

Planbeskrivning

Detaljplan för del av fastigheten Riga 1:16, Dalbo

Luleå kommun

Norrbottens län



Innehållsförteckning

Detaljplanens syfte	4
Syfte	4
Beskrivning av detaljplanen.....	4
Plandata	4
Planens bakgrund och huvuddrag	5
Genomförandetid	7
Allmän plats	8
Kvartersmark	9
Ärendeinformation	12
Planprocessen	12
Genomförandefrågor	14
Ansvarsfördelning	14
Fastighetsrättsliga frågor	14
Tekniska frågor	16
Ekonomiska frågor	17
Organisatoriska frågor	18
Prövning enligt annan lagstiftning	19
Planeringsunderlag	20
Kommunala	20
Utredningar	21
Annat	21
Planeringsförutsättningar	22
Kommunala	22
Regionala	24
Riksentressen	25
Hushållningsbestämmelser enligt 3 kapitlet miljöbalken	26
Miljökvalitetsnormer	27
Mellankommunala intressen	28
Miljö	28
Hälsa och säkerhet	33
Geotekniska förhållanden	35
Hydrologiska förhållanden	36
Kulturmiljö	37
Fysisk miljö	37
Service	40
Sociala	41
Teknik	42
Trafik	42
Konsekvenser	44
Fastigheter och rättigheter	44
Regionala	45
Riksentressen	45
Miljökvalitetsnormer	46
Mellankommunala intressen	46
Miljö	46
Hälsa och säkerhet	49

Geotekniska förhållanden	51
Hydrologiska förhållanden	52
Kulturmiljö	52
Fysisk miljö	52
Sociala	53
Trafik	54
Motiv till detaljplanens regleringar	55
Medverkande i projektet	59
Bilagor	59

Detaljplanens syfte

Syfte

Planens syfte är att möjliggöra bebyggelse på fastigheterna Riga 1:16 och Björssbyn 1:12, att skapa förutsättningar för dagvattenhantering på del av fastigheten Björssbyn 1:12 samt att säkerställa tillfart till bostäder genom allmän plats gata.

Beskrivning av detaljplanen

Plandata

Planområdets läge och areal

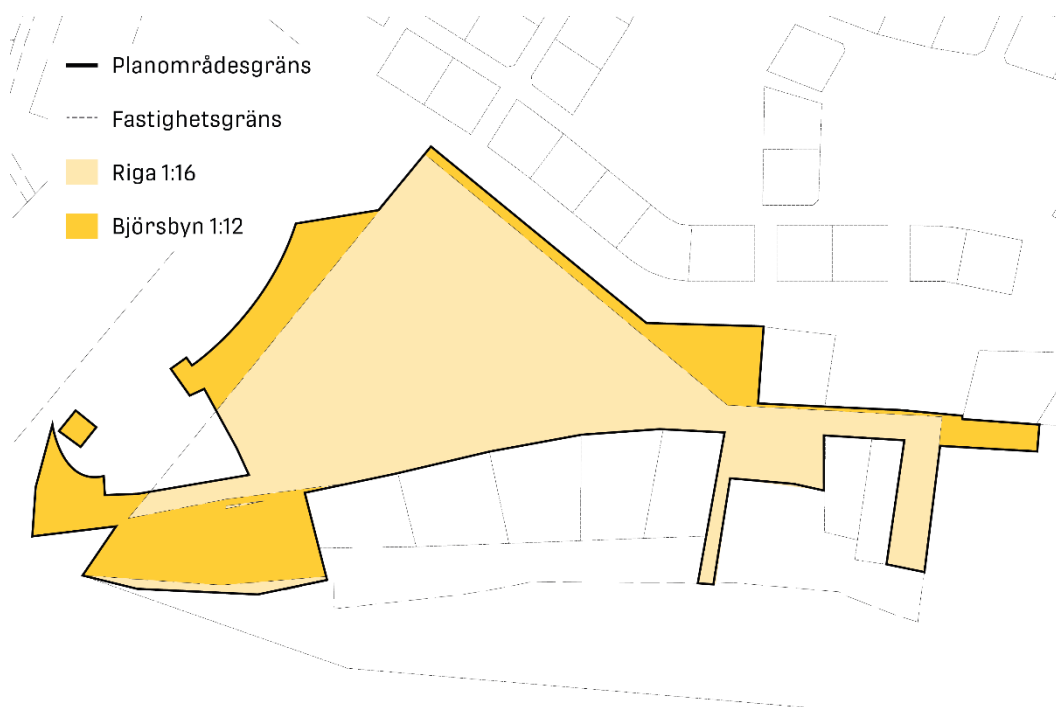
Detaljplanen omfattar delar av fastigheterna Riga 1:16 och Björssbyn 1:12. Planområdet är cirka fem hektar stort och är lokaliserat sydväst om bostadsområdet Dalbo, ungefär sex kilometer nordöst om centrala Luleå.



Figur 1: Översiktskarta över planområdets lokalisering i Luleå. Planområdets ungefärliga lokalisering markeras med röd linje. Ortofoto: Lantmäteriet.

Markägoförhållanden

Planförslaget berör fastigheterna Riga 1:16 som är i privat ägo och Björssbyn 1:12 som ägs av kommunen.



Figur 2: Fastigheter inom planområdet.

Planens bakgrund och huvuddrag

Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutade den 8 november 2021 att ge stadsbyggnadsnämnden i uppdrag att upprätta förslag till detaljplan för fastigheterna Riga 1:16 och Björssbyn 1:12 (2024-11-08 §211).

Planområdet omfattas av Luleå kommuns översiktsplan *Vision Luleå 2040* som antogs av Kommunfullmäktige den 27 september 2021, §188. Översiktsplanen pekar ut planområdet med omnejd som ett område med tätortsmässig karaktär och som ett framtida område för förtätning av bostadsbebyggelse i form av friliggande och sammanbyggda småhus, varför ett planärende har initierats. Planförslaget bedöms vara i linje med översiktsplanens intentioner med området. Luleå kommuns långsiktiga befolkningsmål är att vara 100 000 invånare år 2040, en utveckling som kräver cirka 800 nya bostäder årligen.

Planförslaget möjliggör för cirka 45 – 50 småhus. Det faktiska antalet bostäder beror på vilken typ av småhus som uppförs. Radhus är mer yteffektiva än villor eftersom flera bostäder sammanbyggs och delar väggar. Det innebär att fler bostäder kan rymmas inom samma markyta. Om en större andel radhus uppförs kan därför antalet bostäder bli högre, medan en större andel friliggande villor ger ett lägre totalt bostadsantal.



Figur 3: Delområden inom detaljplanen.

Planområdet utgörs av sju delområden:

- **Område 1:** Planläggs som våtmark avsedd för omhändertagande av dagvatten. Syftet med området är att fördröja och rena dagvatten från delar av den föreslagna bebyggelsen på fastigheten Riga 1:16 i enlighet med dagvattenutredningen.
- **Område 2:** Planläggs som område för teknisk anläggning (pumpstation) om behov av sådan uppstår.
- **Område 3:** Planläggs som område för bostäder, gata, område för transformatorstation, gång- och cykelväg samt insamlingsplats för hushållens förpackningsavfall.
- **Område 4:** Planläggs som område för bostadsändamål och naturmark (dike). Inom detta område möjliggörs för cirka två bostadshus med angöring från Revelsuddsvägen, samt ett dagvattendike.
- **Område 5:** Område inom fastigheten Riga 1:16 där befintlig användning (bostadsändamål) fastställs. Detta görs för att möjliggöra anslutning till det kommunala vatten- och avloppsnätet.
- **Område 6:** Revelsuddsvägen planläggs som gata för att reglera ansvar för drift, underhåll och tillgänglighet.
- **Område 7:** Ett stråk norr om Revelsuddsvägen planläggs som naturmark (dike).

Planförslaget

Detaljplanen möjliggör för bostäder i form av både villor, radhus och parhus men även mindre flerbostadshus kan inrymmas så länge strukturen håller sig inom de angivna ramarna vad gäller byggnadshöjd, takform, fasadmateriäl med mera. Utvecklingen av området kombinerar ett naturnära boende med närhet till stadens utbud.

Planområdet angörs via Revelsuddsvägen.

För att möjliggöra dagvattenhantering avsätts tre ytor norr och två ytor söder om Revelsuddsvägen som naturmark. Dessa säkerställer att befintliga rinnvägar och avvattningsytor bevaras, samtidigt som de möjliggör för koppling mellan planområdet och Sinksundet.

Befintligt

Majoriteten av planområdet är för närvarande obebyggt och består främst av tät buskage och sly. Revelsuddsvägen går genom planområdet och ut mot Revelsudden i öst. Norr om planområdet ligger småhusområdet Dalbo, vars detaljplan (PL 457) vann laga kraft 28 mars 2018. Söder om planområdet återfinns bebyggelse som ursprungligen var avsedd som fritidshus men som under senare år delvis har omvandlats till permanenta bostäder. Längre söderut ligger Sinksundet och väster och nordväst om planområdet ligger bostadsområdet Hällbacken.



Figur 4: Bild tagen från cirkulationsplatsen i riktning österut. I skogsområdet bakom den befintliga bebyggelsen i förgrunden föreslås nya bostäder uppföras.

Genomförandetid

Genomförandetiden anger den tidsrymd inom vilken en detaljplan är tänkt att genomföras och ska bestämmas till mellan fem och femton år. Innan

genomförandetiden har gått ut får planen inte ändras, ersättas eller upphävas mot berörda fastighetsägares vilja. Om planen ersätts med en ny, ändras eller upphävs under genomförandetiden har fastighetsägarna rätt till ersättning av kommunen för den skada som uppkommer för dem.

Genomförandetiden är fem år från den dag då planen får laga kraft.

Allmän plats

Med allmän plats menas mark som är avsett för ett gemensamt behov. En allmän plats får inte mer än tillfälligtvis upplåtas för en enskild verksamhet och får till skillnad från kvartersmark inte stängas av för allmänheten. En allmän plats kan till exempel vara en gata, ett torg eller en park.

Planförslaget innehåller allmän platsmark i form av områden för:

- Huvudgata [GATA₁]
- Lokalgata [GATA₂]
- Gång- och cykelväg [GCVÄG]
- Naturmark [NATUR]
- Våtmark avsedd för omhändertagande av dagvatten [NATUR₁]

Gata

Gator i planområdet planläggs som allmän plats GATA. Revelsuddsvägen planläggs som huvudgata (GATA₁), vilket används för områden avsedda främst för trafik inom en ort eller för trafik som har sitt mål vid gatan. Syfte med att inkludera vägen i detaljplanen är för att säkerställa långsiktig drift, underhåll och tillgänglighet i enlighet med kommunens standard. Åtgärden tydliggör ansvarsfördelningen för vägens funktion och förvaltning. Norr om Revelsuddsvägen säkerställs område för naturmark och dike.

Centralt i planområdet planläggs en ny lokalgata (GATA₂) som de nya tomterna norr om Revelsuddsvägen ansluter till. Genom planläggning av gata som allmän plats skapas förutsättningar för en sammanhållen och ändamålsenlig gatustruktur som stödjer områdets användning och utveckling.

Inom användningen GATA₁ och GATA₂ ingår även utrymme för de komplement som behövs för gatans funktion, såsom belysning, planteringar, snöupplag, diken med mera. Tekniska anläggningar som är till för ett allmännyttigt behov men som inte behövs för användningens funktion kan också uppföras inom allmän plats.

Gatuområdena utformas 15 meter brett och rymmer både vägbana (cirka 5,5 meter bred), diken, snöupplag, eventuella ledningar etcetera.

Gång- och cykelväg

Användningen GCVÄG utgör gång- och cykelväg och används för områden avsedda främst för gång-, cykel- och mopedtrafik. I användningen ingår även komplement som behövs för gång- och cykelvägens funktion. Det kan till exempel handla om belysning, skyltar och sittplatser.

För att koppla samman planområdet med omkringliggande områden planläggs en ny gång- och cykelväg i planområdets västra del.

Natur

Användningen NATUR används för områden för friväxande grönområden som inte sköts mer än enligt skötselplan eller genom visst begränsat underhåll. Även mindre park-, vatten- och friluftsanläggningar och andra komplement till naturområdets användning ingår i användningen.

Inom planområdet planläggs tre ytor norr om Revelsuddsvägen som naturmark för öppet dagvattendike. Två ytor söder om Revelsuddsvägen planläggs även de som naturmark för att säkerställa ett öppet dagvattensystem, samt möjligheten för djur och människor att röra sig mellan planområdet och Sinksundet söder om planområdet. För den större naturmarken i planområdets sydvästra del preciseras bestämmelsen för att tydliggöra att området är tänkt att fungera som våtmark avsedd för dagvattenhantering, en funktion som är snarlik med platsens nuvarande funktion. I och med detta ändras markens nuvarande detaljplanelagda användning från bostadsändamål till våtmark.

Huvudmannaskap

Alla allmänna platser ska ha en huvudman. Huvudmannen för de allmänna platserna är ansvarig för att ställa i ordning och förvalta de allmänna platserna, till exempel för att bygga ut och sköta gator.

Kommunen är huvudman för all allmän platsmark inom planområdet.

Kvartersmark

Kvartersmark

Med kvartersmark menas mark som enligt detaljplan inte är allmän plats eller vattenområde utan främst är avsedd för bebyggelse för enskilt ändamål eller allmänna verksamheter.

Planförslaget innehåller kvartersmark i form av områden för:

- bostäder [B]
- transformatorstation [E₁]
- pumpstation [E₂]

Motiv till de regleringar som görs i detaljplanen beskrivs mer i detalj i avsnittet "Motiv till detaljplanens regleringar".

Bostäder

Planområdets huvudanvändning är bostäder. Användningen Bostäder används för olika former av boende av varaktig karaktär. Även bostadskomplement ingår i användningen. I en detaljplan är det inte möjligt att reglera bostäders upplåtelseform, till exempel bostadsrätt eller hyresrätt.

Bebyggelsestyp

Planförslaget möjliggör för friliggande enbostadshus (villor) inom områden betecknade [f₁] och friliggande respektive ej friliggande enbostadshus (radhus, parhus) inom områden som inte omfattas av [f₁].



Figur 5: Beskrivning över vilka delar som får bebyggas med endast friliggande enbostadshus (gula ytor) och parhus, radhus eller friliggande enbostadshus (blå ytor). Siffrorna representerar högsta nockhöjd i meter för respektive yta.

Högsta nockhöjd, tak och fasadutformning

Planförslaget reglerar byggnadernas högsta nockhöjd till antingen 11 meter [h₁], 8,5 meter [h₂] eller 7,5 meter [h₃]. För komplementbyggnader gäller högsta nockhöjd 4 meter [h₄].

En högsta nockhöjd om 11 meter medför att det är möjligt att uppföra byggnader i upp till tre våningar. 11 meter motsvarar ungefär en byggnadshöjd på 9,5 meter exklusive tak, men inklusive en marginal på cirka 0,5 meter för att möjliggöra en förhöjd sockel och god anpassning till marken. Byggnader i upp till tre våningar bedöms vara lämpliga i planområdets mittersta delar där antingen avståndet till den omkringliggande villabebyggelsen är något större eller där högre bebyggelse inte bedöms påverka befintlig bebyggelse avseende skuggning.

En högsta nockhöjd om 8,5 meter medför att det är möjligt att uppföra byggnader i upp till två våningar. 8,5 meter motsvarar ungefär en byggnadshöjd på 6,5 meter exklusive tak, men inklusive en marginal på cirka 0,5 meter för att möjliggöra en förhöjd sockel och god anpassning till marken. Byggnader i upp till två våningar bedöms vara lämpliga där planområdet möter bostadsområdet Dalbo i nordöst och befintlig bebyggelse öster och väster om planområdet.

För att bibehålla karaktären i området söder om Revelsuddsvägen reglerar detaljplanen att all bebyggelse inom planområdet, både befintlig och tillkommande, får ha en högsta nockhöjd om maximalt 7,5 meter, vilket motsvarar byggnader upp till två våningar.

Husens fasader ska utföras i träpanel och ska målas i en matt färg i en dämpad färgskala [f₂]. Förslag på kulörer beskrivs i avsnittet "Konsekvenser - Fysisk miljö". Byggnadsverk ska utformas med sadeltak där taknocken ska ha samma riktning som byggnadsverkets långsida. I fastighetsgräns sammanbyggda komplementbyggnader utformas med motstående pulpettak som tillsammans bildar ett sadeltak [f₃]. Syftet med att reglera hur de nya byggnaderna utformas är för att säkerställa ett samspel mellan nytt och befintligt.

Utnyttjandegrad och fastighetsstorlek

Största tillåtna byggnadsarea regleras till antingen 20 [e₁] eller 25 [e₂] procent av fastighetsarean. Vid uppförande av radhus är största tillåtna byggnadsarea 40% av fastighetsarean [e₃]. Inom område 4 (se Figur 3), söder om Revelsuddsvägen, regleras att fastigheter inte får vara mindre än 600 kvadratmeter [d₁]. Regleringen görs för att säkerställa att tillkommande fastigheter inom detta område inte blir för små.

