

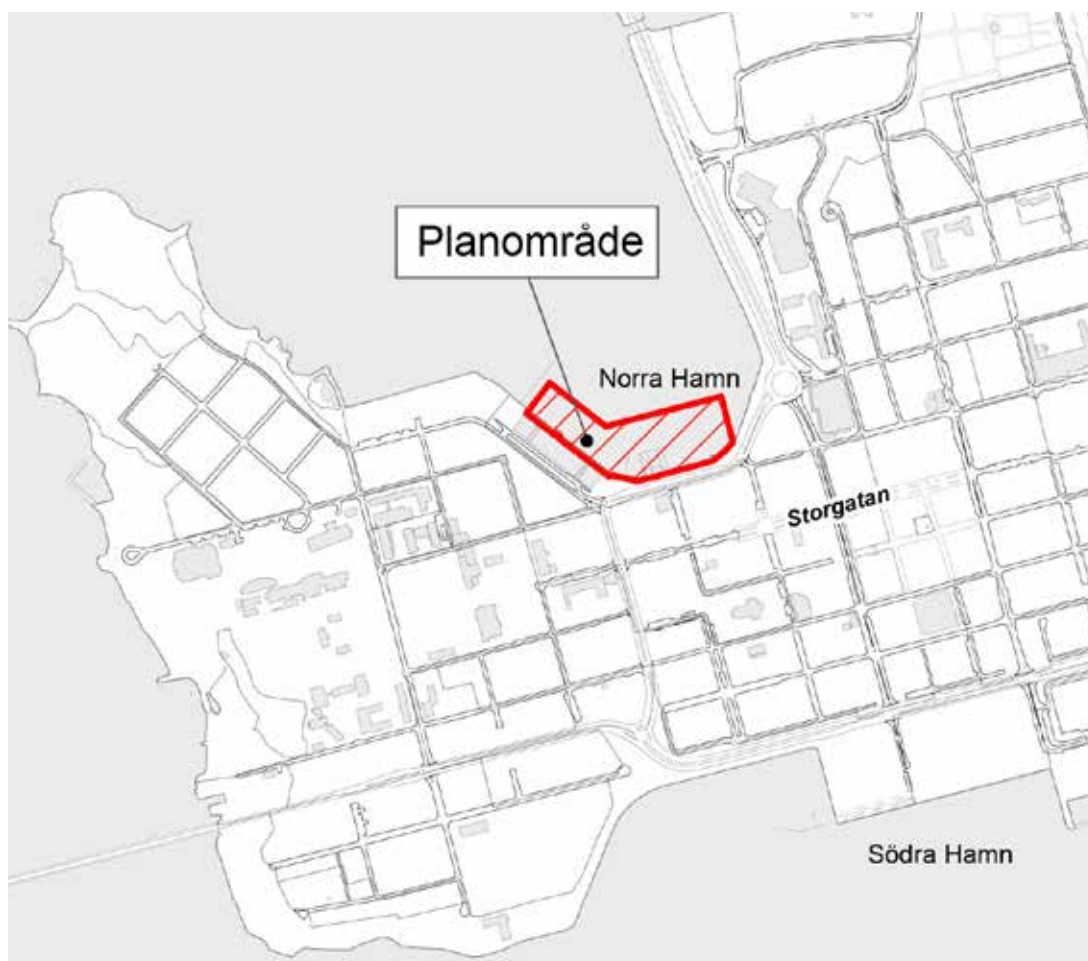


Planbeskrivning

Detaljplan för del av Centrum, del av Innerstaden 2:1

del av Norra hamn

Luleå kommun Norrbottens län



Granskningshandling

2018-10-03

Innehåll	
Inledning	3
Bakgrund	3
Syfte och huvuddrag	3
Plandata	4
Planförfarande och tidplan för planarbetet	5
Handlingar	5
Tidigare ställningstaganden	5
Planer	5
Kommunala beslut/program i övrigt	6
Riksintressen	7
Strandskydd	7
Bedömning av betydande miljöpåverkan	7
Detaljplanen	8
Markägoförhållanden	8
Natur	8
Bebyggelse och omgivning	8
Stadsbild, kulturmiljö och gestaltning	11
Trafik	14
Teknisk försörjning	14
Övriga tekniska anläggningar	15
Tillgänglighet	15
Sociala frågor	15
Upphävande av strandskydd	16
Hälsa och säkerhet	17
Andra förordnanden enligt Miljöbalken	17
Miljökvalitetsnormer	18
Detaljplanens genomförande	18
Organisatoriska frågor	18
Fastighetsrättsliga frågor	18
Medverkande i projektet	19

Inledning

Bakgrund

Norra hamn är ett centralt beläget hamnområde i Luleå. Hamnområdet har successivt utvecklats från ett område med hamnverksamhet av mer industriell karaktär fram till dagens användning som innerstadshamn med promenadstråk, resturanger, fritidsnöjen och kultur på land och i vattnet. Enligt kommunens översiktsplan ska Norra hamn utgöra en särskild plats i evangemangstråket från centrum till Skutviken.

Som en del i arbetet med att utveckla Norra hamn har kommunen under senare år förstärkt delar av kajstråket, arbetat med gestaltningen av kajpromenaden samt tillskapat fler anslutningsmöjligheter till kommunens vatten- och avloppsnät vilket möjliggör för ytterligare verksamheter i området. Kommunen upplåter idag båtplatser i hamnen för bland annat turbåtar som angör tillfälligt vid behov samt en restaurangbåt med tillhörande pråm som är mer varaktigt placerad och bedriver verksamhet av säsongskaraktär. Varaktigt placerade båtar och anordningar hanteras i dagsläget genom tidsbegränsade bygglov vilket får ges för högst sammanlagt 15 år.

