedel. Igångsättningen gäller kostnader som inryms i Exploateringsprojekt Hertsöfältets exploateringsbudget för 2026.

Beskrivning av ärendet

Utbyggnaden av Hertsöfältet etapp 1–2 är i slutfasen. Entreprenaden startade 2025-01-09 och har följt planerad tidplan. Efter vinteruppehållet återstår färdigställande av ytskikt samt slutbesiktning under hösten 2026. Dessa moment saknar idag igångsatta medel. Arbeten som planeras utföras sommaren 2026 omfattar:

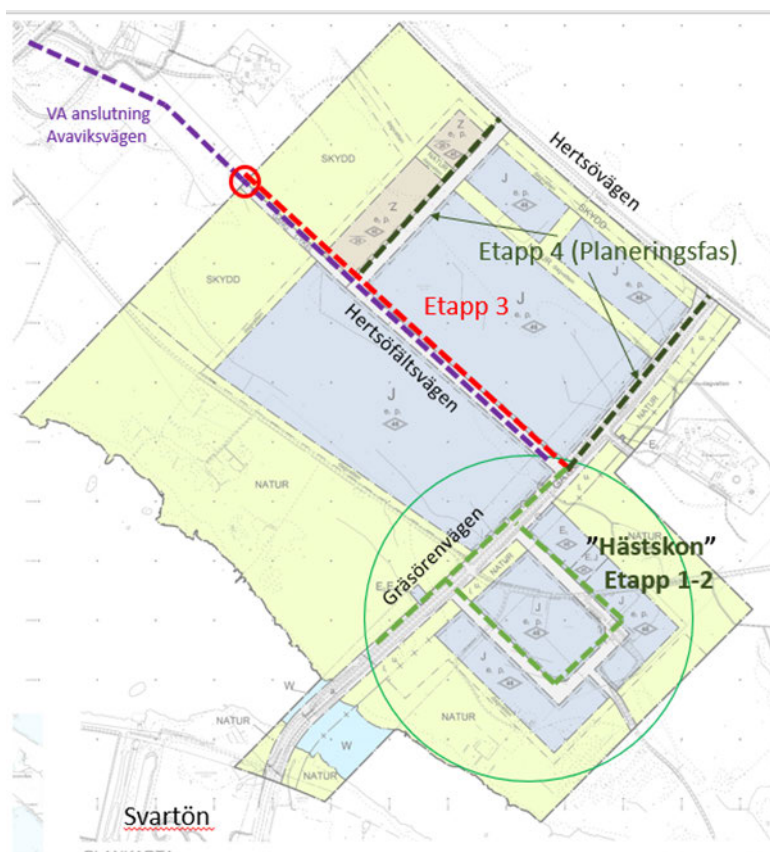
- ytskikt och slutbeläggning av gator
- ytskikt på gång- och cykelvägar
- plantering och övriga återstående ytor

Slutbesiktning och entreprenörens avetablering kan därefter genomföras under hösten 2026.

Den totala projektbudgeten för hela Hertsöfältets industriområde uppgår till 172 mkr för mark, landskap och trafik (exklusive VA). Denna budget godkändes av stadsbyggnadsnämnden 2023-03-30 § 32.

År 2023 igångsattes endast en del av budgeten med 25 000 tkr för etapp 1–2 avseende gata. Prognosen anger att 12 300 tkr krävs för att färdigställa ytskikten under 2026.

Den totala kostnaden för byggnation gata Hästskon etapp 1-2 beräknas bli 37 300 tkr. Totala kostnaden för byggnation VA Hästskon beräknas till 34 500 tkr. Sammanlagt en kostnad på 71 800 tkr för hela etappen. Kostnaden rymms inom exploateringsprojektets beviljade budget för exploateringsprojekt Hertöfältets budget.



Figur 1, Kartskiss visar område för gällande detaljplan samt etapper för byggnation av infrastruktur.

Vid beslut om igångsättning överförs medel till infrastruktur- och serviceförvaltningen för genomförande, i enlighet med investeringspolicy.

12 300 tkr omförs från kommunstyrelsens huvudprojekt för Hertöfältet 39491 till infrastruktur- och serviceförvaltningen projekt 41232 Hertöfältet Gata Hertsöfältsvågen avseende utförande.

Dialog

Intern dialog har genomförts inom kommunstyrelseförvaltningen samt med infrastruktur- och serviceförvaltningen och Luleå Miljöresurs AB.

Beslutsunderlag

- Stadsbyggnadsnämndens beslut 2023-03-30 § 32

Sara Fleuron
Handläggare

Beslutet skickas till

Infrastruktur- och serviceförvaltningen
Kommunstyrelseförvaltningen, ekonomikontoret
Luleå Miljöresurs AB



§ 32

Igångsättningstillstånd Hertsöfältet (gata Hästskon etapp 1&2, Hertsöfältet GC Hertsövägen, samordning och försäljningsomkostnader samt Hertsöfältet VA Hästskon etapp 1&2)

Ärendenr 2023/409-3.1.2.7

Stadsbyggnadsnämndens beslut

1. Stadsbyggnadsnämnden beslutar att omföra 41 000 tkr från projekt 39491 Hertsöfältet med 25 000 tkr till projekt 41232 Hertsöfältet Gata Hästskon etapp 1&2, 10 000 tkr till projekt 41231 Hertsöfältet GC Hertsövägen samt 6 000 tkr till projekt 41192 Samordning/försäljningsomkostnader och tillfälliga lösningar,
2. godkänna projektbudgeten för ovanstående projekt samt bevilja igångsättningstillstånd,
3. omföra 25 000 tkr från projekt Hertsöfältet VA 39998 till projekt 41233 Hertsöfältet VA Hästskon etapp 1&2,
4. godkänna projektbudgeten och bevilja igångsättningstillstånd.