Placering av byggnadsverk

Huvudbyggnad ska placeras minst två meter från gata. Fristående huvudbyggnader ska även placeras minst 4,5 meter från grannfastighet [p₁]. Denna reglering görs för att säkerställa god sikt vid in- och utfart och möjliggöra snöhantering på den egna fastigheten.

Komplementbyggnader ska placeras minst två meter från gata.

Komplementbyggnader får sammanbyggas i tomtgräns. Om komplementbyggnad inte sammanbyggs i fastighetsgräns ska byggnaden placeras minst två meter från gräns mot grannfastighet. Vidare gäller att infarter till garage och carports får inte placeras närmare än sex meter från gata vid infart [p₂]. Denna reglering görs för att en bil ska kunna stå helt framför infarten till garaget eller carporten utan att några delar av bilen hänger ut över gatan.

Markreservat

I anslutning till gata och gång- och cykelväg i planområdet avsätts markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar [u₁]. Inom punktprickat område får marken inte förses med byggnad.

Tekniska anläggningar: transformatorstation och pumpstation

Användningen Tekniska anläggningar används för områden för tekniskt ändamål. Det handlar bland annat om anläggningar för eller hantering av elektricitet, vatten, avlopp och förpackningsavfall eller om annan teknisk anläggning. Även komplement till den tekniska anläggningen ingår i användningen.

Inom planområdet planläggs två ytor som områden för tekniska anläggningar. Ytorna preciseras och omfattar en transformatorstation [E₁] och en pumpstation för spillvatten [E₂]. Anläggningarna nås via allmän platsmark.

Ärendeinformation

Detaljplanens diarienummer: SBF 2023/672

Beslut om planbesked: 2021-11-08 (§11)

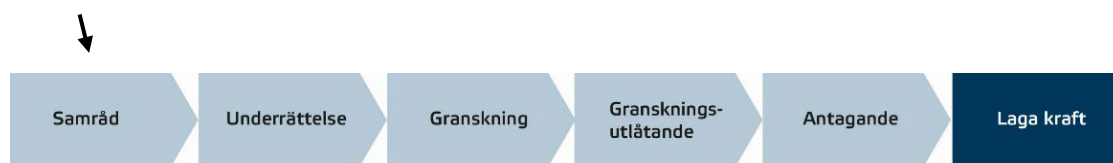
Beslut om start av planarbete: 2023-04-24 (§85)

Planprocessen

Planförfarande

Detaljplanen handläggs enligt standard planförfarande i enlighet med plan- och bygglagen (2010:900). Ett standardförfarande används eftersom detaljplanen bedöms vara förenlig med kommunens översiktsplan 2030, inte är av betydande allmänt intresse och inte bedöms medföra en betydande miljöpåverkan.

Här är vi nu!



Figur 6: Standardförfarandets olika steg. Illustration: Boverket.

Allmänna råd och föreskrifter

Planhandlingarna i planförslaget har upprättats utefter Boverkets föreskrifter om detaljplan (BFS 2020:5) samt Boverkets allmänna råd om redovisning av reglering i detaljplan (BFS 2020:6), samt föreskrifter och allmänna råd om planbeskrivning (BFS 2020:8).

Tidplan

Enligt preliminär tidplan beräknas detaljplanen, efter nu pågående samråd, ställas ut för granskning under det tredje kvartalet 2026. Detaljplanen bedöms därefter kunna antas, preliminärt under det fjärde kvartalet 2026.

Handlingar

Detaljplanen redovisas i följande handlingar:

- Plankarta, daterad 2026-03-16
- Planbeskrivning, daterad 2026-03-16 (denna handling)

Plankartan och planbestämmelserna är juridiskt bindande. Planbeskrivningen och illustrationen som redovisas i planförslaget saknar egen rättsverkan.

Övriga handlingar

Under planarbetet har dessutom följande handlingar upprättats:

- Grundkarta, daterad 2026-01-15

- Undersökning om betydande miljöpåverkan, daterad 2024-05-17
- Fastighetsförteckning, daterad 2026-03-13

Utredningar och underlag

- PM naturvärden, Luleå kommun, daterad 2022-06-03
- Dagvattenutredning, Sweco Sverige AB, daterad 2025-03-14

Handlingarna finns tillgängliga på kommunens hemsida fram till dess att planen vinner laga kraft.

Genomförandefrågor

Ansvarsfördelning

Luleå kommun ansvarar för och bekostar utbyggnaden, drift och underhåll av de allmänna platserna.

Exploatören bekostar och bygger ut vatten- och avloppsledningsnät, servisledningar och eventuell pumpstation för spillvatten inom detaljplanen enligt Lumires krav och anvisningar. Lumire ska även godkänna den tekniska lösningen av vatten- och avlopp innan exploatören påbörjar anläggandet av detta. Innan någon överlåtelse av vatten- och avloppsledningar sker till Lumire ska anläggandet vara färdigt och besiktigt av tredjeparts besiktningsman för att säkerställa att det uppfyller de uppställda kraven. Exploatören leder och bekostar även utredningar och projektering av nytt vatten- och avloppssystem.

Fastighetsrättsliga frågor

Förändrad fastighetsindelning

Planområdet omfattar två fastigheter, Riga 1:16, som är i privat ägo, och Björsbyn 1:12 som ägs av kommunen. Planförslaget innebär att befintliga fastighetsgränser behöver ses över.

Vid ett genomförande av detaljplanen kommer allmän platsmark i form av naturmark, gång- och cykelväg och gata överföras från Riga 1:16 till kommunens fastighet Björsbyn 1:12 genom lantmäteriförrättning, med exploateringsavtal som grund.

Delar av kommunens fastighet Björsbyn 1:12 föreslås i sin tur att övergå till den privata fastigheten Riga 1:16 för genomförandet av kvartersmark för bostäder genom lantmäteriförrättning, med exploateringsavtal som grund.



Figur 7: Marköverföringar.

Detaljplanen möjliggör avstyckning av bostadsfastigheter från fastigheterna Riga 1:16 och Björnsbyn 1:12. Fastighetsbildning sker successivt i samband med att marken säljs.

Inom båda fastigheterna finns kvartersmark för tekniska anläggningar (så kallade E-områden). Luleå Energi Elnät AB (LEEAB) önskar att Luleå kommun köper och styckar av marken för E-område för att sedan sälja den vidare till LEEAB. Kommunen ansvarar därför för att ansöka om erforderlig fastighetsbildning berörande allmän plats och två E-områden (pumpstation och transformatorstation). Exploatören ansvarar för att ansökan om erforderlig fastighetsbildning berörande kvartersmark. Exploatören ansvarar för att bekosta samtlig fastighetsbildning.

Rättigheter

Inom eller i direkt anslutning till planområdet finns följande ledningsrätter i dagsläget:

- Ledningsrätt för vatten och avlopp (2580-07/148.1)
- Ledningsrätt för vatten och avlopp (2580-2018/39.1)
- Ledningsrätt för starkström (25-F1998-364.1)

Fastighetsägare behöver efterfråga samtycke från ledningsrättsägare innan de vidtar åtgärder som kan förhindra och/eller försvåra tillgången till ledningsområdet.

Fastighetsägarens skyldigheter och rättigheter inom ledningsrättsområdet samt bredden på ledningsområdet framgår av ledningsbesluten i lantmäteriakterna 25-F1998-364 respektive 2580-07/148.1.

Del av den befintliga gemensamhetsanläggningen Bensbyn GA:9 (Revelsudden) berörs av detaljplanen och planläggs som GATA₁. Genom detaljplanens genomförande kan behov uppstå av att ompröva gemensamhetsanläggningen genom lantmåteriförrättning, i syfte att anpassa anläggningens omfattning och deltagande fastigheter till den markanvändning och det huvudmannaskap som följer av planen.

Tekniska frågor

Avfallshantering

Avfallshantering ska ske inom den egna fastigheten samt enligt den för tidpunkten gällande kommunala renhållningsordning. I de fall hämtningsfordon inte kan nå fastigheten från allmän plats gata i enlighet med gällande renhållningsförordning, ska ett gemensamt miljöhus eller motsvarande uppställningsplats anordnas i anslutning till allmän plats gata för berörda fastigheter.

Från den 1 januari 2027 har kommunen enligt 6 kapitlet 4 § förpackningsförordningen en skyldighet att tillhandahålla insamling av förpackningsavfall (papper och kartong, plast, metall och färgat och ofärgat glas) från alla hushåll samt från samlokaliserade verksamheter som har valt kommunal insamling. Senast den 1 januari 2027 ska det således finnas insamlingskärl för förpackningsavfall på en uppställningsplats eller i ett miljörum i alla flerfamiljshus eller fastigheter.

Räddningstjänst

Stora delar av den tillkommande bebyggelsen inom planområdet bedöms vara åtkomliga från allmän plats gata, vilket innebär att räddningsfordon har möjlighet att ställa upp sig på allmän plats vid en eventuell insats. Vid utformningen av eventuell gata inom kvartersmark i planområdets norra del behöver räddningstjänstens framkomlighet beaktas.

Brandposter med tillräcklig kapacitet finns i bostadsområdet Dalbo norr om planområdet. Avståndet överstiger dock rekommenderat avstånd mellan uppställningsplats och brandpost (cirka 75 meter). Anläggande och behov av ny brandpost kommuniceras mellan Lumire och räddningstjänsten vid anläggandet för att säkerställa att vattenkvaliteten ej försämras på grund av dimensionskrav för brandvatten.

Dagvatten

Planområdet ligger inte inom kommunalt verksamhetsområde för dricksvatten, spillvatten och dagvatten.

Inför samråd har en dagvattenutredning tagits fram (Sweco Sverige AB, 2025).

Utredningen visar att hanteringen av dagvattnet kan lösas inom planområdet och att risken för översvämningar inte bedöms utgöra ett problem, förutsatt att:

- lägsta nivå för färdigt golv är + 2,8 meter över angivet nollplan inom område markerat med [b₂] i plankartan,
- svackdiken anläggs längs gator och mellan tomtmark för trög avledning, fördröjning och rening av dagvatten från planområdet.

För framtida dagvattenhantering gäller också en generell princip för hela området att bebyggelsens utformning, markens lutning samt öppna ytor ska säkerställa avrinningsområden. Instängda gårdar eller lågpunkter ska undvikas. Dagvatten ska fördröjas inom egen fastighet enligt kommunala riktlinjer.

El- och IT-försörjning

Ledningar för el och fiber finns längs Revelsuddsvägen. Luleå energi respektive Lunet är huvudmän. Det bedöms möjligt att ansluta området till befintlig infrastruktur för el och fiber i området.

Ledningar

Följande ledningsägare finns inom och i anslutning till planområdet:

- Luleå Energi (el)
- Luleå kommun (gatubelysning)
- Lumire (dagvatten, VA)
- Lunet (opto)
- Skanova (fiber)

Det kan finnas ytterligare ledningar som berörs av detaljplanen. Det är exploatörens/fastighetsägarens ansvar att undersöka om ytterligare ledningar finns.

Parkering

Bostadsparkering ska hanteras inom respektive ny fastighet som bildas inom planområdet.

Utbyggnad vatten och avlopp

Planområdet ligger inte inom kommunalt verksamhetsområde för dricksvatten, spillvatten och dagvatten. Idag förses området med VA-ledningar från Hertsön.

Den planerade bebyggelsen föreslås införlivas i det kommunala verksamhetsområdet för dricksvatten och spillvatten. Anslutning till dricksvatten- och spillvattennätet anvisas av huvudman. Fastighetsägaren/exploatören ansvarar för anläggandet av nya VA-ledningar, serviser samt eventuella pumpstationer för spillvatten enligt Lumires anvisningar och krav.

Ekonomiska frågor

Planekonomisk bedömning

Fastighetsägaren svarar för kostnaderna för detaljplaneläggning och övriga kostnader för genomförande av detaljplanen inom den egna fastigheten.

Kommunen får, genom Lumire, kostnader för drift och underhåll för nya VA-ledningar. Kommunen får även kostnader för drift och underhåll av ny gata, gång- och cykelväg, diken och naturmark samt fortsatt underhåll för befintlig gata Revelsuddsvägen.

Planförslaget innebär att fastigheten Riga 1:16 ökar i värde i jämförelse med befintlig markanvändning (skog/natur).

Planavgift

Kostnaden för upprättandet av aktuell detaljplan svarar exploatören för, reglerat i plankostnadsavtal. Planavtal ska upprättas mellan kommunen och exploatören. Någon

planavgift i samband med framtida bebyggelse ska därför inte tas ut för tillkommande bebyggelse och andra anläggningar inom planområdet.

Inlösen

Kommunen ska lösa in markområden som är utlagda som allmän plats och E-områden. Frågor rörande inlösen kommer att regleras i exploateringsavtalet.

Gemensamhetsanläggningar

Om kvartersmark norr om allmän plats [GATA₂] indelas i fastigheter utan direkt åtkomst från gatan, ska angöring till dessa fastigheter lösas genom inrättande av en gemensamhetsanläggning för anläggande och drift av väg inom kvartersmarken. De framtida delägarna i gemensamhetsanläggningen blir väghållare för vägen.

Exploatören ansvarar för att ansöka om gemensamhetsanläggning hos Lantmäteriet och står för samtliga kostnader i samband med ansökan.

Fastighetsbildningskostnader

Ägarna till Riga 1:16 svarar för samtliga fastighetsbildningskostnader som kan hänföras till detaljplanens genomförande.

Drift vatten och avlopp

Lumire ansvarar för driften av allmänna ledningar för vatten och avlopp. Avgift tas ut av framtida fastighetsägare.

Framtida fastighetsägare ansvarar för ledningar inom egen mark samt anslutning till det kommunala nätet.

Organisatoriska frågor

Exploateringsavtal

Ett exploateringsavtal ska ingås mellan Luleå kommun och fastighetsägaren (Neran AB). 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, inklusive redogörelse för eventuella ersättningar eller avstående från ersättning i samband med marköverföringar eller upplåtelser (till exempel servitut). Figur 7 redogör för vilka marköverlåtelser som planeras.

Anläggningar och standard

Vilka fysiska anläggningar som ingår (till exempel gata, VA-ledningar) och vilken standard eller krav som ska gälla för dessa anläggningar. Utförande och bekostande av allmänna anläggningar tydliggörs.

Kostnadsfördelning och åtaganden

Specificering av vilka kostnader exploatören åtar sig att bekosta, exempelvis:

- Lantmäterikostnader och förrättningskostnader hänförliga till detaljplanens genomförande (med uppgift om vilka åtgärder som avses).
- Avgifter och kostnader för lagfart, bygglov samt anslutningsavgifter för el, värme och VA enligt gällande taxor.
- Framtagande av utredningar och projektering av nytt VA-system.
- Utbyggnad av VA-ledningsnät, servisledningar och eventuell pumpstation för spillvatten inom detaljplanen enligt Lumires krav och anvisningar.

Redogörelse för eventuella ersättningar eller avstående från ersättning i samband med marköverföringar eller upplåtelser (till exempel servitut).

Tidplan och genomförandetid

En tidplan för utbyggnad och i vilken ordning åtgärder ska genomföras, inklusive eventuella etapper och milstolpar. Parterna ska i avtalet reglera villkor för vad som ska vara färdigställt innan vissa rättigheter eller bygglov får tas i anspråk.

Säkerheter och garantier

Krav på säkerheter för exploatörens åtaganden samt villkor för hur och när säkerheter får lösas ut. Säkerheterna ska utformas i enlighet med kommunens riktlinjer.

Ansvarsfördelning och hantering av förändringar

Tydliggörande av parternas ansvar vid genomförande, inklusive hantering av oförutsedda kostnader eller förändringar i förutsättningar, samt bestämmelser om ersättning vid skador eller brister i utförandet.

Tidplan

Enligt preliminär tidplan beräknas detaljplanen ställas ut för granskning innan sommaren 2026. Detaljplanen bedöms kunna antas därefter, preliminärt under det tredje kvartalet 2026. Efter att detaljplanen vunnit laga kraft (tidigast tre veckor efter antagande) påbörjas projektering och bygglovsprövning. Preliminär byggstart under 2027 – 2028. Området beräknas vara fullt utbyggt inom genomförandetiden (fem år).

Prövning enligt annan lagstiftning

Dispens från strandskydd

Detaljplanen kommer att pröva ett upphävande av strandskyddet inom delar av planområdet.

Planeringsunderlag

Kommunala

Detaljplan

Delar av planområdet är planlagt sedan tidigare enligt följande:

Tabell 1: Gällande detaljplaner intill aktuellt planområde.