I gällande detaljplaner är vattnet i Norra hamn i huvudsak planlagt som vattenområde, vattenområde med bryggor samt hamn. Kajen längs vattnet utgörs av allmän plats genom användningen park eller planering. För att bekräfta pågående användning och möjliggöra fortsatt utveckling av hamnområdet i enlighet med kommunens visioner och mål för området krävs en ny detaljplan.

Syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att pröva ny användning från vattenområde till hamn. Norra hamns karaktär som innerstadshamn i typisk stadsmiljö skiljer sig mycket från en hamn av mer industriell karaktär eller hamn för enbart sjöfartstrafik. Användningen hamn har därför preciserats till "innerstadshamn" - på plankartan betecknat som [V₁].

Användningen [V₁] syftar på funktioner och anordningar som exempelvis turbåtstrafik, tillfällig angöring av fritidsbåtar i mindre omfattning, bryggor, utbyggnad av kaj och liknande. Användningen syftar också till att möjliggöra för i huvudsak båtar att angöra hamnen under längre tid med restaurang-, kultur- eller nöjesverksamhet. I användningen ingår viss service och handel som kan utgöra ett komplement till centrum. Syftet med användningen är inte att möjliggöra utfyllnad av vattenområdet mer än vid behov av en eventuell utbyggnad- eller ombyggnation av kajen.

Mark- och vattenområdet ska förbli i kommunens ägo och kommunen som markägare förbehåller sig rätten att bestämma vilken typ av verksamhet man vill upplåta plats för. Upplåtelse av plats för varaktig angöring kan medges där det inte innebär konflikt med exempelvis turbåtstrafik och där verksamhet bedrivs i enlighet med kommunens visioner och mål för området och i enlighet med detaljplanen.

Norra hamn är lokaliserat vid en av infarterna till Luleå centrum där vattenrummet och stadens front mot vattnet bidrar till en karaktäristisk bild av Luleå. Upplåtelse av båtplats för varaktig verksamhet och eventuell bygglovprövning ska

bland annat ske med hänsyn till innehåll, placering och utformning. Hänsyn ska tas till möjligheten att bevara vattenkontakt och utblickar mot vattnet samt påverkan på stadsbild, landmärken och kulturmiljö. Höga krav på utformning och gestaltning är särskilt viktigt för båtar och anordningar som blir mer varaktiga i hamnmiljön. Utformningsbestämmelser i detaljplanen syftar till att dessa värden ska beaktas i kommande skeden.

Enligt PBL (2010:900) är definitionen av en byggnad en varaktig konstruktion som består av tak och väggar och som är varaktigt placerad på mark eller helt eller delvis under mark eller är varaktigt placerad på en viss plats i vatten samt är avsedd att vara konstruerad så att människor kan uppehålla sig i den.

En varaktigt placerad båt eller konstruktion på vatten kan därför likställas med definitionen av en byggnad och i planbeskrivningen används fortsättningsvis begreppet båt, vilket avser inkludera varaktiga konstruktioner på vattnet så som båt, flytbrygga och pontoner eller annan anordning på vatten.

Utöver markupplåtelse kan en varaktigt placerad båt kräva bygglov för att komma till stånd. För att bygglov ska beviljas krävs, utöver att åtgärden överensstämmer med detaljplanen, även att den uppfyller de krav som följer av kapitel 2 och 8 i PBL (2010:900), de så kallade anpassningskraven enligt 2 kap 6 § samt omgivningskraven 2 kap 9 §. Enligt 2 kap. 6 § första stycket 1 PBL ska i bl.a. ärenden om bygglov bebyggelse och byggnadsverk utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan.

Detaljplanen innebär att marken närmast vattnet får ändrad användning från allmän plats - park- eller planering - till allmän plats - "GÅNG". Detta för att tydliggöra dess huvudsakliga användning som gångstråk samt även fortsättningsvis säkerställa allmänhetens tillgång till vattenområdet.

Detaljplanen prövar ändrad användning enligt plan- och bygglagen men beroende på åtgärd kan det även förutsättas prövning enligt annan lagstiftning, exempelvis Miljöbalken, för att kunna genomföras.

Plandata

Läge, areal och markägoförhållanden

Planområdet är lokaliserat i centrala Luleå och omfattar delar av kaj och vattenområde i Norra hamn.



Rödmarkerat område utgör planområde och är lokaliserat i centrala Luleå. Storgatan utgör ett av huvudstråken för handel i centrum.

Planförfarande och tidplan för planarbetet

Detaljplanen handläggs enligt plan- och bygglagens regler för standardförfarande (2010:900). Standardförfarande har valts då detaljplanen i stort sett reglerar och befäster befintliga förhållanden, är förenlig med översiktsplanen och inte kräver några kommunala investeringar för att kunna genomföras.

Handlingar

Planhandlingar

- Plankarta med bestämmelser och illustration.
- Planbeskrivning (denna handling)

Plankartan och planbestämmelserna är juridiskt bindande. Planbeskrivningen och illustrationskartan utgör komplement till plankartan och planbestämmelserna, men saknar egen rättsverkan.

Övriga handlingar

Under planarbetet har dessutom följande handlingar upprättats:

- Grundkarta
- Fastighetsförteckning
- Samrådsredogörelse

Utredningar och underlag

Följande dokument utgör underlag till detaljplanen och finns tillgängliga på kommunens hemsida fram till dess att detaljplanen vinner laga kraft.

- Målbild Norra hamn och trekanten, 2015-09-07

Tidigare ställningstaganden

Planer

Översiktsplan

Program till Vision Luleå 2050 (översiktsplanen) anger att mark- och vatten inom området ska användas för nytt område för bostäder och arbetsplatser. Vidare anges att ett evenemangsstråk från centrum till Skutviken ska utvecklas och att Norra hamn ska utgöra en särskild plats i evenemangsstråket. Översiktsplanen anger även att kopplingen mellan Norra och Södra hamn ska stärkas. Bodenvägen, Namnlösa gatan, Skeppsbrogatan och Rådstugatan pekats ut som huvudvägar genom centrum. Detaljplanen bedöms vara förenlig med översiktsplanen.

