

Detaljplan för del av Centrum, **Flundran 6 och 7**

Luleå kommun

Norrbottens län

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

1 Bakgrund

Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutade 2020-06-15 (§ 110) att ge dåvarande Stadsbyggnadsnämnden i uppdrag att ta fram en ny detaljplan för Flundran 6 och 7. Bakom beslutet låg en ansökan från Galären i Luleå AB som önskade få uppföra ett nytt gårdshus eftersom byggrätten i gällande detaljplan inte medgav detta fullt ut.

Planförslaget handläggs enligt plan- och bygglagens regler för ett standardförfarande. Ett standardförfarande kan användas om planförslaget är förenligt med översiktsplanen och Länsstyrelsens granskningsyttrande, inte är av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse.

Planförslaget har visats för samråd under tiden 2022-06-22 – 2022-08-24. De synpunkter som inkom under denna tid har sammanställts tillsammans med kommunens kommentarer i en samrådsredogörelse, daterad 2025-11-12 (Bilaga 1).

2 Hur granskningen bedrivits

Planförslaget har visats för granskning under tiden 2025-11-17 – 2025-12-08. Syftet med granskningen var att visa det bearbetade planförslaget som kommunen har för avsikt att anta, och samtidigt ge berörda intressenter en möjlighet att lämna synpunkter.

Planförslagets handlingar har under granskningstiden funnits tillgängliga på kommunens webbplats och i Stadshuset, våning 5, Rådstugatan 11. En underrättelse om granskning har publicerats på kommunens digitala anslagstavla och ett meddelande om underrättelse har skickats ut enligt upprättad sändlista.

Under granskningstiden inkom 5 skrivelser.

3 Inkomna synpunkter

Nedan redovisas inkomna skrivelser med synpunkter efterföljda av Kommunstyrelseförvaltningens kommentarer i kursiv stil:

Kommunstyrelseförvaltningens kommentarer är skrivna med kursiv stil för att tydligt särskilja dem från de redovisade synpunkterna.

Synpunkterna redovisas i sammanfattad form men kan begäras ut från Kommunstyrelseförvaltningen om man önskar ta del av dem i sin helhet. Länsstyrelsens yttrande redovisas i sin helhet.

Samtliga skrivelser inkom före granskningstidens slut med undantag av Miljö- och byggnämndens skrivelse som inkomn 2025-12-17.

3.1 Skrivelse 1, Lantmäteriet

Lantmäterier anser att planen bör förbättras i fråga om genomförandetidens redovisning på plankartan eftersom genomförandetiden inte längre ska behandlas som en planbestämmelse.

Kommentar:

Plankartans redovisning av genomförandetiden har justerats så att den inte längre kan uppfattas som en planbestämmelse. Genomförandetiden redovisas enligt Boverkets allmänna råd.

3.2 Skrivelse 2, Räddningstjänsten

Räddningstjänsten lyfter behovet av god framkomlighet för brandsläckning till och från planområdet samt inom planområdet.

Kommentar:

Planbeskrivningen har kompletterats med skrivning om att framkomlighet för brandsläckning behöver vara god även inom planområdet.

3.3 Skrivelse 3, Fastighetsägare

Fastighetsägaren tar upp en rad störningar, risker och skador som kan uppkomma på fastighetsägarens tomt och byggnader, såväl under bygg- och anläggningstiden som efter byggtiden. De störningar, risker och skador som fastighetsägaren framhåller avser vibrationer- och massförflyttningar, förändrade yt- och grundvattenflöden, underhållsproblem samt påverkan på kulturmiljövärden.

Kommentarer:

Allmänna störningar under bygg- och anläggningstiden regleras i första hand med stöd av miljöbalken och arbetsmiljöregler. När det gäller tekniska risker med koppling till plan- och bygglagen, såsom exempelvis risk för vibrationer och skador på omgivande byggnader, finns möjlighet att reglera dessa i kontrollplan eller i startbesked med villkor.

Byggherren avser oavsett denna möjlighet att utföra såväl vibrationsmätningar på angränsande fastigheter som vidta nödvändiga mark- och dräneringsåtgärder för att undvika att skador eller störningar uppkommer. Planområdet ligger inom kommunens verksamhetsområde för dagvatten, vilket innebär att vatten kan ledas till det kommunala dagvattensystemet.

Planförslagets byggrätt för gårdshuset medger inte en placering dikt an den östra fastighetsgränsen. Det gör däremot gällande detaljplan. Den befintliga byggnaden som angränsar direkt till fastigheten planeras att rivas.

Till planförslaget har en särskild utredning tagits fram som ger riktlinjer för hur utformningen av gårdshuset kan anpassas till den befintliga kulturmiljön. Planförslaget tar fasta på dessa riktlinjer.

3.4 Skrivelse 4, Länsstyrelsens yttrande

3.4.1 Detaljplanens överensstämmelse med översiktsplanen

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att detaljplaneförslaget överensstämmer med översiktsplanen enligt 4 kap. 33 § p.5 PBL.