Plan-nummer	Aktbeteckning	Namn	Laga kraft
PL 164	P1996-92	Områdesbestämmelser för Dalbo-Revelsudden	7 november 1995
PL 457_1	2580-P2018/6	Detaljplan för del av Björsbyn, del av Björsbyn 1:12, Dalbo	28 mars 2018

Respektive plankarta finns att hämta på kommunens hemsida: www.lulea.se.

Om aktuell detaljplan antas och får laga kraft upphör tidigare detaljplan att gälla inom planområdet, men fortsätter att gälla som tidigare utanför det nu aktuella planområdet.

Planbesked

Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutade 2021-11-08 § 211 att ge stadsbyggnadsnämnden i uppdrag att upprätta förslag till ny detaljplan för fastigheten Riga 1:16.

Översiktsplan

Luleå kommuns översiktsplan 2021 (Program till Vision 2050) antogs av Kommunfullmäktige 2021-09-27, §188.

Fördjupad översiktsplan Bensbyn – Björsbyn

Luleå kommun arbetar med att ta fram en ny fördjupad översiktsplan för området Bensbyn-Björsbyn. Den fördjupade översiktsplanen är en ändring av kommunens översiktsplan för det aktuella området. Planförslaget ställdes ut för samråd under tiden 27 augusti – 10 oktober 2025.

Grundkarta

En grundkarta har upprättats enligt gällande krav och är daterad 2025-09-09.

Undersökning av risk för betydande miljöpåverkan

Undersökning om betydande miljöpåverkan, daterad 2024-05-17.

Övriga kommunala underlag

Samtliga underlag finns att tillgå på kommunens hemsida: www.lulea.se.

Parkeringsnorm för cykel och bil, antagen 2016-04-04.

Grönplan Luleå, antagen 2020-02-10 § 48.

Dagvattenplan, antagen 2020-02-10.

Cykelplan 2022 - 2027, antagen 2022-06-23.

Så här vill vi utveckla våra stadsdelar, byar och vattenområden, antagen 2013-05-27.

Utredningar

Följande utredningar har tagits fram inom ramen för detaljplanen och finns tillgängliga på kommunens hemsida: www.lulea.se.

Dagvattenutredning

Dagvattenutredning Riga 1:16, Sweco Sverige AB, daterad 2025-03-14.

Bedömning av naturvärden

Inventering, Luleå kommun, daterad 2022-06-03.

Annat

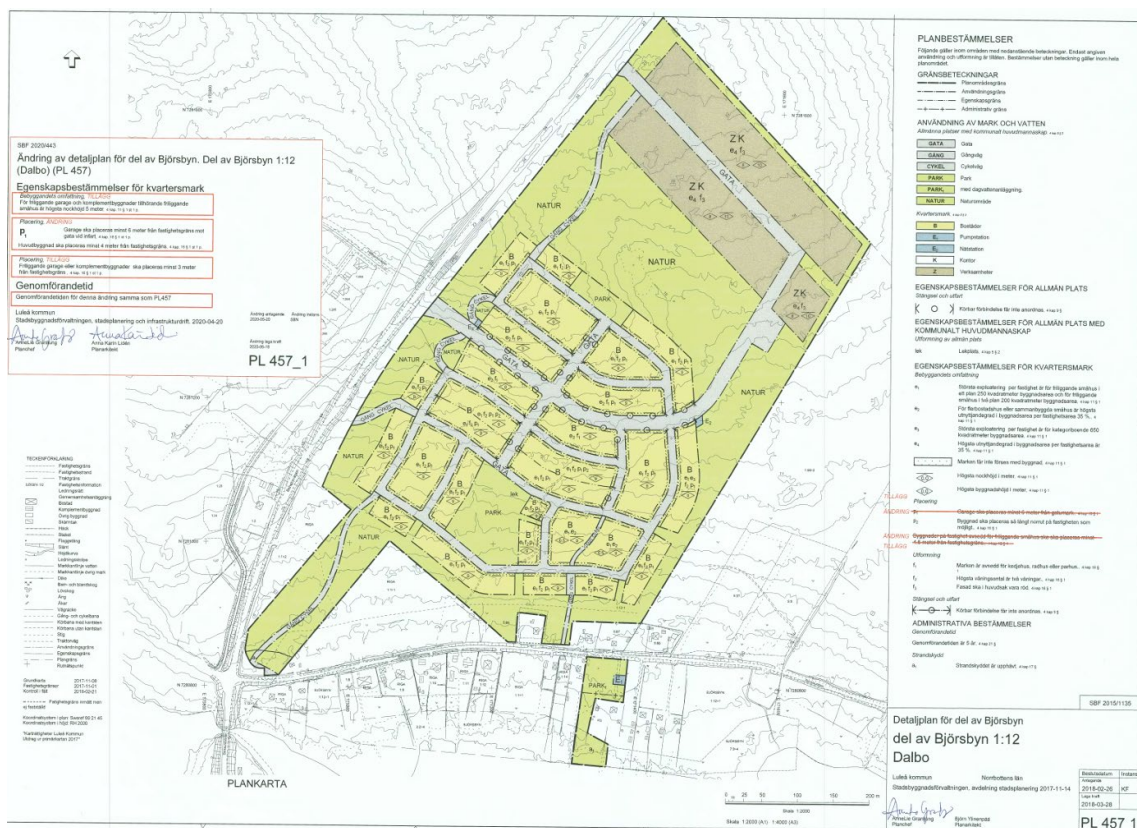
Övriga underlag

Fastighetsförteckning, daterad 2025-10-23.

Relevanta underlag från annan detaljplan:

ÅF (2018a). Geoteknisk undersökning Dalbo bostadsområde Luleå kommun, Projekterings PM, Geoteknik. 2018-06-29.

ÅF (2018b) Markteknisk undersökningsrapport / Geoteknik (MUR/Geo) 13.1 Geoteknisk undersökning Dalbo bostadsområde, kompletterat. 2018-06-29.



Figur 9: Detaljplan för del av Björnsbyn 1:12, Dalbo.

Planbesked

Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutade den 8 november 2021 §211 att ge stadsbyggnadsnämnden i uppdrag att upprätta ett förslag till detaljplan för Riga 1:16.

Översiktsplan

Planområdet omfattas av Luleå kommuns översiktsplan Vision Luleå 2040. Översiktsplanen beskriver bland annat vilken utvecklingsriktning kommunen har samt hur mark- och vattenområden ska användas. Översiktsplanen agerar som ett vägledande program för olika beslut. Det aktuella området pekas ut som Tätt struktur vilket definieras som områden med stads- eller tätortsmässig karaktär. I tät struktur ingår bostäder, kontor, handel, annan verksamhet, gator, parker och fritidsanläggningar. Planförslaget innebär en förtätning av Bensbyn-Dalbo området genom uppförandet av bostäder. Detaljplanen bedöms därmed förenlig med intentionerna i översiktsplanen.

Fördjupad översiktsplan Bensbyn – Björnsbyn

Luleå kommun arbetar med att ta fram en ny fördjupad översiktsplan för området Bensbyn-Björnsbyn. Den fördjupade översiktsplanen är en ändring av kommunens översiktsplan för det aktuella området. I den fördjupade översiktsplanen för Bensbyn – Björnsbyn ingår aktuellt planområde. Riga 1:16 med omnejd pekas ut som "område för bostäder som har eller planeras för olika former av boende av varaktig karaktär". Detaljplanen bedöms därmed förenlig med intentionerna i den fördjupade översiktsplanen.

Parkeringsnorm

Kommunens parkeringsnorm (2016) behandlar parkeringstal för cykel och bil samt riktlinjer för parkeringsfrågor på tomtmark. Parkeringsnormen ska ses över varje mandatperiod i samband med översyn av översiktsplanen.

Planområdet ligger inom zon 2 vilket omfattar "övriga stadsdelar inom Luleå tätort samt Råneå" enligt den gällande parkeringsnormen. I zon 2 är parkeringstalet för småhus två parkeringsplatser per hushåll. Parkering ska ske på den egna tomten. För boende i småhus kan även behovet av cykelparkeringar tillgodoses på den egna tomten.

Grönplan

Grönplanens syfte är att bevara, stärka och utveckla attraktiva offentliga miljöer och tillgång till natur, parker och mötesplatser för en hållbar, trygg och klimatanpassad stadsbygd. Vidare ska grönplanen säkerställa förutsättningar för biologisk mångfald och bidra till att uppfylla nationella miljö- och folkhälsomål. I grönplanen framgår det att området är en del av en bra spridningslänk för vuxen barrskog, en bra spridningslänk för pollinerade insekter och består delvis av livsmiljöer för pollinerade insekter.

Dagvattenplan

Dagvattenplanen är ett vägledande underlag med övergripande mål och riktlinjer för planering, byggande och förvaltning. Enligt underlaget ska dagvatten fördröjas lokalt och renas centralt. I första hand ska dagvattnet hanteras med öppna lösningar, i andra hand öppna lösningar i kombination med ledningar och i tredje hand med ledningar som ger direktutsläpp.

Regionala

Regional utvecklingsstrategi

Regional Utvecklingsstrategi Norrbotten 2030 (RUS) är länets övergripande styrdokument för Norrbottens utveckling och tillväxt. Strategin antogs av regionfullmäktige 2019.

Visionen i RUS är att Norrbotten ska bli Sveriges mest välkomnande och nytänkande län. Utvecklingsstrategins övergripande mål är att Norrbotten ska:

- Vara välkomnande, hållbart och attraktivt
- Skapa hållbar tillgänglighet
- Ha en väl fungerande kompetensförsörjning
- Vara innovativt och konkurrenskraftigt

För att nå de övergripande målen har ett antal effektmål och indikatorer upprättats. Däribland ingår att vi ska vara minst 260 000 invånare i Norrbotten 2030. I utvecklingsstrategin uppskattas det att minst 1500 bostäder behöver byggas varje år i Norrbotten för att möta länets bostadsbehov.

I dokumentet *Uppföljning av målen 2019-2023* redovisas för varje mål en kort övergripande analys som fokuserar på länets utveckling som helhet. Uppföljningen redovisar att befolkningen i Norrbotten har fortsatt att minska, 2022 uppgick

befolkningen till 249 285 personer (vid årsskiftet 2024/2025 uppgick siffran till 248 620 personer). Under perioden 2017–2022 har 6 523 nya bostäder byggts i Norrbotten, det innebär i genomsnitt 1 087 bostäder per år. 2019 var det enda året som målet om 1 500 nya bostäder per år nästan uppnåddes då 1 466 bostäder byggdes. De flesta av Norrbottens kommuner bedömer att de har ett underskott av bostäder främst i centralorterna men till viss del även i övriga delar.

Arbetet med att ta fram en ny regional utvecklingsstrategi pågår. I slutet av 2025 antas den nya strategin av regionfullmäktiges folkvalda politiker.

Riksintressen

Riksintressen är geografiska områden som på grund av sina speciella förutsättningar är av nationellt intresse. Bestämmelserna om riksintressen finns i tredje och fjärde kapitlet miljöbalken.

Planområdet omfattas av riksintresse för totalförsvaret, riksintresse för friluftsliv och riksintresse för rörligt friluftsliv.

Riksintresse för totalförsvaret (3 kapitlet 9 § miljöbalken)

Planområdet ligger inom påverkansområde för riksintresse för totalförsvaret enligt 3 kapitlet 9 § miljöbalken avseende påverkansområde luftrum, påverkansområde väderradar, särskild hindersfrihet samt stoppområde höga objekt.

Riksintresset för totalförsvaret pekas ut av Försvarsmakten. Mark- och vattenområden som har betydelse för totalförsvaret ska så långt som möjligt skyddas mot åtgärder som kan påtagligt motverka totalförsvarets intressen. Områden som är av riksintresse på grund av att de behövs för totalförsvarets anläggningar ska skyddas mot åtgärder som kan påtagligt försvåra tillkomsten eller utnyttjandet av anläggningarna.

Påverkansområde luftrum

Planområdet omfattas av påverkansområde för luftrum vilket är ett område kring en militär flygplats där höga objekt kan påverka flygplatsens "Minimum Safe Altitude" (MSA). MSA anger den minimihöjd kring en militär flygplats inom vilken det är säkert att genomföra in- och utflygningar. MSA syftar till att säkerställa möjligheten att genomföra visuell inflygning till en flygplats. Inom MSA-område ska alla höga objekt remitteras Försvarsmakten för bedömning av påtaglig skada på riksintresse för totalförsvarets militära del. Höga objekt klassas som "*högre än 20 meter utanför sammanhållen bebyggelse och högre än 45 meter inom sammanhållen bebyggelse*". Här ingår till exempel vindkraft, telekommunikationsmaster och skorstenar.

Påverkansområde väderradar

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

Stoppområde höga objekt

Planområdet omfattas av stoppområde för höga objekt vilket är ett definierat avgränsat område där Forsvarsmakten inte tillåter uppförande av vindkraftverk och har en mycket restriktiv hållning till andra höga objekt.

Riksintresse för friluftsliv (3 kapitlet 6 § miljöbalken)

Området är världens nordligaste brackvattensskärgård och landhöjningsmiljö med ett unikt växt och djurliv. Det är möjligt att uppleva en unik natur och unika kulturmiljöer. Sammantaget gör detta Norrbottens skärgård till ett känsligt område med höga natur- och kulturvärden. I hela skärgårdsområdet finns anläggningar för det rörliga friluftslivet såsom bryggor, farleder, uthyrningsstugor, uppmärkta skoterleder. Under sommaren finns turbotrafik och beställningstrafik. Norrbottens kust och hav kan dock i sin helhet ses som relativt opåverkat av tunga industrier och utsläpp jämfört med övriga Östersjöområdet.

Riksintresse för rörligt friluftsliv (4 kapitlet 2 § miljöbalken)

De områden som pekas ut som riksintresse för friluftsliv har goda förutsättningar för människors vistelse och upplevelser i natur- och kulturlandskap. Turismen och friluftslivets, främst det rörliga friluftslivets, intressen ska särskilt beaktas vid bedömning av tillåtligheten av exploateringsföretag eller andra ingrepp i miljön. Stora delar av Norrbottens kust, och därmed även Luleå kommun, omfattas av riksintresset.

Hushållningsbestämmelser enligt 3 kapitlet miljöbalken

I miljöbalkens tredje kapitel finns ett antal grundläggande bestämmelser för hushållning med mark- och vattenområden av betydelse för vissa särskilda markanvändningsintressen. Dessa områden ska så långt som möjligt skyddas mot åtgärder som kan påtagligt skada de utpekade intressena. Företräde ska ges sådan användning som medför en från allmän synpunkt god hushållning. Områdena avser såväl olika bevarandointressen som områden som är viktiga för exploatering för ett visst ändamål.

Planområdet bedöms inte beröra några markanvändningsintressen som inkluderas i bestämmelserna.

Miljökvalitetsnormer

Miljökvalitetsnormer regleras i 5 kapitlet 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.

Luft

Miljökvalitetsnormerna för utomhusluft syftar till att skydda människors hälsa och miljön genom att ange föroreningsnivåer som inte får överskridas (gränsvärden) samt nivåer som inte bör överskridas (utvärderingströsklar). Normerna regleras i luftkvalitetsförordningen (2010:477). Det finns svenska miljökvalitetsnormer för bland annat kvävedioxid (NO₂), partiklar (PM₁₀ och PM_{2,5}), bensen, ozon och flera metaller i utomhusluft.

I svenska städer är luftkvalitetsproblem i förhållande till miljökvalitetsnormerna främst kopplade till vägtrafik, särskilt avseende halter av kvävedioxid (NO₂) och partiklar (PM₁₀). Miljökvalitetsnormerna för kvävedioxid har periodvis överskridits i centrala delar av Luleå, där vägtrafik utgör den dominerande källan.

Luleå kommun bedömer att det finns en ansträngd situation avseende luftkvaliteten och arbetar därför med att ta fram en förebyggande luftkvalitetsstrategi (FLIS), i syfte att minska risken för framtida överskridanden av miljökvalitetsnormerna. I detta arbete bedöms partiklar (PM₁₀) vara den mest kritiska luftföroreningen.

Det aktuella planförslaget bedöms inte medföra någon betydande ökning av trafik eller andra utsläppskällor som kan påverka luftkvaliteten negativt. Planens genomförande bedöms därmed inte medföra att miljökvalitetsnormerna för luft överskrids eller försvårar möjligheten att följa gällande normer.

Vatten

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

Dagvattnet från planområdet leds ut till Sinksundet som är en del av Björnsbyfjärden/Björkskatafjärden.

Den ekologiska statusen för recipienten bedöms som måttlig med medelgod tillförlitlighet på grund av förhöjda halter av näringsämnen och problem med förorening. Det finns ingen bedömning för flera särskilt förorenande ämnen, men recipienten bedöms ha god status när det gäller zink och koppar, medan statusen avseende uran är måttlig. Historisk påverkan från bebyggelse, avlopp och jordbruk kan ha lett till näringsrika sediment som frigör näringsämnen, såsom fosfor, till vattnet genom så kallad intern belastning.

Recipienten har bedömningen "ej klassad" för samtliga biologiska kvalitetsfaktorer.