Gällande detaljplaner och områdesbestämmelser

Planen berör eller tangerar områden med gällande planer enligt nedan:

Nr	Namn	Laga kraft
a425	Skeppsbrogatan, ombyggnad av delen Rådstugatan - Smedjegatan mm	1987-07-24
a426	Norra hamnplan mm	1986-12-15
PI 181	Teaterhuset mm	1996-07-15



Planmosaik redovisar gällande planer i Norra hamn med omnejd



Visionsbild över Norra hamn från arbetet med målbild för Norra hamn.

Kommunala beslut/program i övrigt

2017-11-20 gav kommunstyrelsens arbetsutskott (KSAU) stadsbyggnadsnämnden i uppdrag att upprätta ett förslag till detaljplan för del av Innerstaden 2:1, Norra hamn.

I november 2015 beslutade kommunfullmäktige att anta *Målbild för Norra hamn och trekanten* (kommunfullmäktige 2015-11-25 § 236). I dokumentet presenteras Luleå kommuns målbild för Norra hamn, vilket även inkluderar Trekanten och Kulturens hus, och vilka åtgärder som föreslås för att målbilden ska uppnås. Dokumentet syftar till att förtydliga de övergripande mål som finns i kommunens översiktsplan och dokumentet ska användas som underlag vid det fortsatta arbetet med platsen.

Sammanfattningsvis anger målbilden att Norra hamn-området ska vara en plats fylld av liv och rörelse, som används och fungerar under hela året och stora delar av dygnet. Området ska vara fyllt av olika aktiviteter och trevligheter som gör att människor dras till området och håller sig kvar. Området och allt som äger rum

här ska vara tillgängligt för alla och området ska vara en plats för kultur och nöje. Nära kontakt till vattnet på sommaren och till isen på vintern är självklar och det ska finnas möjlighet till både aktivitet och avoppling.

Målbilden anger vidare att många aktörer ska vara verksamma i området, både på land och i vatten, och att de båtar som ligger förtöjda eller angör Norra hamn ska bidra till det folkliv som råder längs kajen och till Luleå som kuststad. Norra hamn ska vara väl sammankopplat med resten av centrum och är en del av evanemangstråket som sträcker sig mellan Gultauudden och Skutviken.

I målbildsdokumentet föreslås flera konkreta åtgärder och visioner för området vilka finns att läsa i dokumentet.

Målbildsdokumentet ligger till grund för föreslagen planändring och detaljplanen ska ge förutsättningar att målen kan uppnås.

Riksintressen

Planområdet berörs av riksintressena Norrbottens kust och skärgård och riksintresse för friluftsliv (MB 4 kap 2 1 samt MB 3 kap 6 §). Planområdet omfattas även av riksintresse för totalförsvaret (MB 3:) och ligger inom riksintresse för kommunikationer (MB 3 kap 8 §). Planområdet ligger inom stoppområde för höga objekt enligt riksintresse för totalförsvaret. Planområdet ligger inom sammanhållen bebyggelse vilket innebär att som högt objekt räknas objekt högre än 45m.

Detaljplanen bedöms inte påtagligt skada eller motverka de berörda riksintressena. Med hänsyn till påverkan på stadsbild och befintlig bebyggelse kommer endast objekt som är långt under försvarets 45 meter att tillåtas.

Strandskydd

Generellt strandskydd gäller 100 meter från strandlinjen enligt miljöbalken 7 kap. 14§. Enligt miljöbalken 7 kap. 18 g § återinträder strandskyddet i ett område när en detaljplan ersätts med en ny detaljplan vilket innebär att frågan behöver prövas på nytt mot de nu gällande reglerna. Motiv till upphävande av strandskydd hanteras under rubriken upphävande av strandskydd på sida 16.

Bedömning av betydande miljöpåverkan

Enligt Miljöbalken ska kommunen göra en miljöbedömning av planer och program om dess genomförande kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Om så är fallet ska en separat miljökonsekvensbeskrivning (MKB) upprättas.

Planarbetet påbörjades före ikraftträdandet av miljöbedömningsförordningen (2017:966) och för att bedöma om det finns risk för att detaljplanens genomförande medför betydande miljöpåverkan upprättade kommunen en behovsbedömning som under våren 2018 samrådits med Länsstyrelsen. Kommunen gjorde bedömningen att ett genomförande av planförslaget inte antas innebära risk för betydande miljöpåverkan eller risk för människors hälsa och säkerhet och att en särskild miljökonsekvensbeskrivning (MKB) enligt MKB 6 kap 11 och 12 §§ därför inte behöver upprättas.

Utifrån presenterade underlag i samband med behovsbedömningen bedömde länsstyrelsen att betydande miljöpåverkan, orsakat av planens genomförande, inte går att utesluta och att en MKB därför bör upprättas. Länsstyrelsens moti-

vering är att tillståndspliktig vattenverksamhet inte kan uteslutas, risk för föroreningar samt att påverkan på stadsbild och kulturmiljöer kan bli betydande beroende på planens utformning och de volymer som kan tillkomma i ett känsligt läge för stadsbilden.

Kommunen har bearbetat planförslaget och vidhåller att ett genomförande av detaljplanen inte bedöms innebära risk för betydande miljöpåverkan.

Detaljplanen prövar ny användning enligt plan- och bygglagen. Tillståndspliktig vattenverksamhet kan inte uteslutas eftersom att alla anordningar, även mindre, som placeras i eller över vatten kan innebära prövning enligt miljöbalkens regler för att kunna genomgöras. De tillståndspliktiga respektive anmälningspliktiga vattenverksamheter som detaljplanen möjliggör, så som exempelvis utbyggnad av kaj, anläggning av båtar och bryggor bedöms inte innebära betydande miljöpåverkan. Kommunen bedömer att det inte är sådana särskilda kulturmiljövärden att det inte kan hanteras i ett kommande bygglovsskede. Vad gäller föroreningar har kommunen haft ett åläggande om att omhänderta ett tiotal tunnor med okänt innehåll som legat på botten i hamnen. Kommunen har sedan samråd av detaljplanen omhändertagit och undersökt tunnornas innehåll vilket visat sig bestå av havsvatten och inte några miljö- och hälsofarliga ämnen. Därmed föreligger inte risk för människors hälsa och säkerhet eller för miljön till följd av innehållet i tunnorna.

