

Planbeskrivning

Ändring av stadsplan A 273, Kvarteret Skepparen m.fl.



Innehållsförteckning

1. Detaljplanens syfte	3
Syfte	3
2. Beskrivning av detaljplanen	3
Varför ändring av detaljplan valts.	3
Kvartersmark	3
Fastighetsrättsliga frågor	4
Tekniska frågor	4
Ekonomiska frågor	4
4. Planeringsunderlag	5
Kommunala	5
Annat	6
5. Planeringsförutsättningar	6
Riksentressen	6
Miljö kvalitetsnormer	7
Befintlig bebyggelse	7
6. Konsekvenser	8
Riksentressen	8
Miljö kvalitetsnormer	8
Befintlig bebyggelse	8
8. Medverkande i projektet	8

1. Detaljplanens syfte

Syfte

Syftet med ändringen av stadsplan är att pröva förutsättningarna en mer flexibel reglering genom att möjliggöra utanpåliggande balkonger.

Föreslagen ändring påverkar inte nuvarande användning utan möjliggör enbart att huvudbyggnader kan förses med balkonger på delar av mark som i gällande plan inte får bebyggas.

Planområdet är i dagsläget bebyggt med fyra bostadsbyggnader i tre våningar till en byggnadsarea av ca 3000 kvm.

2. Beskrivning av detaljplanen

Varför ändring av detaljplan valts.

Enligt Boverket kan en ändring av en detaljplan kan användas för att anpassa planen till nya förhållanden och hålla den aktuell utan att genomföra hela den lämplighetsbedömning som görs vid upprättandet av en ny plan. Det finns i lagen ingen uttalad gräns för vad som kan göras inom ramen för ändring. Ändringen ska dock uppfylla plan- och bygglagens, PBL, krav på tydlighet och rymmas inom syftet för den ursprungliga detaljplanen.

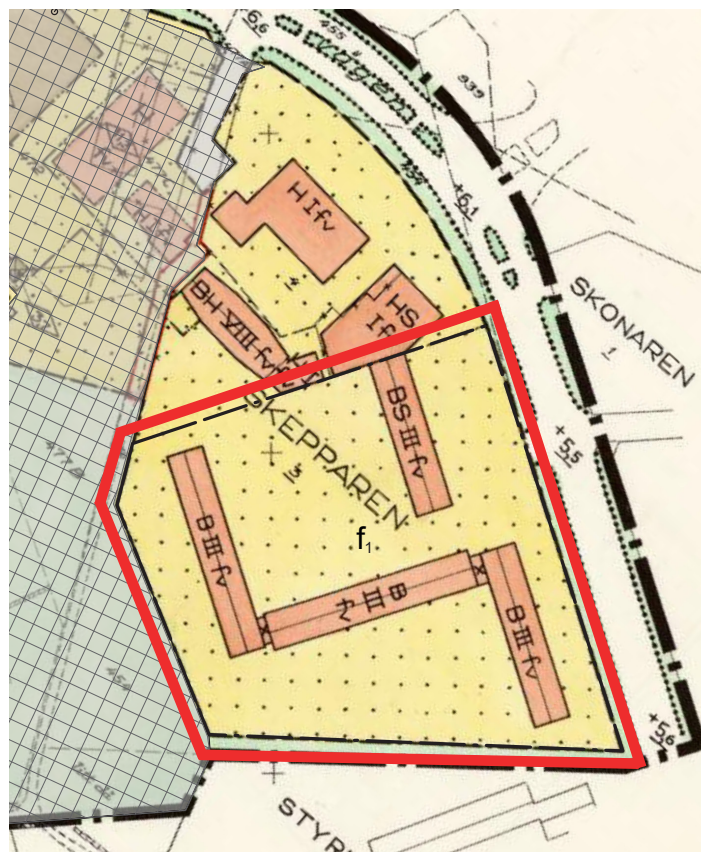
Nuvarande byggrätt reglerar byggnadens placering och fotavtryck på ett sätt som inte är enligt praxis i dagsläget, ändringen gör gällande detaljplan mer aktuell och kan möjliggöra dagens behov utan att strida mot syftet i gällande stadsplan.

Kvartersmark

Nuvarande byggrätt är begränsade och helt anpassade till det ursprungliga byggelseförslaget som låg till grund för nu gällande detaljplan.

Gällande byggrätt styrs genom ytor, där mark som inte får bebyggas är reglerad med prickad mark. I denna ändring av detaljplan kompletteras gällande regleringar med en reglering som möjliggör att balkonger får byggas inom prickmarken [f₁] - **Inom mark som icke får bebyggas medges balkonger.** Regleringen gäller enbart inom ändringsområdet.