Mellankommunala intressen

Bostäder är en viktig mellankommunal fråga. I uppföljningen av målen i den regionala utvecklingsstrategin bedömer de flesta av Norrbottens kommuner att de har ett underskott av bostäder främst i centralorterna, men till viss del även i övriga delar.

Miljö

Strandskydd

Syftet med strandskyddet är att i ett långsiktigt perspektiv trygga förutsättningarna för allmänhetens friluftsliv och bevara goda livsvillkor för växt- och djurliv.

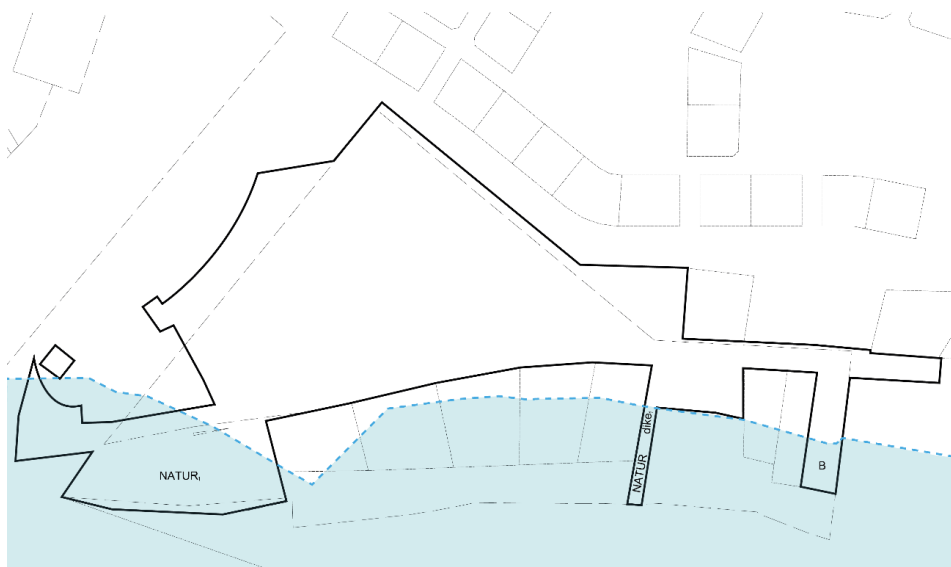
Generellt strandskydd gäller 100 meter från strandlinjen enligt 7 kap. 14§ miljöbalken. Enligt 7 kap. 18 g § miljöbalken återinträder strandskyddet i ett område när en detaljplan ersätts med en ny detaljplan.

Delar av planområdet ligger inom strandskyddat område. Detta innebär att frågan behöver prövas på nytt mot de nu gällande reglerna. För att upphäva strandskyddet inom ett område som avses ingå i en detaljplan krävs att åtgärden är förenlig med strandskyddets syften och att särskilda skäl enligt 7 kapitlet 18 c § miljöbalken föreligger.

För kvartermarken i planområdets sydöstra del motiveras upphävandet av strandskyddet med att området sedan lång tid är ianspråtaget genom befintlig bebyggelse och utgör en etablerad hemfridszon med låg till obefintlig allmän tillgång. Området bedöms därmed sakna betydelse för strandskyddets syften avseende både allmänhetens tillgång till strandområdet och bevarandet av goda livsvillkor för växt- och djurliv, i enlighet med 7 kap. 18 c § 1 p. miljöbalken.

För de föreslagna naturmarksområdena inom strandskyddat område föreslås ett upphävande för att möjliggöra anläggande av dagvattenlösningar och våtmark som syftar till att skydda omkringliggande bostadsområden och kritisk infrastruktur mot översvämning. Åtgärderna bedöms utgöra ett angeläget allmänt intresse enligt 7 kap. 18 c § 5 p. miljöbalken, som inte kan tillgodoses utanför området med hänsyn till områdets topografi och befintliga avrinningsmönster. Områdena kommer även efter ett genomförande av detaljplanen att vara tillgängliga för allmänheten.

Strandskyddet föreslås även upphävas inom områden med befintlig väginfrastruktur, då marken redan är ianspråktagen för ändamålet och saknar betydelse för strandskyddets syften enligt 7 kap. 18 c § 1 p. miljöbalken.



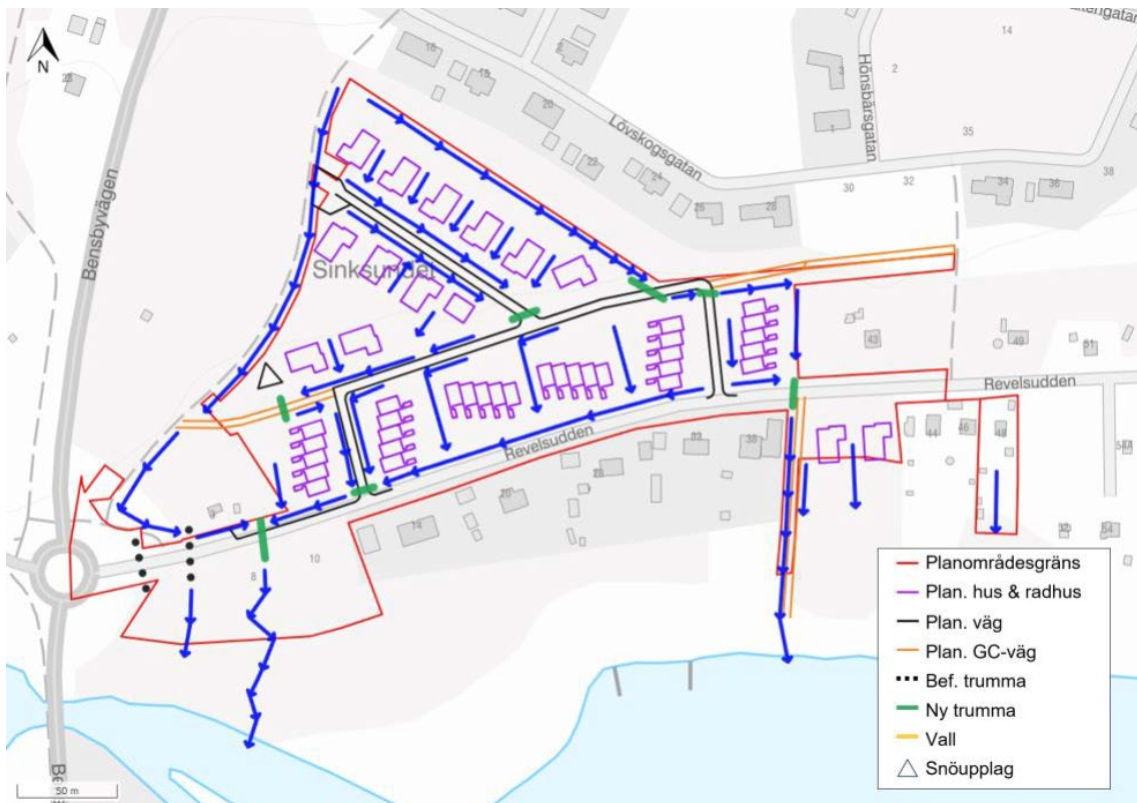
Figur 10: Strandskyddet sträcker sig 100 meter från strandlinjen. Blå linje visar strandskyddets gräns. Ljusblå yta innanför markerad plangräns markerar del av planområdet där strandskyddet avses upphävas.

Dagvatten

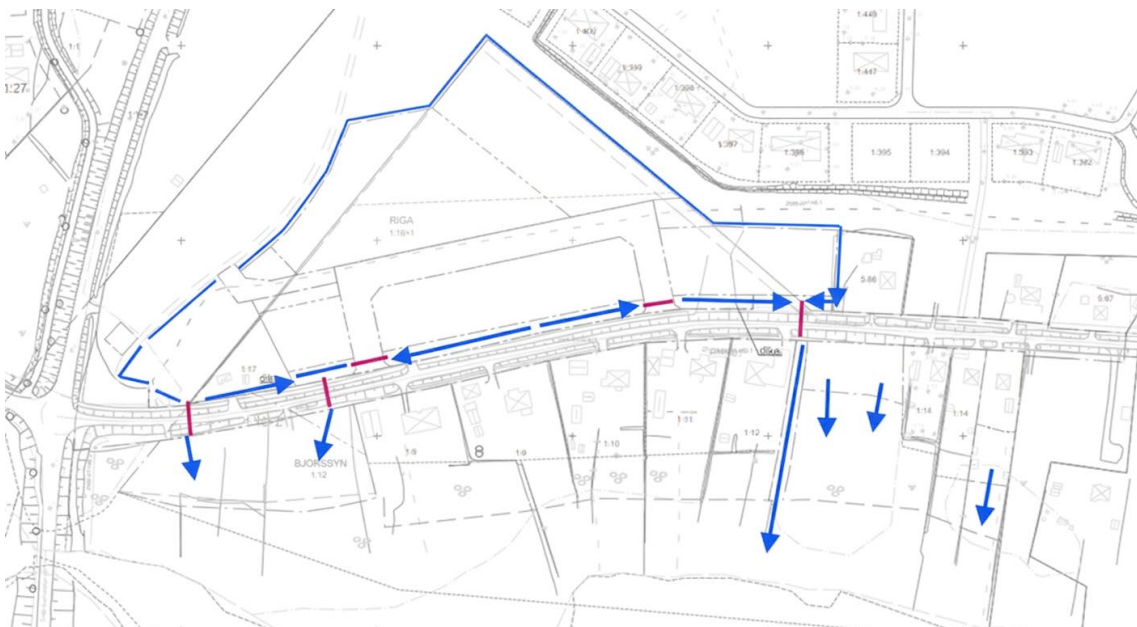
Planområdet ligger inte inom kommunalt verksamhetsområde för dricksvatten, spillvatten eller dagvatten. Den planerade bebyggelsen föreslås införlivas i det kommunala verksamhetsområdet för dagvatten. Anslutning till dricksvatten- och spillvattennätet anvisas av huvudman.

Inför samrådet togs en dagvattenutredning fram för att klargöra hur dagvattnet ska hanteras och vilka rimliga åtgärder som kan behöva vidtas för att begränsa risken för översvämningar och ett ökat föroreningsstillskott till recipienten vid exploateringen. Efter att utredningen genomförts har planområdet minskats. Den planområdesgräns som är markerad i utredningens kartor överensstämmer inte med det aktuella planförslaget. Innan detaljplanen skickas ut på granskning kommer dagvattenutredningen att uppdateras.

Framtagna föroreningsberäkningar visar att dagvattenflöden och föroreningsmängder ökar i avrinningsområdena till följd av exploateringen. För att skydda byggnader och skapa fria rinnvägar för vatten vid skyfall föreslås tomtmarken höjdsättas över befintlig marknivå för att undvika kontakt med grundvatten. Efter höjdsättning av tomtmark föreslås svackdiken anläggas längs vägar och mellan tomtmark för trög avledning, fördröjning och rening av dagvatten från planområdet. Därmed riskerar inte exploateringen att leda till någon försämring av recipientens status eller bidra till att äventyra recipientens miljökvalitetsnormer.



Figur 11: Rinnvägar i diken (blå pilar) efter implementering av höjdsättning av tomtmark, installation av nya trummor (gröna streck), vall (gult streck) möjligt tillfälligt snöupplag (vit triangel). Befintliga trummor visas med prickad linje. Bild skiljer sig från plankartan avseende var radhus får upplåtas, illustrerad in- och utfart i öst mot Revelsuddsvägen samt planområdesgräns. Bilden kommer att uppdateras till granskning. Förändringen som den nya planutformningen medför är enligt nedan principskiss.



Figur 12: Principskiss rinnvägar dagvatten. Detaljerad utformning säkerställs inför granskning.

I förslag till systemlösning leds dagvatten i den östra delen av det norra kvarteret österut i dike och därefter via en ny dagvattenrumma under Revelsuddsvägen. Efter trumman leds vattnet vidare i ett nytt dike i den östra kanten av fastigheten Riga 1:12, parallellt med planerad gångpassage ned mot recipient. Diket är planlagt som allmän platsmark natur.

Det nya diket behöver ha tillräckligt avstånd till befintliga byggnader och eventuellt även utformas med enklare erosionsskydd i form av stenkross vid utsatta partier. Endast dagvatten från den östligaste kvartersmarken norr om Revelsuddsvägen samt dagvatten från angränsande naturmark norr om planområdet behöver anslutas till skogsdikets utläppspunkt.

Resterande dagvatten från planområdet norr om Revelsudden leds västerut mot utläppspunkt i ny trumma under Revelsuddsvägen vid Riga 1:17.

Kvartersmarken söder om Revelsuddsvägen avvattnas direkt på tomtmarken och avleds via ytlig avrinning på gräs och våtmark till recipient.

Befintliga rinnvägar och avrinningsområden

Bostadsområdet Dalbo avvattnas huvudsakligen genom ett ledningsnät som leder till en utläppspunkt i ett erosionsskyddat dike öster om planområdet. Ett avskärande dike, beläget söder om Lövskogsgatan, fångar upp dagvattnet från Dalbo och transporterar det via ledningsnätet till den nämnda utläppspunkten.



Figur 13: Befintliga öppna diken, dagvattenledningar, trummor och rinnvägar. Diken (ljusgröna streck) och dagvattenledningar (mörkgröna streck). Huvudsakliga befintliga rinnvägar (blå pilar) inom planområdet och nära anslutning till planområdet. Bild från dagvattenutredningen. Planområdesgräns överensstämmer inte med plankartan, uppdateras till granskning.

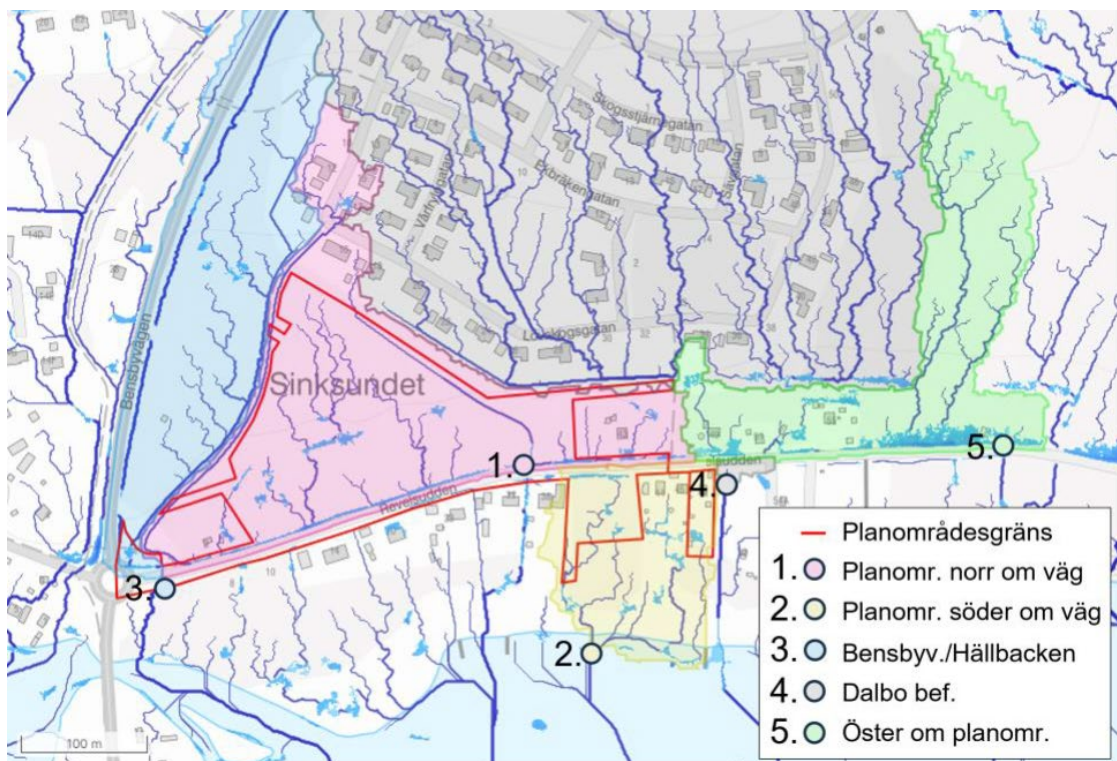
Parallellt med det avskärande diket sträcker sig ett skogsdike genom planområdet. Skogsdiket korsar Revelsuddsvägen genom en trumma och fortsätter sedan till ett dike mellan två befintliga hus, där det fortsätter vidare mot recipienten (Sinksundet).

Den västra delen av planområdet avgränsas av en gång- och cykelväg med tillhörande relativt grunda diken som fungerar som en vattendelare, vilket förhindrar att vatten från Hällbacken och Bensbyvägen rinner in i planområdet.

Bensbyvägen och delar av bostadsområdet Hällbacken har ett avrinningsområde som avvattnas mot en 600 millimeter trumma under Revelsuddsvägen.