Kommunen bedömer att miljöaspekterna kan hanteras inom ramen för detaljplan och bygglov och i samband med markupplåtelse, samt vid behov i annan lagstiftning i efterföljande skeden, så som miljöbalken.

Detaljplanen

I detta avsnitt redovisas samlat under varje rubrik detaljplanens förutsättningar följt av föreslagen mark- och vattenanvändning och tänkbara konsekvenser.

Markägoförhållanden

Detaljplanen omfattar fastigheten Innerstaden 2:1 som ägs av Luleå kommun. Kommunen upplåter båtplatser i hamnen genom arrende.

Natur

Planområdet omfattar vatten och angränsande kajstråk i Norra hamn. Området har inte några nu kända värden för naturmiljö eller djurliv.

Bebyggelse och omgivning

Befintlig bebyggelse, mark- och vattenanvändning

Planområdet är lokaliserat i centrala Luleå och omfattar delar av vatten- och angränsande kajstråk i Norra hamn. I närområdet finns bland annat Kulturens hus, Norrbottens teater, restauranger samt övriga centrumverksamheter. Inom planområdet, på kajen, finns endast en mindre byggnad i form av ett pumphus för fjärrkyla. Från pumphuset utgår en ledning i vattnet.

I direkt anslutning till planområdets nordvästra del ligger de så kallade hamnmagasinen som bland annat innehåller Norrbottens teater, restauranger, dansmagasin och andra verksamheter.

Kommunen upplåter idag båtplatser för både tillfällig och mer varaktig angöring. Turbåttrafik utgår både från Norra- och Södra hamn.

Längs med vattnet löper kajen som är en del av det promenadstråk som sträcker sig runt centrumhalvön och används flitigt året om. Sommartid är området kring vattnet ett av Luleås större nöjesområden och eftermiddags- och kvällssolen är en stor kvalitet.

Under senare år har kommunen förstärkt och utvecklat delar av kajstråket samt längs med kajen i Skeppsbrogatans riktning skapat ytterligare båtplatser med anslutningsmöjligheter till kommunens vatten- och avloppsnät. En av platserna är sedan många år tillbaka upplåten till en restaurang- och nöjesbåt som innehar tidsbegränsat bygglov för båt och två pontoner med skärmtak och uteservering. Restaurang- och nöjesverksamhet bedrivs i huvudsak under sommarhalvåret men båten ligger förtöjd i hamnen året om.

I gällande detaljplaner är vattnet i Norra hamn i huvudsak planlagt som öppet vattenområde, vattenområde med bryggor samt hamn. Varaktigt placerade båtar på vattnet har i dagsläget enbart erhålligt tidsbegränsade bygglov vilket kan ges som längst 15 år. Kajstråket utgör allmän platsmark i gällande detaljplan.

Föreslagen bebyggelse, mark- och vattenanvändning

Vattenområde - [W]

Detaljplanen innebär i huvudsak ny användning från vattenområde till hamn. För vatten som i detaljplanen fortfarande omfattas av planbestämmelsen vattenområde [W] på plankartan är kommunens avsikt att karaktären av öppet vatten ska finnas kvar och ska vara öppet och tillgängligt för sjötrafik, bad, fiske med mera enligt de regler som gäller på platsen. Vattenområdet betecknat [W] på plankartan bidrar även till att tydliggöra hamnområdets avgränsning.

Allmän platsmark - [GÅNG]

Detaljplanen innebär ändrad användning från allmän plats - park- eller plantering till allmän plats GÅNG. Detta för att tydliggöra den huvudsakliga användning som gångstråk.

Detta innebär inte några förändringar jämfört med idag. Allmän plats säkerställer även fortstättningsvis allmänhetens tillgång till vattenområdet.

Kvartersmark - Teknisk anläggning [E]

Pumpstationen på kajen ges en byggrätt genom planbestämmelsen [E₁] fjärrkylanläggning.

Kvartersmark - Hamn [V]

Detaljplanen innebär ändrad användning från vattenområde till quartersmark. Planbestämmelsen hamn tillämpas i regel för områden för sjötrafik och hamnverksamhet där viss kompletterande handel och service för hamnens behov ingår i användningen.

Norra hamns karaktär som innerstadshamn i typisk stadsmiljö skiljer sig mycket från en hamn av mer industriell karaktär eller hamn med enbart sjötrafik. Användningen hamn har därför preciserats till "innerstadshamn" - på plankartan betecknat som [V₁].

Användningen [V₁] syftar på funktioner och anordningar som exempelvis tur-
båtstrafik, tillfällig angöring av fritidsbåtar i mindre omfattning, bryggor och
liknande. Användningen syftar också till att möjliggöra för i huvudsak båtar att
angöra hamnen under längre tid med restaurang-, kultur- eller nöjesverksamhet. I
användningen ingår viss service och handel som kan utgöra ett komplement till
centrum.

Krav på bygglov för varaktigt placerade båtar och anordningar på vatten
Detaljplanen ger förutsättningar för båtar och anordningar på vatten att kunna
angöra hamnen tillfälligt eller under längre tid. Mark- och vattenområdet ska
dock även fortsättningsvis förbli i kommunens ägo och kommunen som markä-
gare förbehåller sig rätten att bestämma vilken typ av båt, verksamhet eller annan
anordning man vill upplåta plats till.