Sammanfattning av ärendet

Detaljplanen för Hertsöfältet vann laga kraft 21 januari 2021. Under 2021 och 2022 har projektering av området utförts. Stadsbyggnadsförvaltningen har för avsikt att upphandla Hertsöfältets industriområde i partnering/entreprenad med utökad samverkan under Q2 2023. Upphandlingen genomförs i enlighet med Luleå kommuns inköspolicy och inköpsriktlinjer med kvalificeringskrav på utförda referensprojekt, omsättningskrav, kreditvärdighet och upphandlas till lägsta pris.

Hertsövägen GC kommer att projekteras internt och tilldelas Stadsbyggnadsförvaltningen ramavtals part/årsentreprenörer för genomförande av projekt.

Projektet är i sin helhet planerat att genomföras under åren 2023–2026 och har en total budget för mark, landskap och trafik på 172 mkr och VA 73 mkr. Arbena omfattar byggande av nytt industriområde med tillhörande vägar, GC-vägar, dagvattendiken, landskap, belysning, VA och pumpstationer. Arbena omfattar även GC- väg som kopplar ihop Hertsöfältet med Hertsön (GC Avaviksvägen). Samordning/ försäljningsomkostnader innefattar interntid, tid för



kommunikationsansvarig samt försäljningsomkostnader för Hertsöfältet inklusive tillfälliga lösningar.

Igångsättning för området kommer att göras årsvis.

Stadsbyggnadsförvaltningen finansierar driften av dessa exploateringsprojekt. Bedömd projektbudget för 2023 är totalt 66 000 tkr som fördelas enligt nedan:

41232 Hertsöfältet Gata Hästskon etapp 1&2	25 000 tkr
41231 Hertsöfältet GC Hertsövägen	10 000 tkr
41192 Samordning/försäljningsomkostnader och tillfälliga lösningar	6 000 tkr
41233 Hertsöfältet VA Hästskon etapp 1&2	25 000 tkr

Stadsbyggnadsförvaltningen har föreslagit stadsbyggnadsnämnden besluta att omföra 41 000 tkr från projekt 39491 Hertsöfältet med 25 000 tkr till projekt 41232 Hertsöfältet Gata Hästskon etapp 1&2, 10 000 tkr till projekt 41231 Hertsöfältet GC Hertsövägen samt 6 000 tkr till projekt 41192 Samordning/försäljningsomkostnader och tillfälliga lösningar, godkänna projektbudgeten för ovanstående projekt samt bevilja igångsättningstillstånd, omföra 25 000 tkr från projekt Hertsöfältet VA 39998 till projekt 41233 Hertsöfältet VA Hästskon etapp 1&2, godkänna projektbudgeten och bevilja igångsättningstillstånd.

Sammanträdet

Stadsbyggnadsförvaltningen föredrar ärendet.

Ordföranden (V) och Peder Lundvist (S) föreslår bifalla stadsbyggnadsförvaltningens förslag.

Beslutsgång

Ordföranden ställer stadsbyggnadsförvaltningens förslag under proposition och finner att stadsbyggnadsnämnden bifaller förslaget.

Dialog:

Internt inom stadsbyggnadsförvaltningen.

Beslutsunderlag

- Stadsbyggnadsförvaltningens förslag till beslut avseende igångsättningstillstånd Hertsöfältet (gata Hästskon etapp 1&2, Hertsöfältet GC Hertsövägen, samordning och försäljningsomkostnader samt Hertsöfältet VA Hästskon etapp 1&2), SBF Hid: 2023.1898
- Presentation igångsättning av Hertsöfältet etapp1-2, Hertsövägen GC,



SBF Hid: 2023.2023

Beslutet skickas till

Stadsbyggnadsförvaltningens ledningsgrupp

Information om överenskommelse om samverkan mellan Luleå kommun och Trafikverket Norra regionen

Ärendnr 2026/571-1.2.3.2

Kommunstyrelseförvaltningens förslag till beslut

Samhällsbyggnadsutskottet beslutar att lägga informationen till handlingarna.

Sammanfattning av ärendet

Kommunstyrelseförvaltningen delger samhällsbyggnadsutskottet information om ny överenskommelse gällande samverkan mellan Luleå kommun och Trafikverket Norra regionen.

Luleå kommun och Trafikverket har ett behov av samordning inom infrastruktur- och trafikplanering. Luleå är mitt inne i en samhällsomställning som drivs av industrins omställning med stora investeringar kopplat till utveckling av befintlig industri och nya etableringar. Detta påverkar flera delar av samhället, inte minst transportsystemet. Luleå utgör idag ett centralt nav och regioncentrum, där tillgängligheten för resor och transporter in och ut ur området är avgörande för att upprätthålla regionens funktionalitet.

Överenskommelsen ska utgöra en gemensam grundstruktur för hur parterna ska samverka, kommunicera och utveckla arbetet i samhällsplaneringens tidiga skeden genom att tydliggöra förutsättningar, samverkansformer, roller och ansvar.

Information om aktuella frågor och planläge 2026-04-20

Ärendenr 2026/598-2.1.0.1

Kommunstyrelseförvaltningens förslag till beslut

Samhällsbyggnadsutskottet beslutar att lägga informationen till handlingarna.

Sammanfattning av ärendet

Samhällsbyggnadsutskottet får information om aktuella frågor och planläge 2026-04-20.