Avrinningsområde ett avvattnar hela planområdet norr om Revelsuddsvägen samt mindre områden av det befintliga bostadsområdet. Avrinningsområde två avvattnar den del av planområdet som ligger söder om Revelsuddsvägen. Båda avrinningsområdena täcker tillsammans planområdet i sin helhet.

Andra närliggande avrinningsområden inkluderar avrinningsområdet för Dalbo, och avvattnas via ledningsnät till ett erosionsskyddat dike. Avrinningsområde fem, avvattnar befintliga hus nära Revelsuddsvägen samt naturmarksavrinning öster om Dalbo.



Figur 14: Befintliga rinnvägar (mörkblå streck) och avrinningsområdet inom (avrinningsområde 1 och 2) och runt (avrinningsområde 3–5) planområdet. Bild från dagvattenutredningen. Planområdesgräns överensstämmer inte med plankartan, uppdateras till granskning.

Generellt biotopskydd

Det bedöms inte finnas några biotopskyddade objekt inom planområdet.

Hälsa och säkerhet

Omgivningsbuller

Förordningen (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader innehåller bestämmelser om riktvärden för buller utomhus för spårtrafik, vägar och flygplatser vid bostadsbyggnader. Bestämmelserna ska tillämpas vid bedömning av om kravet på förebyggande av olägenhet för människors hälsa i plan- och bygglagen är uppfyllt vid planläggning, bygglov och förhandsbesked. Även tillfälliga boendeformer måste beakta dessa riktlinjer för att säkerställa en god ljudmiljö och skydda gästers hälsa.

Följande riktvärden gäller:

- 60 dBA maximal dygnsekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad. Om ljudnivån ändå överskrids bör minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden, och minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida där 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids mellan 22:00 och 06:00 vid fasaden.
- 50 dBA dygnsekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid uteplats i anslutning till byggnaden. Om maximal ljudnivå ändå överskrids, bör nivån dock inte överskridas med mer än 10 dBA maximal ljudnivå fem gånger per timme mellan 06:00 och 22:00.
- För en bostad om högst 35 kvadratmeter gäller att buller inte bör överskrida 65 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnadens fasad.
- Om bullret vid en bostadsbyggnads fasad ändå överskrids bör en skyddad sida uppnås där bullret uppgår till högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå och maximal ljudnivå mellan klockan 22:00 och 06:00 uppgår till högst 70 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad och som minst hälften av bostadsrummen är vända mot.

Som ovan gäller även högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA ekvivalent maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden. Enligt Folkhälsomyndighetens allmänna råd om buller inomhus (FoHMFS 2014:13) bör den ekvivalenta ljudnivån inte överskrida 30 dBA och den maximala ljudnivån inte överskrida 45 dBA i bostadsrum.

Planområdet har två sidor som angränsar till gator: söder om planområdet går Revelsuddsvägen och väster om planområdet går Bensbyvägen. Inom ramen för detaljplanearbetet med bostadsområdet Dalbo, norr om planområdet, genomfördes en trafikbullerutredning år 2017. Utredningen visade att alla planerade byggnader i Dalbo uppfyllde de gällande riktvärdena för trafikbuller enligt beräkningarna för år 2040. Det bedömdes därför finnas goda förutsättningar för att anlägga uteplatser som uppfyller riktvärdena i anslutning till de planerade bostäderna.



Figur 15: Urklipp från trafikbullerutredningen för bostadsområdet Dalbo (WSP, 2017). Aktuell planområde markeras med röda linjer.

Baserat på samma bullerutredning kan det konstateras att majoriteten av planområdets norra del, och sannolikt all kvartersmark för bostäder inom området, klarar de gällande riktvärdena för buller vid fasader och uteplatser. Nära Bensbyvägen är bullernivåerna högre, men inga bostäder planeras i detta område.

Radon

Planområdet ligger inom normalriskområde för förekomst av markradon enligt kommunens översiktliga radonriskkarta. Inga särskilda åtgärder bedöms krävas.

Förorenad mark

Inga identifierade potentiella förorenade områden finns inom planområdet enligt länsstyrelsens databas för inventerade förorenade områden (EBH-kartan).

Risk för olyckor

Det bedöms inte föreligga någon risk för olyckor kopplade till farligt gods eller riskfyllda verksamheter inom eller i närheten av planområdet. Närmaste rekommenderade väg för farligt gods ligger cirka 3,5 kilometer söder om planområdet, i närheten av centrala Luleå.

Risk för översvämning

Planområdets sydligaste punkt ligger cirka 90 meter från Sinksundsfjärdens strandkant. Vid en höjning av vattennivån om tre meter översvämmas allt söder om Revelsuddsvägen.

Enligt de kommunala riktlinjerna för klimatanpassning (2015) ska markanläggningar, byggnader och övrig infrastruktur vid havet vara översvämningssäkra upp till +2,5 meter i RH 2000. Södra fastighetsgränsen ligger på +3,5 meter i RH 2000 vilket innebär att riktlinjen uppfylls.

Risk för erosion, ras och skred

Med hänsyn till markens beskaffenhet och höjdskillnader inom planområdet bedöms risken för erosion, ras och skred vara låg.

Geotekniska förhållanden

Topografi

Högsta punkten inom planområdet ligger på +8 meter och återfinns i det nordligaste hörnet av planområdet, mellan befintlig gång- och cykelväg och befintliga bostäder i Dalbo. Planområdet lutar från den högsta punkten i nord-sydlig riktning mot Revelsuddsvägen med befintligt dike på norra sidan om vägen på cirka +3 meter. De delar av planområdet som ligger på södra sidan om Revelsuddsvägen ligger på cirka +3,25 meter närmast vägen och +1 meter som lägst. Recipienten söder om planområdet ligger på +0,3 meter.

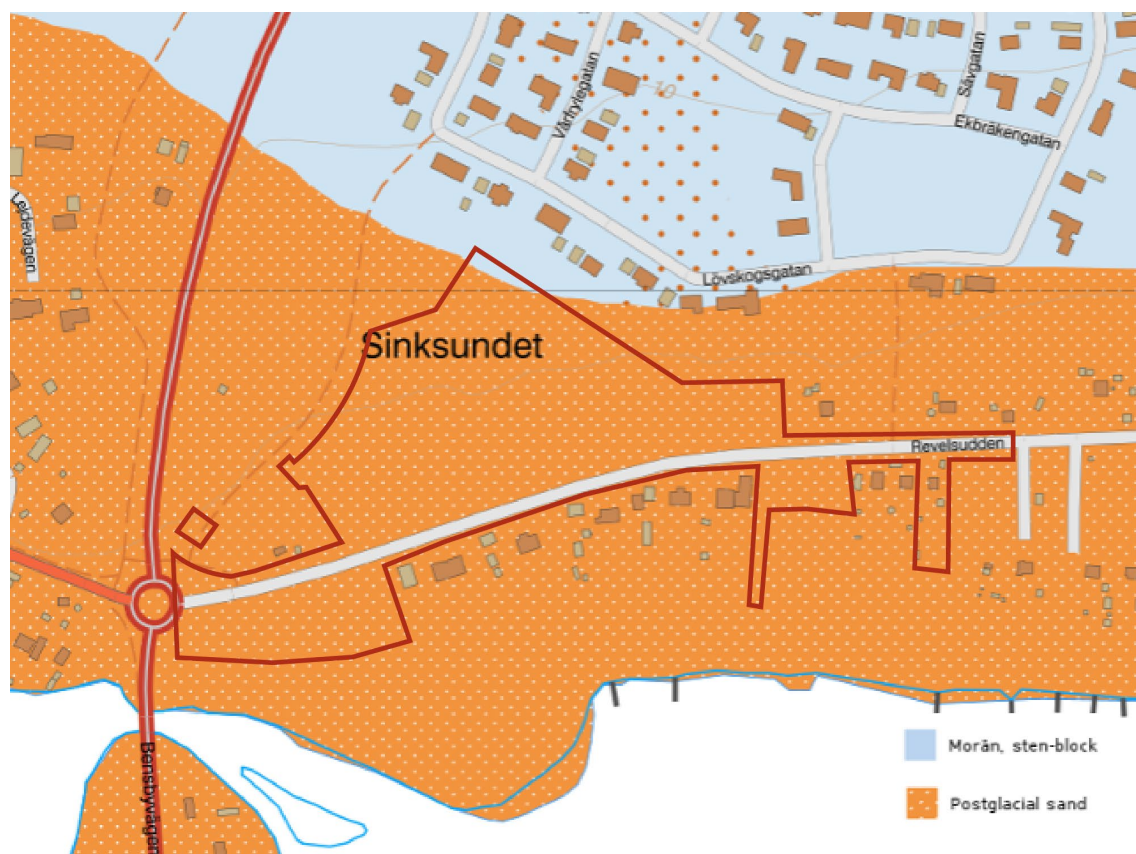
Jordarter

Enligt geotekniska undersökningar utförda år 2018 inom ramen för arbetet med detaljplanen för Dalbo finns inom området huvudsakligen morän med olika inslag av lera, sand, och silt.

Söder om Dalbo skiljer sig jordartsammansättningen och består mestadels av mer genomsläppliga jordarter som siltig sand, finsand, och grusig sand.

SGU:s kartvisare visar att planområdet främst består av postglacial sand med hög genomsläpplighet. Tidigare utförda geotekniska undersökningar har visat på en variation av sand och finsand i området, samt att siltiga sikt har påträffats vid exempelvis Lövskogsgatan i närheten av planområdets norra delar. Dessutom har lagringstätheten för sand norr om Revelsuddsvägen bedömts vara fast till mycket fast från ett djup av cirka en meter (ÅF, 2018).

Längs Lövskogsgatan i bostadsområdet Dalbo har ler- och silt-sediment påträffats och i vissa provpunkter finns påvisad förekomst av sulfidlera.



Figur 16: Jordarter inom planområdet (markerat med röd linje). Karta: Sveriges geologiska undersökning (SGU).

Hydrologiska förhållanden

Recipientbeskriving

Planområdet ligger inom avrinningsområde för ytvatten till närliggande Björsbyfjärden/Björkskatafjärden som ingår i det delavrinningsområde (729499-179306) som SMHI kallar för "Utloppet av Sinkunds-fjärden".

Den ekologiska statusen för Björnsbyfjärden/Björnskatafjärden bedöms som måttlig med medelgod tillförlitlighet på grund av förhöjda halter av näringsämnen och problem med förorening. Det finns ingen bedömning för flera särskilt förorenande ämnen, men recipienten bedöms ha god status när det gäller zink och koppar, medan statusen avseende uran är måttlig. Historisk påverkan från bebyggelse, avlopp och jordbruk kan ha lett till näringsrika sediment som frigör näringsämnen, såsom fosfor, till vattnet genom så kallad intern belastning.

Recipienten har bedömningen "ej klassad" för samtliga biologiska kvalitetsfaktorer.

Grundvatten

I samband med exploateringen av bostadsområdet Dalbo norr om planområdet utfördes flera mätningar i grundvattenrör. I området runt planområdet har grundvattennivåerna visat sig ligga relativt nära den befintliga markytan, där nivåerna vid mätningarna har varierat mellan 0,1 och 1,2 meter.

Eftersom de inmätta grundvattennivåerna i bostadsområdet Dalbo ligger på samma nivå eller högre än i planområdet, bedöms grundvattennivåerna inom planområdet vara liknande eller ligga närmare markytan. Det kan även förväntas att grundvattennivåerna i planområdet är nära markytan, eftersom planområdet ligger närmare recipienten än de mätpunkter som finns i Dalbo.

Kulturmiljö

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns registrerade inom planområdet. Cirka 200 meter väster om planområdet, längs Ledjevägen, finns det en övrig kulturhistorisk lämning (L1992:1202) enligt Riksantikvarieämbetet. Planområdet är väl avgränsat från fyndplatsen genom både bebyggelse och Bensbyvägen.

Alla fornlämningar, kända och okända är skyddade av kulturmiljölagen. Om fornlämningar skulle påträffas vid kommande markarbeten ska arbetet avbrytas och länsstyrelsen kontaktas.

Fysisk miljö

Bebyggelse och infrastruktur

Planområdet utgörs till största del av ett obebyggt skogsområde mellan Revelsuddsvägen och bostadsområdet Dalbo. Väster om planområdet finns en gång- och cykelväg som kopplar ihop Dalbo med Bensbyvägen. Längs Revelsuddsvägen finns fritidshusbebyggelse som under senare tid omvandlats till permanentbostäder. Bebyggelsen runt om planområdet består av friliggande hus i en till två plan i varierande färgsättning. Karaktäriserande för bebyggelsen längs Revelsuddsvägen är att garage-/komplementbyggnader lokaliserats närmast vägen medan huvudbyggnaderna är belägna längre in på tomten.

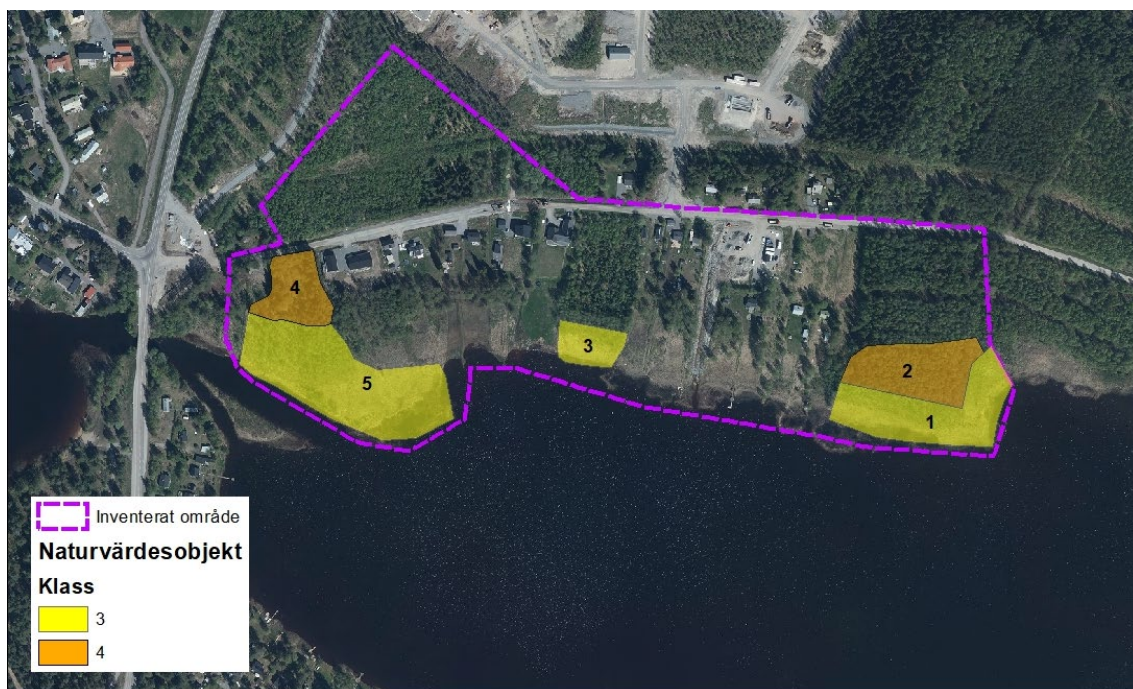


Figur 17: Revelsuddsvägen. Befintlig bebyggelse till vänster i bild. Till höger i bild planeras ny bebyggelse.

Natur

Området kännetecknas generellt av trivial natur där förutsättningarna för högre naturvärden är begränsat. Planområdets huvudsakliga tänkta bebyggelseområde, norr om Revelsuddsvägen, upptas till största delen av ett några år gammalt hygge som idag intas av ett tätt lövuppslag. I östra hörnet ner mot Revelsuddsvägen finns ett parti som har inslag av lite äldre gran och björk, vilket dock inte höjer naturvärdet nämnvärt.

Söder om Revelsuddsvägen är närmiljöerna kring befintliga bostadsfastigheter tydligt påverkade. Högst upp mot tomterna är skogen utglesad och strandskogszonen ner mot vattnet är kraftigt påverkad genom att vara mer eller mindre helt bortröjd. Delar av ytorna slås idag dessutom som gräsmatta. Dessa miljöer har potentiellt stor ekologisk betydelse om de tilläts utvecklas fritt. Endast den yttersta smala strandängsbiotopen vid vattenlinjen bedöms rymma någon grad av naturlighet.



Figur 18: Ytor som bedömts hyra naturvärden som går utöver det mest triviala. Bild från naturvärdesbedömningen.

I figuren ovan redovisas de ytor som bedöms uppfylla kriterierna enligt SIS-standarden för naturvärdesinventeringar (SS 199000:2014). Bedömningarna gjordes enligt den då gällande standarden; sedan dess har en ny version antagits (SS 199000:2023), men detta påverkar inte klassningen.

Ytorna har erhållit en naturvärdesklassning (klass 1 – 4). Övriga ytor är inte naturvärdesobjekt enligt standarden. Endast ytan med objektsnummer 4, lokaliserad närmast Revelsuddsvägen, ligger inom aktuellt planområde.