En varaktigt placerad båt eller anordning på vatten kan likställas med defintio-
nen av en byggnad. Enligt PBL (2010:900) är definitionen av en byggnad en var-
aktig konstruktion som består av tak och väggar och som är varaktigt placerad
på mark eller helt eller delvis under mark **eller är varaktigt placerad på en viss
plats i vatten** samt är avsedd att vara konstruerad så att människor kan uppe-
hålla sig i den.

Utöver markupplåtelse kan därför en varaktigt placerad båt, anordning eller kon-
struktion på vatten kräva bygglov för att komma till stånd.

Alla varaktigt placerade anordningar i eller på vatten kan beroende på utförande
och påverkan på miljö utöver bygglov även kräva prövning enligt miljöbalken för
att kunna genomföras. T. ex vid anordning av bryggor, muddring osv.

Lämpliga respektive olämpliga verksamheter, funktioner och anordningar
Upplåtelse av plats för varaktig angöring av exempelvis restaurangbåt eller
servering kan medges där det inte innebär en konflikt med turbåtstrafik och där
verksamhet bedrivs i enlighet med kommunens visioner och mål för området.

För att minska risk för störningar, olägenheter och privatisering av området
ges nedan förslag på lämpliga respektive olämpliga verksamheter och anord-
ningar som stöd till tolkning av planbestämmelse vid efterföljande arrende- och
bygglovsskede.

Exempel på **olämpliga** verksamheter, funktioner och anordningar inom använd-
ningen [V₁]:

- Industriverksamheter som t. ex varv, oljevarv, oljehamnar, containertermina-
ler
- Försäljning av drivmedel
- Kontor
- Varaktigt eller tillfälligt boende, hotell, vandrarhem
- Pir

Exempel på **lämpliga** verksamheter, funktioner och anordningar inom använd-
ningen [V₁]:

- Bryggor, pontoner/bryggkonstruktion, vågbrytare

- Turbåtstrafik
- Kaj
- Möjlighet för småbåtar att angöra hamnen i mindre omfattning, ex. gästhamn
- Restaurang, café, museum eller liknande publik verksamhet
- Försäljning från båtar (ej drivmedel)

Kvartersmark på vatten

Kvartersmark som sträcker sig över vatten kan innebära att utfyllnad av vattnet är tillåtet enligt detaljplanen om inte annat anges, dock först efter prövning enligt miljöbalkens regler. Syftet med användningen innerstadshamn [V₁] är inte att möjliggöra utfyllnad av vattenområdet mer än vid behov av en eventuell utbyggnad- eller ombyggnation av kaj. Detaljplanen ska möjliggöra en flexibel utveckling och användning av hamnområdet över tid och ge planmässiga förutsättningar för att angöra och bedriva permanent verksamhet där bedöms lämpligt på vattnet.

Stadsbild, kulturmiljö och gestaltning

Det finns fyra större entréer till Luleå centrum och Norra hamn är lokaliserat vid norra infarten från Bodenvägen. Från Bodenvägen är stadsbilden och stadens siluett extra påtaglig på avstånd. Vattenrummet och stadens front mot vattnet bidrar till en karaktäristisk bild av Luleå.

Luleå centrum's rutnätsstruktur ger förutsättningar för utblickar mot vattnet som omger centrumhalvön. Vattnet är en del av stadens historia och är också anledningen till att staden på grund av landhöjning flyttades från det ursprungliga läget i Gammelstad 1621 till sitt nuvarande läge på en halvö i Luleälvens mynning. Båttrafiken till Luleå gick länge via Norra hamn och hela stadsvikens strandkant, från Gultzauudden till området bortanför Pontusbadet nyttjades för hamn- och varvsverksamhet under många år. Luleå är utpekad som en kust- och sjöstad och hamnområdets funktion utgör en del av stadsbilden.

Norra hamn har under åren ändrat karaktär från hamn med industriell hamn- och varvsverksamhet till småbåtshamn fram till dagens användning som innerstadshamn med promenadstråk med båtar och ett utbud av restauranger, fritidsnöjen och kultur.



Vy från Bodenvägen över delar av Norra hamn Luleå centrum

Foto: Luleå kommun



Vy över hamnmagasinen i Norra hamn.

Foto: Luleå kommun

Kulturrehistoriskt värdefull bebyggelse i stadsbilden

Det finns inte någon kulturrehistoriskt värdefull bebyggelse inom planområdet. I närområdet och i direkt anslutning till planområdet finns dock flertalet byggnader från olika tidsepoker där norrbottnesteatern (hamnmagasinen), stadshuset, stadshotellet samt gamla biblioteket och frimurarlogen utgör landmärken som utmärker sig särskilt i stadsmiljön. På avstånd framträder även Domkyrkan i stadssiluetten, belägen på centrumhalvöns högsta punkt.

Hamnmagasinen, Norrbottens teater

Under åren 1924-1935 byggdes fem likadana hamnmagasin längs med norra delen av kajen. Byggnaderna användes för lager och förvaring och när magasinerna tjänat ut sin roll som lagerlokaler beslutades att byggnaderna skulle rivas, men ersättas med nya som hade samma mått, taklutning och fasadmateriell som de ursprungliga.

Även om byggnaderna är relativt nya och endast har hämtat vissa yttre stildrag från de ursprungliga magasinerna så finns karaktären av hamnmagasin vid kaj kvar och utgör en viktig del av karaktären och stadsbilden i Norra hamn.

Byggnaden är skyddad i detaljplan Pl 181 genom planbestämmelsen bestämmelsen [q] - värdefull miljö i syfte att bevara dess karaktär.

Frimurarlogen

Inom fastigheten Tjädern 16 finns byggnaden *Frimurarlogen S:t Johanneslogen Ultima Thule*. Byggnaden är byggnadsminnesförklarad och skyddas därigenom av kulturmiljölagen.