Utsnitt ur ändringen av detaljplan redovisas på nästa sida, ändringsområdet ligger inom röd markering.



Figur 1. Utsnitt ur plankarta

3. Genomförandefrågor

Fastighetsrättsliga frågor

Rättigheter

Inom kvartersmarken finns följande ledningsrätt:

- 2580-15/23.1 Ändamål Fjärrvärme, Förmånstagare Luleå Energi Ab

Ledningsrätten påverkas inte av detaljplanens genomförande.

Tekniska frågor

Teknisk försörjning

Fastigheten Skepparen 3 är idag ansluten till kommunalt vatten- och avlopp, kommunalt dagvattennät, el, fjärrvärme, tele- och IT försörjning.

Ekonomiska frågor

Ändringen av detaljplan bekostas av fastighetsägaren. Planavtal ska ingås mellan fastighetsägaren och Luleå kommun.

Planuppdrag

Samhällsbyggnadsutskottet beslutade 2026-01-26 § 8 att ge kommunstyrelseförvaltningen i uppdrag att upprätta förslag till ändring av detaljplan för del Skepparen 3 med syfte att pröva förutsättningarna för att upphäva del av prickmarken för att ge en större och mer flexibel byggrätt för att möjliggöra utanpåliggande balkonger.

Planförslaget föreslås istället att gällande plan kompletteras med en bestämmelse som inom ändringsområdet möjliggör att balkonger kan uppföras inom mark som inte får bebyggas. Regleringen uppnår samma syfte som att upphäva delar av prickmarken.

Bedömning av betydande miljöpåverkan

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

Kommunens bedömning

Kommunen har tagit ställning till att ändringen av detaljplanen inte bedöms medföra en risk för betydande miljöpåverkan. En strategisk miljöbedömning har därför inte upprättats. Samråd gällande betydande miljöpåverkan kommer ske med Länsstyrelsen under detaljplanens samrådsperiod.

Annat

Planförfarande

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

5. Planeringsförutsättningar

Riksintressen

Planområdet ligger inom områden av riksintresse för:

- Riksintresse för totalförsvaret (3 kap 9 § miljöbalken): Stoppområde för höga objekt, Särskild hindersfrihet, Väderradar, Påverkansområde (MSA-området för luftrum).
- Riksintresse för kommunikationer (3 kap 8 § MB)

- Riksintresse- Rörligt friluftsliv (MB 4 kap 2 §):

Miljökvalitetsnormer

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

Planområdet omfattas av MKN för luftkvalitet och vattenkvalitet. Luleå kommun omfattas inte av den framtagna miljökvalitetsnormen avseende omgivningsbuller.

Befintlig bebyggelse

Planområdet gränsar mot Mjölkkuddens Centrum, bebyggelsen består av fyra byggnadskroppar, i höjder motsvarande 3 våningar. Bebyggelsen är uppförda 1962 och är tidstypiska för den tiden med sin avskalade arkitektur och röda tegelfasad. Byggnaderna har sedan dess kompletterats med nya entreepartier och balkongfronter.



Figur 3. Foto befintlig bebyggelse.

6. Konsekvenser

Riksintressen

Ändringen av detaljplanen bedöms inte riskera att påverka berörda riksintressen.

Miljökvalitetsnormer

Luft

Detaljplanens genomförande bedöms inte medföra någon betydande påverkan på luftkvaliteten i området.

Vatten

Ändringarna av detaljplanen bedöms inte medföra någon betydande förändring av föroreningsbelastningen ifrån fastigheten gentemot den gällande detaljplanen. Kommunens generella riktlinjer anger att det vatten som leds till kommunens dagvattennät ska fördröjas lokalt och renas centralt vid recipienterna (Dagvattenplan 2020-2030, Luleå kommun). Detaljplanens genomförande bedöms inte påverka status för Inre Lulefjärden negativt eller möjligheten att uppnå miljökvalitetsnormer.

Befintlig bebyggelse

Detaljplanens genomförande innebär att balkonger kan byggas på befintliga flerbostadshus. Kommunstyrelseförvaltningen gör bedömningen att påverkan på befintliga byggnaders tidstypiska arkitektur fortsatt kan hanteras i bygglov genom enlighet med 8 Kap. 17 SPBL, där det framgår att ändring av byggnad ska utföras varsamt så att hänsyn tas till byggnadens karaktärsdrag och till dess tekniska, historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden.

Således bedöms lämplig utformning av balkonger i relation till befintliga värden kunna hanteras genom bygglovsskedet.

8. Medverkande i projektet

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

Kommunstyrelseförvaltningen

Sektor Samhällsbyggnad & demokrati, 2026-03-06

Daniel Rova

Planchef

Ruben Norén Selberg

Planarkitekt



LULEÅ
KOMMUN