Tabell 2: Naturvärdesklassning av ytor som bedöms hyra naturvärden som går utöver det mest triviala.

Objekt	Naturvärdesklass	Motivering
1	3 Påtagligt värde	Strandlövskog med al och viden. Övergår i öppen strandäng med starr och vass. Skogen bedöms ha god kontinuitet, är fritt utvecklad och producerar en del klen död ved.
2	4 Visst värde	Medelålders björkskog med viss granunderväxt. Frodigt och örtrikt. En del död lövved produceras. Har potential att utveckla högre naturvärden knutna till äldre lövskog. Övergång mot angränsande strandskog förstärker förutsättningarna för rik biologisk mångfald.
3	3 Påtagligt värde	Strandlövskog med al och viden. Övergår i smal öppen strandäng med starr och vass. Skogen bedöms ha god kontinuitet, är fritt utvecklad och producerar en del klen död ved.
4	4 Visst värde	Blandskog med några äldre tallöverståndare och underväxt av självgallrande löv. Mest säl, som producerar en del död ved. Frodigt och örtrikt. Invasiva spireabuskar utgör en del av buskskiktet. Hackspett habitat.

5	3 Påtagligt värde	Strandlövskog med al och viden. Lite varierat avseende påverkan men till största delen fritt utvecklad med god kontinuitet och producerande en del klen död ved. I övre och något torrare delen delvis glest gallrad björkskog som främst har potential att utvecklas till rikare biotop. Strandskogen övergår i öppen bred strandäng med starr och vass och vidare till grundområdet utanför. Området i sin helhet är en varierad lövskogsmiljö med fin succession ut mot den öppna stranden.
---	----------------------	--

Landskapsbild

Områdets ursprungliga landskapsbild har förändrats i takt med att det byggts bostäder och verksamheter, med Dalbo som det senaste exemplet.

Aktuellt planområde ligger i direkt anslutning till befintlig bebyggelse och bedöms inte innehålla några särskilda värden kopplade till landskapsbilden. Utsikten för befintlig bebyggelse kommer att påverkas då skogsmark försvinner och planläggs för bostäder.

Service

Planområdet ligger inom skolupptagningsområde för Björkskatan. Närmaste förskola finns på Hällbacken, cirka 600 meter nordväst om planområdet. Här stannar även bokenbussen en gång i månaden.

På Björkskatan, cirka 2,5 kilometer sydväst om planområdet, finns bland annat tre kommunala grundskolor: Boskataskolan (F-6), Björkskataskolan (7-9) och Ormbergsskolan (F-6). I Björkskatans centrum finns även vårdcentral, livsmedelsbutik, bibliotek, restauranger och ett mindre utbud av butiker samt gym. Ett gym finns även lokaliserat på Kärrviolgatan, cirka 600 meter norr om planområdet.



Figur 19: Hällbackens förskola

Sociala

Tillgänglighet och jämlikhet

Då stora delar av planområdet består av skogsmark är området i dagsläget relativt svårt att röra sig i. Revelsuddsvägen och den befintliga gång- och cykelvägen väster om planområdet gör det dock möjligt att röra sig i områdets ytterkanter.

Inom cirka 500 meter från planområdet finns fyra busshållplatser som alla trafikeras av Linje 223 (Brändön - Örarna - Bensbyn – Luleå).

Närheten till kollektivtrafik och lokalnät för cykel skapar förutsättningar för att fler kan välja att resa utan bil, vilket är positivt ur både tillgänglighets- och jämlikhetsaspekten. Ur ett jämställdhetsperspektiv kan detta även ses som positivt då kvinnor i större utsträckning än män använder sig av kollektivtrafik. Däremot innebär planområdets lokalisering, cirka fem kilometer nordväst om centrala Luleå, ett bilanvändande som liknar det i andra jämförbara bostadsområden inom kommunen.

Rekreation och friluftsliv

Söder om Hällbacken ligger Lejde strandpark, ett rekreativt parkområde. Närmaste lekplats finns i Dalbo. Motions- och friluftsanläggningen Ormberget ligger cirka 1,5 kilometer söder om planområdet och nås via Bensbyvägen.



Figur 20: Lejde strandpark söder om Hällbacken. Foto: Magnus Stenberg, Luleåfotograferna.

Barnperspektivet

Barn berörs av detaljplanens genomförande då barn kommer att bo och röra sig inom planområdet. För närvarande bedöms områdets främsta värde för barn vara skogsmarken som kan locka till lek i naturmiljö. Planområdet är relativt tillgängligt och den befintliga gång- och cykelvägen väster om planområdet är en viktig del i barns och ungas möjligheter att på ett trafiksäkert sätt röra sig inom och mellan bostadsområdena.

Närheten till Ledje strandpark och större, oplanerade naturområden ökar möjligheten för barn och unga att enkelt nyttja olika rekreativa områden i närheten. Närheten till annan service som förskola, busshållplatser, lokalnät för cykel med mera skapar även förutsättningar för barn och unga att självständigt röra sig i närområdet.

Teknik

Dricksvatten, spillvatten och avlopp

Planområdet omfattas inte av verksamhetsområde för kommunalt vatten, spillvatten och dagvatten. Exploateringen innebär att området kommer omfattas av verksamhetsområdet för vatten och avlopp och att ny bebyggelse ansluts till det kommunala VA-nätet.

El, fiber och uppvärmning

Skanova har markförlagda ledningar vid cirkulationsplatsen och delar av dessa angörs planområdet. Luleå Energi har ledningar längs Revelsuddsvägen och längs befintlig gång- och cykelväg öster om planområdet.

Avfall

Avfallshanteringen i området ska ske enligt kommunens renhållningsföreskrifter. Detaljplanen möjliggör för en insamlingsplats för förpackningsavfall att anläggas centralt i planområdet. Gatorna i det nya bostadsområdet dimensioneras för att en sopbil ska kunna köra på dem.

Återvinningsstation finns i Lulsundet intill Bensbyvägen i höjd med Ormberget och i Bensbyn intill korsningen Bensbyvägen - Skärgårdsvägen. Från planområdet tar det ungefär fyra minuter med bil till båda platserna.

Alla hushåll inklusive villor och fritidsboende ska senast första januari 2027 ha tillgång till fastighetsnära insamling av förpackningsavfall. Fastighetsnära insamling (FNI) innebär att förpackningar av papper, plast, färgat- och ofärgat glas samt metall ska kunna lämnas på eller i nära anslutning till fastigheten där även restavfall och matavfall lämnas.

Snöhantering

Fastighetsägaren ansvarar för snöhanteringen inom den egna fastigheten. Kommunen ansvarar för snöröjning av det omgivande gatunätet samt gång- och cykelvägar inom planområdet.

Trafik

Gatunät

Planområdet angörs idag via Revelsuddsvägen. Vägen är enskild och omfattas av gemensamhetsanläggning Bensbyn GA:9. Väster om planområdet går Bensbyvägen som har kommunalt huvudmannaskap.

Gång- och cykeltrafik

Planområdet avgränsas i väster av en gång- och cykelväg som sträcker sig från Sinksundsrondellen norrut i riktning mot Dalbo. Strax öster om planområdet, ansluter ytterligare en gång- och cykelväg från Dalbo till Revelsuddsvägen.



Figur 21: Befintlig gång- och cykelväg väster om planområdet. I bakgrunden går Bensbyvägen.

Biltrafik

Mängden trafik längs Revelsuddsvägen bedöms vara låg med hänsyn till karaktären på Revelsudden som fritidshusområde och det låga antalet befintliga bostäder och fritidshus i området. Längs Bensbyvägen uppgår medeldygnstrafiken till drygt 4000 fordon (2021).

Kollektivtrafik

Busslinje 223 trafikerar bostadsområdena i närområdet. Fyra busshållplatser finns inom gång- och cykelavstånd från planområdet: Dalbo, Hällbacken Björsbyvägen, Hällbacken och Sinksundet. Från dessa hållplatser tar det ungefär 15 minuter till centrala Luleå.

Skotertrafik

Söder om Revelsuddsvägen råder skoterförbud. Förbudet innebär att motordrivna fordon inte får föras på snötäckt mark. Undantag från förbudet gäller bland annat markerade skoterleder. Längs Sinksundet går en skoterled på is.

Parkering

Parkeringsstalet för bilparkering gällande småhus är enligt kommunens parkeringsnorm två platser per hushåll. Parkering för bil och cykel ska tillgodoses inom den egna fastigheten.

Konsekvenser

Fastigheter och rättigheter

Vid detaljplanens genomförande ska fastighetsbildning ske i enlighet med detaljplanen.

Mark som utgör allmän platsmark överförs genom fastighetsreglering till lämplig intilliggande kommunägd fastighet.

Allmän platsmark

Cirka 12 800 kvadratmeter av fastigheten Riga 1:16 regleras till lämplig kommunägd fastighet som allmän plats och E-områden (tekniska anläggningar).

Kvartersmark

Cirka 5 100 kvadratmeter av fastigheten Björnsbyn 1:12 regleras till fastigheten Riga 1:16 som kvartersmark.

Fastighetsrättsliga konsekvenser

Tabell 3: Bedömning av ekonomiska och fastighetsrättsliga konsekvenser för fastigheter inom detaljplaneområdet med anledning av förslag till ny detaljplan.

Fastighet	Avstår/erhåller mark, antal kvadratmeter (kvm)	Rättigheter som kan påverkas, förändras eller rättigheter som behöver skapas	Nödvändiga avtal som underlättar plangenomförandet	Ekonomiska konsekvenser
Riga 1:16	Avstår markytor om cirka 12 800 kvadratmeter. Ytorna planläggs som allmän platsmark och tekniska anläggningar och överförs genom fastighetsreglering till kommunalägd fastighet. Erhåller markytor om cirka 5 100 kvadratmeter. Ytorna planläggs som kvartersmark för bostäder och överförs genom fastighetsreglering från fastigheten Björnsbyn 1:12.	Ledningsrätt akt: 2580-07/148.1 Ledningsrätt akt: 2580-2018/39.1 Ledningsrätt akt: 25-F1998-364.1 Bensbyn GA:9	Exploateringsavtal, överenskommelse om fastighetsreglering	Anslutningsavgifter för exempelvis VA, elnät etcetera. Exploateringsersättning som ska finansiera investeringar i allmänna anläggningar Avstående av allmän plats Kostnad för fastighetsbildningsåtgärder och andra rättigheter

Björnsbyn 1:12	Erhåller markytor om cirka 12 800 kvadratmeter. Ytorna planläggs som allmän platsmark och tekniska anläggningar och överförs genom fastighetsreglering från fastigheten Riga 1:16. Avstår markytor om cirka 5 100 kvadratmeter. Ytorna planläggs som kvartersmark för bostäder och tekniska anläggningar. Området för bostäder överförs genom fastighetsreglering till fastigheten Riga 1:16.	Ledningsrätt akt: 2580-07/148.1		Drift av allmänna anläggning, exempelvis gator, naturmark, VA och dagvatten
-------------------	---	------------------------------------	--	---

Regionala

Planförslaget bedöms vara i linje med den regionala utvecklingsstrategin (antagen av regionfullmäktige 2019).

Riksintressen

Planområdet omfattas av riksintresse för totalförsvaret, riksintresse för kommunikationer och riksintresse för rörligt friluftsliv.

Planförslaget bedöms inte påverka riksintresse för totalförsvaret negativt då den planerade byggnationen understiger Försvarmaktens definition av höga objekt (20 meter). Detaljplanen reglerar högsta nockhöjd på byggnadsverk till lägre än så, vilket innebär att riksintresset inte bedöms påverkas negativt.

Planförslaget bedöms inte påverka riksintresse för friluftsliv och/eller rörligt friluftsliv negativt då planförslaget inte försvårar för människors vistelse och upplevelser i natur- och kulturlandskap. Befintligt skogsområde som tas i anspråk bedöms ha låga intressen för friluftslivet. Skogen i sig har värden för upplevelsen av området genom att det skapar avskildhet och fungerar som en barriär mot Bensbyvägen för de boende i Dalbo och längs Revelsuddsvägen, men saknar sådana rekreativa värden som avses med riksintresset.

Strandlinjen söder om planområdet nyttjas inte i särskilt stor utsträckning för rekreation eller friluftsliv, men har förutsättningar att förbättras likt Lejde strandpark, väster om Bensbyvägen. Söder om Revelsuddsvägen säkerställer planförslaget ett utrymme mellan befintlig och föreslagen bebyggelse och Sinksundet, vilket ger boende en koppling till vattnet.

Planförslaget bedöms inte utgöra ett hinder för utvecklingen av Norrbottens kust och skärgård, vilket innebär att riksintressena inte bedöms påverkas till följd av detaljplanens genomförande.

Miljökvalitetsnormer

Miljökvalitetsnormer (MKN) regleras i miljöbalkens femte kapitel. Planområdet omfattas av MKN för luftkvalitet och vattenkvalitet.

Luft

Miljökvalitetsnormerna för luftkvalitet kan påverkas av ökad trafik och andra utsläpp. Luleå kommun har i nuläget en ansträngd luftkvalitetssituation och arbetar med att ta fram en förebyggande luftkvalitetsstrategi (FLIS) för att minska risken för framtida överskridanden av miljökvalitetsnormerna, där partiklar (PM₁₀) bedöms vara särskilt kritiska.

Planförslaget bedöms inte ge upphov till någon betydande ökning av trafik eller andra utsläpp som kan påverka luftkvaliteten i området. Mot denna bakgrund bedöms planens genomförande inte medföra att miljökvalitetsnormerna för luft överskrids eller att möjligheten att följa gällande normer försvåras.

Planområdets närhet till lokalnät för cykel och kollektivtrafik ger dessutom goda förutsättningar för ett bostadsområde som främjar gång-, cykel- och kollektivtrafik, vilket är i linje med kommunens övergripande arbete för förbättrad luftkvalitet.

Vatten

Åtgärder i planens genomförande som kan påverka vatten avser anslutning till kommunalt VA, hantering av dagvatten samt förekomst av sura sulfatjordar.

Enligt framtagna föroreningsberäkningar bedöms planförslaget inte innebära en så negativ påverkan på den omgivande miljön att riktvärdena för miljökvalitetsnormerna för vatten överskrids.

Mellankommunala intressen

Bostäder är en viktig mellankommunal fråga. Planförslaget bedöms inte påverka några mellankommunala frågor negativt. Planförslaget möjliggör ett tillskott om cirka 40 - 50 bostäder och kan därför medföra positiva konsekvenser för mellankommunala frågor kopplat till behovet av fler bostäder i regionen.

Miljö

Undersökning av risk för betydande miljöpåverkan (Ställningstagande 4 kap. 33 b § plan- och bygglagen (2010:900))

För detaljplaner ska kommunen identifiera, beskriva och bedöma miljöeffekter för att integrera miljöaspekter i planeringsprocessen och främja en hållbar utveckling. Enligt 6 kapitlet 6 § miljöbalken ska en utredning göras för att avgöra om detaljplanen kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Miljöeffekter, som definieras i 6 kapitlet 2 § miljöbalken, kan omfatta risker för människors hälsa eller miljön, områdets sårbarhet på grund av överskridanden av miljökvalitetsnormer, samt påverkan på kulturvärden eller natur med skyddsstatus på nationell, EU- eller internationell nivå. Om planen kan antas medföra betydande miljöpåverkan ska en strategisk miljöbedömning genomföras enligt 6 kapitlet 3 § miljöbalken, vilket inkluderar en miljökonsekvensbeskrivning.

Kommunen har genomfört en utredning om risken för betydande miljöpåverkan och bedömer att detaljplanen inte möjliggör verksamheter eller åtgärder som kräver skydd eller tillstånd enligt miljöbalken. Det konstateras att inga av de förutsättningar som vanligtvis leder till krav på en konsekvensbeskrivning finns i denna plan. Den föreslagna markanvändningen i detaljplanen bedöms inte leda till att någon miljö kvalitetsnorm enligt 5 kapitlet miljöbalken överskrids. Med god planering finns det möjligheter att hantera eventuella negativa miljöeffekter som kan uppkomma vid genomförandet av detaljplanen. Det är dock viktigt att frågor kring VA-försörjning, påverkan på vattenförekomster samt anläggande av nödvändig infrastruktur och ansvar för dessa utreds särskilt i planarbetet.

Sammanfattningsvis bedömer kommunen att detaljplanen inte riskerar att påverka aspekter som kan leda till betydande miljöpåverkan, varför en strategisk miljöbedömning inte har upprättats.

Länsstyrelsen Norrbotten har i ett yttrande daterat 22 juni 2024 delat kommunens bedömning, men anser att en naturvärdesinventering behöver genomföras för att kartlägga de naturvärden och arter som finns på platsen. Beroende på resultaten av denna utredning kan kommunen behöva ompröva sin tidigare bedömning.