I byggnadsminnesförklaringen anges att byggnadens arkitektoniska utformning är det viktigaste kulturrehistoriska värdet. I den kulturrehistoriska värdering som ingår i byggnadsminnesförklaringen nämns bland annat att läget mot hamnen gör byggnaden till ett landmärke och att den representerar det föreningsliv som växte fram från slutet av 1800-talet och framåt.

Stadshotellet och gamla stadsbiblioteket

På fastigheten Kalkonen 8 och 9 ligger dels det gamla stadsbiblioteket som uppfördes i början på 1960-talet samt Stadshotellet. Byggnaderna inom fastigheten omfattas av varsamhets- och skyddsbestämmelser i detaljplan Pl 419. Det gamla stadsbiblioteket har dock förändrats under senare år.

Gestaltungsprinciper

Såväl tillfälligt som varaktigt placerade båtar i hamnen, kan påverka stadsbilden positivt och negativt. Höga krav på utformning och gestaltning är särskilt viktigt för båtar och anordningar som blir mer permanenta eller varaktiga i hamnmiljön. Både båtens storlek och dess gestaltning och utformning kan påverka stadsbilden i olika omfattning.

Huruvida en båt eller anläggning är lämplig att förtöja permanent vid kajen med hänsyn till storlek, utseende och planerad verksamhet prövas vid markupplåtelse- och bygglovsskedet. Miljön i hamnen är och ska vara föränderlig. En prövning måste göras från fall till fall enligt rådande förutsättningar.

Hänsyn ska tas till möjligheten att bevara vattenkontakt och utblickar mot vattnet samt att det inte innebär konflikt med exempelvis turbåtstrafik. Hänsyn ska även tas till påverkan på stadsbild, landmärken och kulturmiljö där bland annat vyn mot hamnmagasinen bör beaktas eftersom de utgör ett landmärke och ett värdefullt inslag i stadsbilden i Norra hamn.

Följande utformningsbestämmelser i detaljplanen syftar till att tydliggöra detta:

[p₁] - Varaktigt placerade konstruktioner på vatten, så som båtar, ska placeras med för/akter eller kortsida mot kaj.

Syftet är tydliggöra samt ge förutsättningar att bevara vattenkontakt genom bevarandet av öppna vattenspeglar och utblickar mot vatten.

[f1] - Varaktigt placerade konstruktioner på vatten ska ha utformning av marin karaktär.

Marin karaktär syftar till användning av kulörer, färgkombinationer, material och träslag som allmänt förknippas med båtar och sjöfart, exempelvis blått/marinblått, vitt/ljusgrått, marina signal- och accentkulörer som rött och grönt, träslag som teak och mahogny samt andra typiska marina uttryck. Bestämmelsen är dock tolkningsbar för att ge ett visst utrymme för anpassning beroende på båtens karaktär, användning m.m.

Vid bygglov ska prövas att åtgärden är förenlig med detaljplanen och därutöver ska även prövas att åtgärden uppfyller kraven enligt kap 2 och 8 i PBL (2010:900), bland annat de så kallade anpassningskraven enligt 2 kap 6 § samt omgivningskraven 2 kap 9 §. Anpassningskraven innebär bland annat att bebyggelse och byggnadsverk utformas och placeras på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbild, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan.

Alltför stora båtar och anordningar kan innebära risk för negativ påverkan på stadsbilden, begränsa möjligheten till utblickar över vattnet samt motverka möjligheten för andra båtar att angöra hamnen. Genom att ta hänsyn till i planbeskrivningen utpekade värden för stadsbilden finns dock förutsättningar att tillkommande båtar kan bli ett positivt inslag stadsmiljön jämfört med idag då det saknas riktlinjer eller underlag till efterföljande skeden.

Användningen [V₁] - Innerstadshamn, förtydligar att hamnen och dess nyttjande ska tillföra mervärden för stadsmiljön och stadslivet. Markupplåtelse och bygglov kan nekas till de båtar och verksamheter som inte tillför mervärden för stadslivet och stadsmiljön.

Trafik

Bil- gång- och cykeltrafik

Hamnområdet avgränsas av de större gatorna Skeppsbrogatan, Namnlösa gatan och Bodenvägen. Längs med Skeppsbrogatans norra sida löper en separat gång- och cykelväg som inte ligger inom planområdet. Kajen är en del av promenadstråket som löper längs med vattnet runt centrumhalvön. Området i anslutning till vattnet i Norra hamn är allmän platsmark och panelagd som parkmark och gång- och cykelväg.

Detaljplanen innebär ändrad användning från allmän plats med park- eller plantering till allmän plats - GÅNG.

Kollektivtrafik

Busshållplats för lokaltrafiken finns inom 400 m från planområdet och är lokaliserad vid korsningen Smedjegatan/Storgatan. Hållplatser för regional busstrafik finns längs med Skeppsbrogatan i nära anslutning till hamnområdet.

Parkering

På kommunens fastighet Innerstaden 2:37 finns parkeringsmöjligheter för både besökare till området och för anställda eller hyresgäster till fastigheten. Norra hamn är en del av centrum och parkering hänvisas till övriga parkeringsplatser på centrumhalvön.

Cykelparkering finns inom hamnområdet. Fler besökare i hamnen ställer högre krav på bra cykelparkeringar.

Angöring/varumottag/utfarter

Längs med Skeppsbrogatan finns två lastfickor för av- och pålastning från de båtar och verksamheter som ligger förtöjda längs med kajen. Varumottag, samt av- och pålastning kan även ske från parkeringen bakom hamnmagasinen eller från parkeringsytan norr om Norrbottens teater.

För att inte störa gång- och cykeltrafik bör lämpliga tider för varulastning regleras i upplåtelseavtalet.

Teknisk försörjning

Vatten, avlopp och el

Teknisk försörjning dvs. vatten, avlopp och el finns i dagsläget för fyra angöringsplatser i hamnen. En av platserna är idag upplåten till en resturangbåt som innehar tidsbegränsat bygglov.

Det finns inte behov av ytterligare anslutningspunkter för vatten, avlopp eller el för att kunna genomföra detaljplanen. Däremot kan ytterligare el- och VA-anslutningar behöva tillskapas längs med norra kajen om det finns behov av det framledes.

Avfallshantering

Någon sophantering eller uppställning av sopkärl får inte ske på kajen. Soporna ska fraktas till iordningsställd plats anvisad av Stadsbyggnadsförvaltningen. Frågor avseende hantering av avall hanteras i upplåtelseavtalet i enlighet med kommunens avfallsplan för hamnområdet.

Övriga tekniska anläggningar

Kajkonstruktion

Kajen i Norra hamn fick sin nuvarande utformning i mitten av 1980-talet i samband med ett större ombyggnadsarbete i hamnen. Kajen är uppbyggd av en stödmur i betong med ovanpåliggande betongbalkar som bildar en utkragning mot vattnet som är träbeklädd. I början på 2000-talet byggdes kajdelen vid Skeppsbrogatan om och förstärktes.

ÅF-Industry AB har på uppdrag av Luleå kommun utfört kontrollberäkning av bärförmågan för kajen längs med Norrbottensteatern (hamnmagasinen). Syftet var att bedöma kajens status och även undersöka om kajen enligt nuvarande utformning tål ytterligare ytterligare belastning från exempelvis varaktigt förtöjda båtar.

Kontrollberäkningarna visar att förstärkningsåtgärder kan behöva utföras vid ny angröping där dimensionering kopplas till storlek/tonnage i kombination med annan förankring, exempelvis i vatten. Förstärkningsarbetets omfattning är inte beräknad eftersom faktiska förtöjningskrafter bör beräknas för att konstatera nödvändiga förstärkningsåtgärder.

Upplåtelse av ytterligare båtplats vid kajen längs med Norrbottens teatern måste föregås av fortsatt utredning om eventuella behov av förstärkning vilket kan påverka möjligheten till att upplåta båtplatser i hamnen.

Pumphus fjärrkykla

Längs kajen finns ett pumphus för fjärrkykla. Från pumphuset leder en ledning 200 meter ut i viken. På grund av ledningen är det förbjudet att ankra 20 meter öster om ledningen och 30 meter väster om ledningen. Det är dock möjligt att förankra en fast båt innanför detta område. Dialog med ledningsrättsinnehavaren är en förutsättning om det blir aktuellt att placera en båt varaktigt ovanpå ledningen.

Tillgänglighet

Från Kajen anordnas vintertid en ramp ner till isbanan. Dagens lösning har brister ur tillgänglighetssynpunkt och ska ses över. Tillgängligheten på och till kajen längs med Skeppsbrogatans riktning har setts över och förbättrats. Dock är kajstråket norrut smalt och relativt otillgängligt.

Detaljplanen innebär inte några förändringar, men kommunen kan komma att utreda möjligheten att bredda träddeckat på befintlig konstruktion för att skapa bättre framkomlighet.

Sociala frågor

Detaljplanen ger förutsättningar för Norra hamns fortsatta utveckling som mötesplats och målpunkt i centrum såväl sommar- som vintertid. Luleå kommun arbetar för att öka tillgängligheten till hamnområdet och stärka kopplingen till centrum, bland annat genom att minska barriäreffekten som Skeppsbrogatan utgör idag.

Upphävande av strandskydd

Generellt strandskydd gäller 100 meter från strandlinjen enligt miljöbalken 7 kap. 14§. Enligt miljöbalken återinträder strandskyddet i ett område när en detaljplan ersätts med en ny detaljplan varför strandskyddet på nytt måste upphävas för hela eller delar av planområdet.

För att kunna genomföra detaljplanen krävs att strandskyddet upphävs inom större delen av planområdet. En bestämmelse om upphävande av strandskydd har införts på plankartan med en administrativ bestämmelse, på plankartan betecknat [a₁].

Kommunen bedömer att ett upphävande av strandskyddet inom planområdet inte motverkar strandskyddets syfte som enligt miljöbalken är att långsiktigt trygga förutsättningarna för allemansrättslig tillgång till strandområden samt bevara goda livsvillkor för djur och växtliv på land och i vatten. Kommunen anser att intresset av att ta området i anspråk på det sätt som avses med detaljplanen väger tyngre än strandskyddsintresset.

Ett upphävande av strandskyddet måste vara motiverat utifrån ett eller flera av de särskilda skäl som finns angivna i Miljöbalken kap 7 § 18. Särskilda skäl för strandskyddets upphävande inom planområdet är att:

- Området behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området
- Området behövs för en anläggning som för sin funktion måste ligga vid vattnet och behovet inte kan tillgodoses utanför området.

Luleå är en utpekad kust- och skärgårdsstad och Norra hamn är en viktig plats i kultur- och evanemangsstråket mellan centrum och Skutviken som enligt översiktsplanen ska stärkas. Behovet av att ta området i anspråk för det ändamål som detaljplanen avser kan inte tillgodoses på annan plats utanför området.

Detaljplanen ger möjlighet för hamnområdet att utvecklas och möjliggör för kommunens behov av tätortsutveckling enligt de mål som finns för platsen vilket bidrar till att tillgodosa ett angeläget allmänt intresse.

Planområdet är planlagt sedan tidigare och används redan på det sätt som detaljplanen nu reglerar. Allmänheten har idag tillgång till hamnområdet via kajområdet, som utöver sin funktion som kaj och strövområde är en del av strandpromenaden som sträcker sig runt centrumhalvön. Avsikten är att även fortsättningsvis trygga allmänhetens tillgång till kajen och vattnet. Detta säkerställs bland annat genom att marken närmast vattnet utgörs av allmän platsmark vilket säkerställer en fri passage.