En bedömning av naturvärden i området har utförts av kommunekolog i ett tidigt skede av planarbetet (se Tabell 2). Planområdet kännetecknas generellt av trivial natur där förutsättningarna för högre naturvärden är begränsat. De enda områden som bedöms hysa nämnvärda naturvärden är de delar av strandskogen och vidhörande övergångszoner mot strandängen och grundområdet som inte ligger nedanför de bebyggda tomterna. Här har biotoperna tillåtits utvecklas mer fritt, vilket gör att de ger förutsättningar för en betydligt rikare biologisk mångfald. Delar av de identifierade naturvärdesobjekten ligger utanför planområdet. Den del som ligger inom planområdet planläggs med användningen våtmark avsedd för dagvattenhantering [NATUR₁]. Eftersom ytan redan idag fungerar som det görs bedömningen att naturvärdet inte påverkas negativt av planens genomförande.

Strandskydd

Detaljplanen prövar upphävande av strandskyddet för delar av planområdet. Berörda ytor framgår av Figur 10.

För de delar av planområdet som ligger inom strandskyddat område och som planläggs som kvartersmark för bostäder [B] föreslås strandskyddet upphävas med stöd av 7 kap. 18 c § 1 p. miljöbalken, då marken sedan lång tid är ianspråktagen genom befintlig bebyggelse och utgör en etablerad hemfridszon som saknar betydelse för strandskyddets syften avseende både allmänhetens tillgång till strandområdet och bevarandet av goda livsvillkor för växt- och djurliv. Bebyggelse framgår av ortofoton från 1975. I plankartan regleras det område inom kvartersmark för bostäder där strandskyddet föreslås upphävas med planbestämmelsen [a₂].

I planområdets sydvästra del planläggs en större yta som våtmark för dagvattenhantering [NATUR₁]. En större del av området omfattas av strandskydd. I gällande områdesbestämmelser är området angivet för "bebyggelse", men ingen bebyggelse finns på platsen. Detta kan förklaras av att dagvatten från omkringliggande

områden samlas och blir stående här innan det rinner söderut mot Sinksundet; ytan fungerar således som en naturlig avrinningsyta idag. I aktuellt planförslag ändras den detaljplanlagda användningen formellt från bebyggelse till våtmark avsedd för omhändertagande av dagvatten. Förändringen motiveras av områdets befintliga funktion som avrinningsyta och dess låga marknivå. I planområdets östra del planläggs ett mindre dike som **[NATUR, dike₁]**. Del av diket ligger inom strandskyddat område.

Söder om Revelsuddsvägen planläggs ytor för allmän platsmark **[NATUR, dike₁]** och **[NATUR₁]**, här föreslås strandskyddet upphävas för att möjliggöra anläggande av dagvattendiken och för att säkerställa omhändertagande och fördröjning av dagvatten. Åtgärderna syftar till att skydda omkringliggande bostadsområden och kritisk infrastruktur mot översvämning och bedöms utgöra ett angeläget allmänt intresse enligt 7 kap. 18 c § 5 p. miljöbalken, som inte kan tillgodoses utanför området på grund av områdets topografi och befintliga avrinningsmönster. Åtgärderna bedöms inte motverka strandskyddets syften och kan även bidra till förbättrade hydrologiska och ekologiska funktioner i området. Områdena kommer även fortsättningsvis att vara tillgängliga för allmänheten.

Strandskyddet föreslås även upphävas inom delar av område med befintlig gata/väg **[GATA₁]**, då marken sedan tidigare är ianspråktagen för ändamålet och saknar betydelse för strandskyddets syften enligt 7 kap. 18 c § 1 p. miljöbalken.

Sammantaget bedöms upphävandet av strandskyddet vara förenligt med strandskyddets syften, och allmänhetens tillgång till strandområdet samt den fria passagen längs stranden påverkas inte negativt.

Dagvatten

Eftersom stora delar av planområdet idag består av skogsmark innebär ett genomförande av detaljplanen att andelen hårdgjorda ytor i form av tak, gator, parkeringar och gång- och cykelvägar kommer att öka. Då de nya ytorna är mindre trögavrinnande och inte lika genomsläppliga som den befintliga skogsmarken kommer dagvattenflöden vid dimensionerade regn och föroreningsmängder öka i avrinningsområdena till följd av exploateringen. Detta resulterar i att mängden dagvatten som behöver avledas kommer att öka jämfört med idag.

Enligt beräkningar i dagvattenutredningen förväntas även föroreningshalterna i både avrinningsområde 1 och 2 öka från relativt låga nivåer före exploateringen till något högre nivåer efter exploateringen.

Förslag till dagvattenhantering

Fastighetsägaren ansvarar för det dagvatten som uppkommer på den egna tomten. Kommunen ansvarar för dagvatten inom allmän plats.

Förslagen nedan syftar till att visa ett exempel på dagvattenlösning. Vid val av dagvattenanläggning ska olika aspekter som recipientens känslighet, skyddsvärda områden, områdets geoteknik, storlek på området som ska exploateras samt förutsättningar för naturlig infiltration beaktas. Vid kommande projektering ska ytterligare hänsyn tas till dagvattenhantering. För vidare vägledning kopplat till

hantering av dagvatten och skyfall, se dagvattenutredningen (Sweco Sverige AB, 2025).

Höjdsättning

För att undvika kontakt med grundvattnet krävs att trädgårdar och bostäder ges en tillräcklig höjdsättning. Dagvattenutredningen föreslår att tomtmark höjs minst 0,5 meter över befintlig marknivå för att skydda byggnader mot översvämning och för att säkerställa bevarande av grundvattennivåerna.

För kvartersmark söder om Revelsuddsvägen anger planbestämmelserna att byggnader ska utföras med en färdig golvnivå på minst +2,8 meter över nollplanet. Detta syftar till att säkerställa en grundläggningsnivå som följer kommunens riktlinjer för klimatanpassning om att byggnader ska uppföras översvämningssäkra upp till +2,5 meter över nollplanet.

Svackdiken

Den upphöjda tomtmarken, inklusive byggnader, gator samt gång- och cykelvägar, föreslås avvattnas med öppna dagvattenlösningar i form av gräsdiken och svackdiken som leder vattnet mot recipienten. Svackdiken har potential att erbjuda en långsam avledning av dagvatten, med stor kapacitet för både flödesfördröjning och rening. Dikena kan också underlätta snöhanteringen, vilket gör körbanor och vägar säkrare under vintern eftersom mindre snö behöver lagras i vägrenen.

Svackdiken längs med gatorna säkerställer en kontrollerad avvattning mot recipienten, medan diken mellan tomtmarkerna fungerar som sekundära rinnvägar, vilket skyddar byggnader vid skyfall. Inom planområdet utformas gatuområdena 15 meter brett och rymmer både vägbanor, diken och snöupplag.

Majoriteten av dagvattnet från planområdet norr om Revelsuddsvägen kan ledas västerut mot en ny utsläppspunkt under Revelsuddsvägen, vid fastigheten Riga 1:17. Endast dagvatten från planområdets östligaste del behöver ledas till befintligt skogsdikes utsläppspunkt. De två befintliga husen söder om Revelsuddsvägen föreslås avvattnas direkt på tomtmarken och leda vattnet via yttlig avrinning på gräs och våtmark till recipienten.

Sulfidjord

Delar av planområdets avrinningsområde har en sannolik förekomst av potentiellt sura sulfatjordar som kan behöva hanteras i samband med schaktning av diken eller anläggning av infrastruktur. Hantering av sulfidförande massor och dränering av mark i samband med sänkning av grundvattnet kan riskera att exponera sulfidjorden för syre, vilket kan leda till urlakning av försurande ämnen och metaller till närliggande vatten. För att minimera exponeringen av sulfidjord rekommenderas det att undvika grundvattensänkning och schaktning i befintlig mark så mycket som möjligt.

Hälsa och säkerhet

Omgivningsbuller

Bedömning av omgivningsbuller visar att riktvärden innehålls vid fasader och uteplatser inom planområdet.

Ett genomförande av planförslaget innebär lokalt förändrade bullernivåer. Fastigheterna som angränsar till planområdet förväntas uppleva en ökad bullerpåverkan i samband med att trafikmängden ökar i området. Trafikflödet beräknas vara som högst under morgontimmarna och på eftermiddagen när många åker till och från sina jobb. Dessutom kan antalet skotertrafikanter öka jämfört med tidigare. Det kan även uppstå bullerstörningar under en begränsad period i samband med byggnationen av området. Bullernivåerna bedöms dock inte överskrida acceptabla gränser.

Översvämning

Markhöjder inom planområdet varierar mellan cirka 2 - 8,5 meter över nollplan (RH2000) och sluttar i nordsydlig riktning. Med hänsyn till markhöjderna bedöms det inte föreligga betydande risk för översvämning i den norra delen av planområdet.

För delar av detaljplanen söder om Revelsuddsvägen ligger marknivåerna delvis under de riktlinjer för klimatanpassning som kommunens översiktsplan rekommenderar (+2,5 meter över nollplan). Detta innebär att det bedöms föreligga viss risk för översvämning i planområdets södra delar.

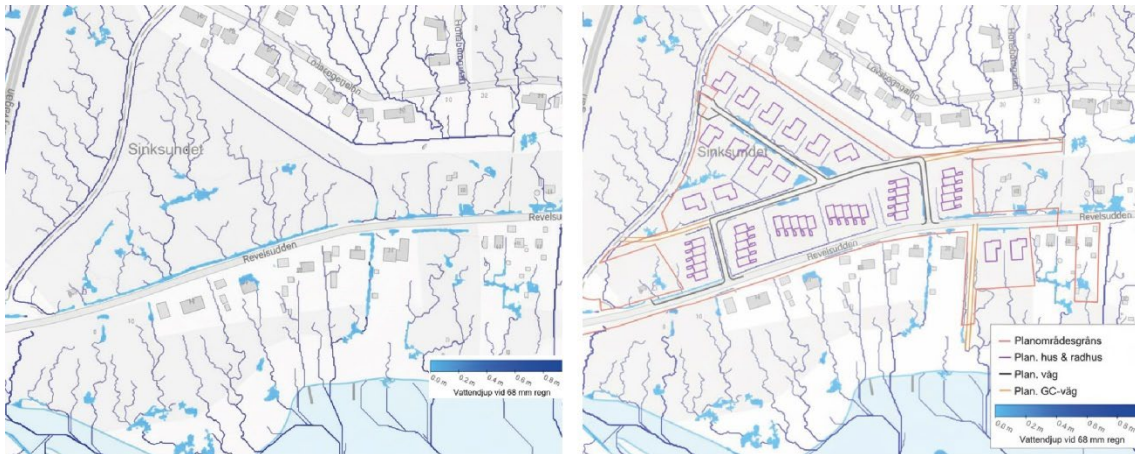
Inom tomtmark söder om Revelsuddsvägen begränsas därför delar av befintlig fastighet som är belägen under +2,5 meter över nollplan med korsmark, inom vilken endast komplementbyggnader av enklare karaktär får uppföras. För övrig kvartersmark söder om Revelsuddsvägen anger planbestämmelserna att byggnader ska utföras med färdig golvnivå på minst +2,8 meter över nollplan.

Generellt gäller inom planområdet att tomtmark ska utformas så att fria rinnvägar för skyfall säkerställs. Svackdiken anläggs längs vägar och mellan tomtmark för trög avledning, fördröjning och rening av dagvatten från planområdet.

Skyfall

En översiktlig skyfallsanalys har genomförts i syfte att identifiera var större mängder vatten riskerar att ansamlas vid stora regnhändelser före och efter exploatering.

Analysen visar att de flesta lågpunkterna finns längs med Revelsuddens vägdiken samt några mindre ytor mitt inom planområdet. Genom rätt höjdsättning och användning av multifunktionella ytor med stor fördröjnings och flödeskapacitet kan avvattning vid Extremsituationer säkerställas. Efter att tomtmark och vägar höjdsatts över befintlig mark och nya trummor installerats och svackdiken anlagts längs vägar och tomtmark förbättras generellt sett avvattningssituationen jämfört med före exploatering.



Figur 22: Översvämningskarta för befintlig situation (till vänster) och framtida situation efter att tomtmark höjdsatts cirka 0,5 meter över befintlig mark (till höger). Tomtutformningen är endast en skiss och planområdesgränsen är inte förenlig med plankartan som presenteras i samrådet, bilden uppdateras till granskning.

Olyckor

Någon betydande risk för olyckor bedöms inte föreligga inom planområdet.

Erosion, skred och ras

Någon betydande risk för erosion, skred och ras bedöms inte föreligga inom planområdet.

Geotekniska förhållanden

Planområdet bedöms ha relativt goda stabilitetsförhållanden, då postglacial sand är den arealmässigt dominerade jordarten i området. Grovkorniga jordarter som morän, grus och sand lämpar sig väl för byggnation då de är stabilare än lera och silt.

Hydrologiska förhållanden

Recipient

Hög grad av fördröjning och rening sker inom planområdet med de föreslagna svackdikena.

Därmed riskerar inte exploateringen att leda till någon försämring av recipientens status eller bidra till att äventyra recipientens miljö kvalitetsnormer.

Kulturmiljö

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns inom planområdet.

Alla fornlämningar, kända och okända är skyddade av kulturmiljölagen. Om fornlämningar skulle påträffas vid kommande markarbeten ska arbetet avbrytas och länsstyrelsen kontaktas.

Fysisk miljö

Bebyggelse och infrastruktur

Planförslaget kommer att påverka den fysiska miljön genom att skogsmark avverkas för att ge plats åt ny bebyggelse. Eftersom planområdet ligger nära en cirkulationsplats där flera vägar och trafikslag möts, kommer den nya bebyggelsen att få en framträdande visuell position i området. Utvecklingen av planområdet innebär att bostadsområdet Dalbo – Hällbacken kopplas samman i söder och att en tidigare utvecklad del av området blir en naturlig del av helheten.

Detaljplanen tillåter en friare placering av kvartersmarkens bebyggelse men ställer krav på hur bebyggelsen ska utformas. Bland annat reglerar detaljplanen högsta nockhöjd för huvud- och komplementbyggnader, takform, fasadmaterial och -kulör.

Byggnadsverkets fasad ska utföras i träpanel och fasader bör ha en dämpad färgskala med matt färg. Det är också viktigt att beakta nyanser och mättnad i färgerna; matta, dämpade och jordnära toner bör prioriteras för att säkerställa en visuell enhetlighet och en mjuk övergång mellan byggnaderna och den omgivande naturen.

Exempel på rekommenderade fasadkulörer:



Figur 23: Rekommenderade fasadkulörer för tillkommande bebyggelse inom planområdet.

Färgsättning av tak bör göras med hänsyn till områdets övergripande karaktär för att

anpassningen till omgivningen ska bli god.

Natur

Planförslaget medför att skogsmark avverkas för ny bebyggelse. Området består av trivial natur med begränsade möjligheter för högre naturvärden, så avverkningen anses acceptabel.

Vegetationen är dock viktig för både människor och djur. Träd och andra växter filtrerar luftföroreningar, binder partiklar och tar hand om dagvatten. De utjämnar också temperaturskillnader och skyddar mot vind. I den sociala aspekten ryms flera perspektiv, till exempel hur människan använder grönstrukturen för rekreation, lek och upplevelser. Dessutom kan vegetationen bidra till att minska insyn mellan tomter. Eftersom det tar lång tid för ny vegetation att etablera sig ser kommunen positivt på att bevara så mycket av den befintliga vegetationen som möjligt.

Vidare bedöms planförslaget medföra en ökning av antalet människor som rör sig i och nyttjar omkringsliggande naturområden. Påverkan bedöms som positiv.

Sociala

Tillgänglighet

Tillgängligheten inom planområdet kommer att öka till följd av den tillkommande gatan samt den nya gång- och cykelvägen som kopplar an till befintligt gång- och cykelnät väster om planområdet.

Närheten till befintliga hållplatslägen ökar möjligheterna att åka kollektivt vilket gör valmöjligheterna fler, något som är positivt ur ett tillgänglighetsperspektiv.

Trygghet

Ett genomförande av planen innebär att fler kommer bosätta sig i området, vilket kan bidra till en ökad känsla av trygghet. Samtidigt innebär fler boende även en ökning av mängden trafik i ett område som idag karaktäriseras av låg trafikmängd. Detta kan innebära ökade risker för de som rör sig i området.

För att säkerställa säkra trafikmiljöer främjar detaljplanen gående och cyklister genom att möjliggöra för direkt anslutning till befintlig gång- och cykelväg väster om planområdet. Vidare planeras motortrafiken inom området att hålla en låg hastighet för ökad säkerhet för oskyddade trafikanter.

Utformningen av ett område kan också ha en betydande inverkan på den upplevda tryggheten. Regleringar i detaljplanen som syftar till att öka tryggheten inkluderar att infarter till garage och carport ska placeras minst sex meter från gatan. Detta bidrar till att skapa säkrare trafikflöden för in- och utfarter. Placeringen av bebyggelsen nära gatorna kan också öka den upplevda tryggheten då det ger en bättre övervakning av gatumiljön.