Planområdet innehåller inga nu kända biologiska värden eller speciella naturvärden och detaljplanens genomförande påverkar heller inte allmänhetens tillgänglighet till stranden.

Hälsa och säkerhet

Buller, vibrationer och andra störningar

Hamnverksamhet kan innebära negativ omgivningspåverkan, bland annat i form av buller eller risker vid hantering av gods. Användningen hamn har precierats till innerstadshamn i syfte att tydliggöra hamnområdets funktion för att bland undvika oönskade verksamheter. I planbeskrivningen beskrivs närmare vilken typ av verksamhet planen möjliggör och föreslagen användning bedöms inte medföra risk för människors hälsa och säkerhet i form av buller, vibrationer eller andra störningar.

En "redovisning av beräknade värden för omgivningsbuller" vid bostadsbyggnader, som krävs enligt 4 kap. 33 a § PBL bedöms inte vara nödvändig.

Risk för höga vattenstånd

Kajen ligger på dryga + 2 meter över vattenivån (nollplanet). Enligt kommunens riktlinjer för klimatanpassning är översvämningssäker nivå +2,5 meter över havsnivån vilket innebär att kajen ligger under denna nivå. Planen möjliggör dock inte för bostäder eller annan användning på kajen varför översvämningssvårigheten anses vara av ringa betydelse.

Förorenad mark

I vattnet utanför norra kajen har ett tiotal tunnor/fat med okänt innehåll hittats i samband med dykning i området. Kommunen har ett åläggande om att omhänderta och åtgärda tunnorna som har identifierats. Frågan har hanterats parallellt med pågående planarbete. Tunnorna har efter detaljplanens samrådsskede tagits upp och därefter har dess innehåll kontrollerats. Innehållet har efter kontroll visat sig bestå av havsvatten och inte några miljö- eller hälsofarliga ämnen. Därmed föreligger inte risk för människors hälsa och säkerhet eller miljö till följd av innehållet i tunnorna.

På centrumhalvön har det funnits kemtvättsverksamheter. Det kan finnas risk för föroreningar i form av klorerade lösningsmedel i vatten och sediment vilket beroende på åtgärd kan behöva utredas och hanteras i ett senare skede.

Detaljplanen reglerar i stort sett befintliga förhållanden och innebär inte några särskilda åtgärder som ska genomföras i dagsläget. Detaljplanens syfte är inte att möjliggöra markutfyllnad annat än vid behov av ombyggnad eller förstärkning av kaj.

Beroende på åtgärd kan lämpligheten behöva prövas i annan lagstiftning, exempelvis genom miljöbalken, och ytterligare utredningar kan komma att krävas. Se efterföljande avsnitt nedan om andra förordningar enligt Miljöbalken.

Andra förordnanden enligt Miljöbalken

Anordningar som placeras i eller över vatten kan förutsätta prövning enligt miljöbalkens regler för att kunna genomföras. Beroende på storlek och omfattning av vattenverksamheten hanteras frågan genom en anmälan om vattenverksamhet eller ansökan om att erhålla tillstånd (miljödom) för vattenverksamhet enligt 11 kap. miljöbalken. Det prövas bland annat om åtgärden är förenlig med detaljplanen.

Om det blir aktuellt med en tillståndsprövning enligt 11 kap miljöbalken görs en MKB (miljökonsekvensbeskrivning) med särskilt fokus på påverkan och konsekvenser avseende själva utförandet av vattenverksamheten och lämpligheten prövas därigenom.

Miljökvalitetsnormer

Miljökvalitetsnormer regleras i 5 kap. miljöbalken (MB). Det finns miljökvalitetsnormer framtagna för omgivningsbuller, luftkvalitet och vattenkvalitet. Enligt miljöbalken ska en miljökvalitetsnorm ange 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 pågatliga olägenheter.

Norra hamn omfattas av kommunens verksamhetsområde för vatten- och avlopp och det finns anslutningspunkter till VA-nätet i hamnen. Det innebär att dricks- och spillvatten från båtar och anläggningar i hamnen kan omhändertas via kommunens VA-nät. Efterom näringsämnen eller förorenade ämnen inte tillförs vattnet bedöms planen inte medföra risk för att miljökvalitetsnormer överträds.

Detaljplanens genomförande

Organisatoriska frågor

Genomförandetid

Genomförandetiden är 15 år från det att detaljplanen har vunnit laga kraft.

Tidplan för genomförandet

Detaljplanen reglerar i stort sett befintliga förhållanden och kräver inte några särskilda åtgärder som ska genomföras. Detaljplanen ger dock förutsättningar för kommunen att kunna fortsätta utveckla hamnområdet i enlighet med kommunens vision och mål för området.

Ansvarsfördelning och huvudmannskap

Kommunen är huvudman för allmän plats. Kommunen är även ägare till all kvartersmark inom planområdet. Kommunen som markägare förbehåller sig rätten att bestämma vilken typ av verksamhet man vill upplåta plats för.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Detaljplanen innebär ingen förändring av fastigheter.

Rättigheter

Ledningsrätt finns för fjärrkyla (2580-09/120.A) som belastar kommunens fastighet Innerstaden 2:1. Ledningen betraktas som allmännyttig och ledningsrätten framgår i detaljplanen genom bestämmelsen [u₁]. Ledningsrätten är 4 meter bred och sträcker sig ca 100 meter norr ut från pumpstationen i planområdets östra sida.

Ekonomiska frågor

Kommunen äger mark- och vattenområdet och de båtplatser som finns hanteras genom markupplåtelse.

Bygglov

Verksamhetsutövare måste ha markupplåtelse för att kunna nyttja ett eventuellt bygglov. Upplåtelse av mark bör därför samordnas med bygglovsskedet.

Planavgift ska tas ut i samband med bygglov.

Medverkande i projektet

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

Stadsbyggnadsförvaltningen
Avdelning stadsplanering 2018-10-03

AnneLie Granljung
Planchef

Karin Geijer
Planarkitekt