Andra åtgärder som kan öka den upplevda trygghetskänslan, så som belysning, styrs i ett senare skede.

Barn

Barn berörs av detaljplanen eftersom barn dels kommer bo inom planområdet, dels rör sig i närheten av planområdet till följd av närliggande bostadsområden.

Inom planområdet kommer varje tomt att ha möjlighet till lek. Dessutom finns stora grönområden utanför planområdet, vilket ger barn och unga god tillgång till olika typer av utemiljöer och möjligheter att utforska sitt närområde. Samtidigt innebär planens genomförande att i dag oexploaterade ytor tas i anspråk, vilket medför att den totala arealen naturmark minskar.

Planområdets närhet till förskola, grönområden, lekplatser och busshållplatser, samt till skola, även om denna ligger några kilometer bort, möjliggör för barn och ungdomar att röra sig i området, både självständigt och i sällskap med vuxna. En ny gång- och cykelväg som kopplar ihop planområdet med den befintliga gång- och cykelväg väster om planområdet skapas, vilket möjliggör för trafiksäkra rörelser mellan målpunkter.

Trafik

Fordonstrafik

Inom planområdet anläggs en gata för att möjliggöra angöring till och inom planområdet. Planförslaget innebär en ökning av motortrafiken i området. Tillskottet bedöms dock som begränsat och påverkan på vägnätet som liten.

Gång- och cykeltrafik

Planförslaget innebär en ökning av resor till fots och med cykel. Tillskottet bedöms dock som begränsat och påverkan på vägnätet som liten.

I närområdet finns goda möjligheter att gå och cykla till målpunkter. Längs Bensbyvägen finns en kombinerad gång- och cykelväg som förbinder planområdet med angränsande områden som Hällbacken, Björkskatan och Bensbyn. Genomförandet av planförslaget medför inga större förändringar i gång- och cykelvägnätet, utöver den tillkommande anslutningen som gör det möjligt att angöra befintlig gång- och cykelväg väster om planområdet.

Motiv till detaljplanens regleringar

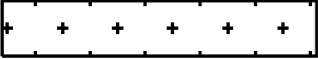
Enligt Boverkets förordning om planbeskrivning (2020:8) ska kommunen motivera varje enskild reglering och lagra motivet digitalt. Redovisningen ska göras utifrån detaljplanens syfte och 2 kapitlet plan- och bygglagen (PBL).

Motiv till regleringar

Detaljplanen innehåller regleringar för att uppnå detaljplanens syfte. Nedan följer en lista på bestämmelser och deras motiv.

Tabell 4: Detaljplanens bestämmelser och motiv.

Användning	Motivering
Allmän plats	
GATA ₁ – Huvudgata	Bestämmelsen säkerställer angöring till nya bostäder och utrymme för erforderliga funktioner. Revelsuddsvägen planläggs som gata med kommunalt huvudmannaskap för att reglera ansvar för drift, underhåll och tillgänglighet. Åtgärden tydliggör huvudmannaskapet och säkerställer en enhetlig förvaltning av gatustrukturen i området.
GATA ₂ – Lokalgata	Bestämmelsen säkerställer angöring till nya bostäder och utrymme för erforderliga funktioner.
GCVÄG – Gång- och cykelväg	Bestämmelsen används för områden avsedda främst för gång-, cykel- och mopedtrafik och görs för att säkerställa god GC-koppling mellan planområdet och befintlig GC-väg. I användningen ingår även komplement som behövs för gång- och cykelvägens funktion.
NATUR – Natur	Naturmarken inom planområdet syftar till att säkerställa dagvattenhantering och skapa förutsättningar för kopplingar mellan Sinksundet och planområdet.
NATUR ₁ – Våtmark avsedd för omhändertagande av dagvatten	Bestämmelsen görs för att säkerställa dagvattenhanteringen i området, i enlighet med framtagna dagvattenutredning.
Kvartersmark	
B – Bostäder	Syftet med användningen är att uppnå detaljplanens syfte att inom planområdet möjliggöra för boenden av varaktig karaktär.
E ₁ – Transformatorstation	Användningen transformatorstation används för områden för tekniskt ändamål, i detta fall i form av nätstation. Syftet med användningen är att möjliggöra en nätstation som försörjer de tillkommande bostäderna.
E ₂ – Pumpstation	Syftet med användningen är att möjliggöra en pumpstation för avlopp i planområdets västra del.

Egenskapsbestämmelser	Motivering
Allmän plats	
a ₁ - Strandskyddet är upphävt	Bestämmelsen syftar till att möjliggöra ett upphävande av strandskyddet. Strandskyddet föreslås upphävas för att säkerställa erforderlig hantering av dagvatten och ett upphävande behöver ske för att möjliggöra drift och underhåll.
dike ₁ - Dagvattendike	Regleringen görs för att säkerställa erforderliga dagvattendiken på naturmark, i enlighet med dagvattenutredningens rekommendationer.
Kvartersmark	
 Marken får inte förses med byggnad	Prickmark används för att begränsa markens utnyttjande genom att markera delar där marken inte får förses med byggnad. I plankartan har prickmark lagts på områden där bebyggelse inte får förekomma eftersom marken behöver vara tillgänglig för underjordiska ledningar.
 Marken får endast förses med komplementbyggnad av enklare karaktär.	Området är lågt beläget och marknivån understiger översiktsplanens riktlinjer för klimatanpassning som rekommenderar beaktande av marknivå +2,5 meter över nollplanet. Marken bedöms därför olämplig för huvudbyggnader och planbestämmelsen korsmark, begränsar därför byggnation till komplementbyggnader av enklare karaktär såsom oisolerade förråd, vedbod etcetera.
d ₁ - Minsta fastighetsstorlek är 600 m ²	Regleringen syftar till att förhindra att området delas i för små fastigheter och därmed säkerställa plats för snöhantering, parkering och andra nödvändiga funktioner inom kvartersmarken.
h ₁ - Högsta nockhöjd på huvudbyggnad är 11 meter	Höjden möjliggör för bostäder i upp till tre våningar och bedöms lämplig i förhållande till omgivningen och karaktären ny bebyggelse norr om Revelsuddsvägen föreslås ha. Tre våningar bedöms lämpligt närmare Revelsuddsvägen och Bensbyvägen.
h ₂ - Högsta nockhöjd på huvudbyggnad är 8.5 meter	Höjden möjliggör för bostäder i upp till två våningar och bedöms lämplig i förhållande till omgivningen och karaktären det nya bostadsområdet föreslås ha i området som ligger närmast bostadsområdet Dalbo. Här bedöms det inte lämpligt med byggnader i tre våningar, varpå högsta nockhöjd är lägre än i resten av planområdet norr om Revelsuddsvägen.
h ₃ - Högsta nockhöjd på huvudbyggnad är 7.5 meter	Höjden bedöms lämplig i förhållande till omgivningen och karaktären ny bebyggelse söder om vägen till Revelsudden föreslås ha.
h ₄ - Högsta nockhöjd på komplementbyggnader är 4 meter	För komplementbyggnader, till exempel förråd och garage, är högsta nockhöjd fyra meter. Höjden bedöms lämplig i förhållande till befintlig karaktär i området.
u ₁ - Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar	Bestämmelsen syftar till att skydda befintliga underjordiska ledningar inom planområdet.
p ₁ - Huvudbyggnad ska placeras minst 2 meter från fastighetsgräns mot gata. Om en huvudbyggnad byggs fristående	Bestämmelsen syftar till att säkerställa ökad trafiksäkerhet genom goda siktmöjligheter vid in- och utfart till och från den egna tomten. Vidare syftar bestämmelsen till att

ska den även placeras minst 4.5 meter från fastighetsgräns mot grannfastighet.	minska risken för brandspridning mellan byggnader, samt till att upprätthålla det bebyggelsemönster som finns i närområdet i dag.
p ₂ - Komplementbyggnad ska placeras minst 2 meter från fastighetsgräns. Komplementbyggnader får sammanbyggas i fastighetsgräns. Garage och carport med öppning som vetter mot gata ska placeras minst 6 meter från fastighetsgräns mot gata vid infart	Bestämmelsen syftar till att säkerställa ökad trafiksäkerhet genom goda siktmöjligheter vid in- och utfart till och från den egna tomten. Bestämmelsen syftar även till att möjliggöra för fastighetsägare att sammanbygga komplementbyggnader i gräns mot grannfastighet för att kunna nyttja tomten så yteffektivt som möjligt. För garage och carport med öppning som vetter mot gata syftar bestämmelsen till att säkerställa att hela fordonet kan stå inom den egna fastigheten.
p ₃ – Flyttad befintlig huvudbyggnad, ny huvudbyggnad eller tillbyggnad av huvudbyggnad ska placeras minst 2 meter från fastighetsgräns mot gata och minst 4.5 meter från fastighetsgräns mot grannfastighet.	Bestämmelsen gäller för den del av planområdet som redan är bebyggt idag. För att inte göra den befintliga bebyggelsen planstridig görs förtydligande om att flyttad, ny eller tillbyggd huvudbyggnad ska placeras minst två meter från fastighetsgräns från gata. Bestämmelsen syftar till att säkerställa ökad trafiksäkerhet genom goda siktmöjligheter vid in- och utfart till och från den egna tomten. Vidare syftar bestämmelsen till att minska risken för brandspridning mellan byggnader, samt till att upprätthålla det bebyggelsemönster som finns i närområdet i dag. Befintlig bebyggelse omfattas inte av bestämmelsen.
p ₄ – Flyttad befintlig komplementbyggnad, ny komplementbyggnad eller tillbyggnad av komplementbyggnad ska placeras minst 2 meter från fastighetsgräns. Garage och carport med öppning som vetter mot gata ska placeras minst 6 meter från fastighetsgräns mot gata vid infart.	För att inte göra den befintliga bebyggelsen planstridig görs förtydligande om att flyttad, ny eller tillbyggd komplementbyggnad ska placeras minst två meter från fastighetsgräns. Bestämmelsen syftar till att minska risken för brandspridning mellan byggnader, säkerställa möjligheten till skötsel av byggnad från egen fastighet samt till att upprätthålla det bebyggelsemönster som finns i närområdet i dag. För garage och carport med öppning som vetter mot gata syftar bestämmelsen till att säkerställa att hela fordonet kan stå inom den egna fastigheten. Bestämmelsen syftar till att säkerställa ökad trafiksäkerhet genom goda siktmöjligheter vid in- och utfart till och från den egna tomten. Befintlig komplementbebyggelse omfattas inte av bestämmelsen.
p ₅ – Flyttad befintlig komplementbyggnad, ny komplementbyggnad eller tillbyggnad av komplementbyggnad ska placeras minst 2 meter från fastighetsgräns.	För att inte göra den befintliga bebyggelsen planstridig görs förtydligande om att flyttad, ny eller tillbyggd komplementbyggnad ska placeras minst två meter från fastighetsgräns. Bestämmelsen syftar till att minska risken för brandspridning mellan byggnader, säkerställa möjligheten till skötsel av byggnad från egen fastighet samt till att upprätthålla det bebyggelsemönster som finns i närområdet i dag. Befintlig komplementbebyggelse omfattas inte av bestämmelsen.
a ₂ - Strandskyddet är upphävt.	Bestämmelsen syftar till att möjliggöra ett upphävande av strandskyddet. Det område som upphävandet avser, en yta om cirka 170 kvadratmeter i fastigheten Riga 1:16 sydöstra del, har redan tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften.

f ₁ - Endast friliggande enbostadshus.	Bestämmelsen gäller för områden inom planområdet där friliggande enbostadshus anses vara den enda lämpliga typologin för att kunna säkerställa ett samspel mellan ny och befintlig bebyggelse.
f ₂ - Byggnadsverkets fasad ska utföras i träpanel. Fasader får ha kulörer inom spannet grönt/gult och brunt/rött med en svärta på minst 50 och en kulörthet på 10 enligt NCS-systemet. Lasyrer i angiven färgskala är också möjliga, liksom järnvitriol och faluröd. Fasadfärgen ska vara matt.	Bestämmelsen syftar till att säkerställa ett samspel mellan ny och befintlig bebyggelse samt mellan ny bebyggelse och omgivande natur. Därför görs regleringen att fasader ska utgöras av träpanel och att den nya bebyggelsen ska målas i kulörer inom spannet grönt/gult och brunt/rött. Färgens svärta ska vara minst 50 procent och ha en kulörthet på minst 10 enligt NCS-systemet. Färgen ska upplevas matt i glansskalan. Faluröd och andra slamfärger bedöms särskilt lämpliga. Exempel på alternativ till faluröd slamfärg inkluderar NCS S 7010-G90Y och NCS S 6010-Y10R. Lasyrer som harmoniserar med de angivna tonerna, liksom järnvitriol, är också acceptabla. Fasaders materialval och kulör regleras för att säkerställa en utformning som tar hänsyn till områdets karaktär och landskapsbild. Mycket ljusa kulörer innebär att volymen tar mer utrymme visuellt, något som inte är eftersträvanvärt inom planområdet.
f ₃ - Byggnader ska ha sadeltak. Taknock ska ha samma riktning som byggnadsverkets långsida. I fastighetsgräns sammanbyggda komplementbyggnader ska ha motstående pulpettak som tillsammans bildar ett sadeltak.	Bestämmelsen syftar till att skapa en sammanhållen bebyggelse genom att reglera takform och högsta nockhöjd, så att ny bebyggelse harmonierar med områdets karaktär och landskapsbild. Sadeltak är typiskt för den omkringliggande bebyggelsen. För att i fastighetsgräns sammanbyggda komplementbyggnader också ska uppfattas som en enhet, ska dessa utföras med motstående pulpettak som tillsammans bildar ett sadeltak.
b ₁ – Källare får inte finnas.	Inom planområdet bedöms grundvatten som lägst ligga vid en nivå om 0–2 meter under mark. För att inte påverka grundvattnet görs därför regleringen att källare inte får finnas. Detta då anläggande av källare kräver djupare grävschakt än 0–2 meter. Regleringen förebygger även att källare riskerar att översvämmas.
b ₂ – Lägsta nivå för färdigt golv är + 2,8 meter över angivet nollplan.	Bestämmelsen syftar till att säkerställa att byggnader skyddas mot översvämning. Genom att fastställa en lägsta nivå på färdigt golv minskar risken för vatteninträngning, vilket ökar säkerheten för både människor och egendom. Regleringen bidrar även till att skapa en hållbar och långsiktig utveckling av området.
e ₁ - Största byggnadsarea är 20 % av fastighetsarean.	Genom att ange en maximal byggnadsarea i procent av fastighetsarean regleras hur mycket av marken som får bebyggas. Exploateringsgraden påverkar möjligheten att skapa olika typer av bebyggelse och förhindrar att fastigheterna blir för tätt bebyggda. Syftet med regleringen är att skapa flexibilitet i hur fastigheter utformas, samtidigt som en viss kontroll över bebyggelsetätheten bibehålls.
e ₂ - Största byggnadsarea är 25 % av fastighetsarean.	Genom att ange en maximal byggnadsarea i procent av fastighetsarean regleras hur mycket av marken som får bebyggas. Exploateringsgraden påverkar möjligheten att skapa olika typer av bebyggelse och förhindrar att fastigheterna blir för tätt bebyggda. Syftet med regleringen

	är att skapa flexibilitet i hur fastigheter utformas, samtidigt som en viss kontroll över bebyggelsetätheten bibehålls.
e ₃ - Största byggnadsarea för radhus är 40 % av fastighetsarean. Största byggnadsarea för friliggande enbostadshus är 25 % av fastighetsarean.	Genom att ange en maximal byggnadsarea i procent av fastighetsarean regleras hur mycket av marken som får bebyggas. Exploateringsgraden påverkar möjligheten att skapa olika typer av bebyggelse och förhindrar att fastigheterna blir för tätt bebyggda. Syftet med regleringen är att skapa flexibilitet i hur fastigheter utformas, samtidigt som en viss kontroll över bebyggelsetätheten bibehålls.
Genomförandetid	
Genomförandetiden är 5 år och börjar gälla fr.o.m. Laga Kraft.	Genomförandetiden sätts till fem år då det bedöms finnas rimliga möjligheter att genomföra planen inom denna tidsram.

Medverkande i projektet

Detaljplanen har tagits fram av Stadsbyggnadsförvaltningen i samarbete med andra kommunala förvaltningar och planeringsarkitekter från Sweco Sverige AB.

Kommunstyrelseförvaltningen

Sektor Samhällsbyggnad och demokrati, 2026-03-16

Daniel Rova

Planchef

Matilda Eriksson

Arkitekt

Bilagor

Undersökning om betydande miljöpåverkan, daterad 2023-11-20

Dagvattenutredning, Sweco Sverige AB, daterad 2025-03-14

Bedömning av naturvärden, Luleå kommun, 2022-06-03