3.4.2 Länsstyrelsens synpunkter - prövningsgrunder enligt 11 kap. 10 § PBL

Länsstyrelsen har inget att tillägga i fråga om hur planförslaget tillgodoser statliga eller andra allmänna intressen och bedömer, med hänsyn till prövningsgrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden, att ett antagande av detaljplanen inte kommer att prövas.

3.4.3 Övrigt

Sedan samrådsskedet har förslagen utformning av gårdshuset ändrats. Länsstyrelsen ser positivt på det nya förslaget. Länsstyrelsen anser dock att spiraltrapporna på nytt gårdshus ska vara inbyggda, antingen innanför byggnadskropp (inkl balkong) eller inomhus. Rent estetiskt ger det ett skralare intryck med spiraltrappor utanpå och kulturhistoriskt så skulle hellre trappan vara mer indragen, särskilt i relation till den form för byggnaden som föreslås. Alltså en lång länga med pulpettak som i viss mån är avsedd att påminna om gårdslängor i trä från sekelskiftet.

Kommentarer:

Planförslaget med införda bestämmelse omöjliggör inte att spiraltrapporna byggs in eller placeras inomhus. Det är i efterföljande bygglovsprövning som den slutliga utformningen av gårdshuset fastställs enligt detaljplanens ramar tillsammans med plan- och bygglagens ytterligare krav.

3.4.4 Upplysningar

Varsamhetsbestämmelsen k_1 , Byggnadens kulturhistoriska värde ska bibehållas, utgör inte en planbestämmelse då den inte reglerar byggnadens egenskaper/utformning. Länsstyrelsen tolkar det mer som en upplysning att berörd byggnad omfattas av regleringen i 8 kap 13 § PBL (en byggnad som är särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt får inte förvanskas).

Länsstyrelsen konstaterar vidare att de föreslagna generella utformningsbestämmelserna samt varsamhetsbestämmelserna inte reglerar fasadens grundläggande utförande. Exempelvis det särskilda uttryck som den då moderna sågverksindustrin möjliggjorde med liggande spontad panel som på klassicistiskt vis användes för att dela in fasaden i fält med våningsband, omfattningar och fasadpanelens riktning.

Kommentarer:

Länsstyrelsens upplysningar föranleder ingen ändring av planförslaget. Det exempel som Länsstyrelsen tar upp, och som rör spontad panel, har lagts till i planbeskrivningens avsnitt om införda varsamhetsbestämmelser.

3.5 Skrivelse 5, Miljö- och byggnadsnämnden

Miljö- och byggnadsnämnden har inga synpunkter på detaljplanen.

Kommentar:

Miljö- och byggnadsnämndens skrivelse föranleder ingen kommentar.

4 Ändringar efter granskning

Efter granskning har följande huvudsakliga ändringar genomförts:

- Planbestämmelsen o_1 har formulerats om genom tillägget att även balkong får kraga ut.

I övrigt har justeringar av redaktionell karaktär genomförts såsom rättelser av stavfel. Planbeskrivningen har kompletterats med förtydliganden enligt Räddningstjänstens och Länsstyrelsens synpunkter.

KOMMUNSTRYRELSEFÖRVALTNINGEN, 2026-01-08

Daniel Rova

Agneta Laitila

Planchef

Planarkitekt

Dnr: KLF 2023/1445
(SBF2020/896)



LULEÅ KOMMUN

Detaljplan för del av Centrum, Flundran 6 och 7

Luleå kommun

Norrbottens län

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

1 Bakgrund

Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutade 2020-06-15 (§ 110) att ge Stadsbyggnadsnämnden i uppdrag att ta fram en ny detaljplan berörande Flundran 6 och 7. Bakom beslutet låg en ansökan från Galären i Luleå AB som önskade få uppföra ett nytt gårdshus eftersom byggrätten i gällande detaljplan inte medgav detta fullt ut.

2 Hur samrådet bedrivits

Planförslaget handläggs enligt plan- och bygglagens regler för ett standardförfarande. Ett standardförfarande kan användas om planförslaget är förenligt med översiktsplanen och Länsstyrelsens granskningsyttrande, inte är av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse.

Planförslaget har visats för samråd. Detta skedde under tiden 2022-06-22 -- 2022-08-24. Syftet med samrådet var att samla in information och synpunkter och överväga dessa i ett tidigt skede av planarbetet.

Planförslagets handlingar fanns då tillgängliga på kommunens webbplats och i dåvarande Stadsbyggnadsförvaltningens lokal, Bangårdsgatan 12.

Planförslagets handlingar med information om samrådet skickades även till Länsstyrelsen, Lantmäteriet och berörda fastighetsägare enligt en upprättad sändlista.

Under samrådstiden inkom 6 skrivelser.

3 Inkomna skrivelser

Nedan redovisas inkomna skrivelser med synpunkter efterföljt av Kommunstyrelseförvaltningens (KSF) kommentarer. Synpunkterna redovisas i sammanfattad form men kan begäras ut från KSF om man önskar ta del av dem i sin helhet.

KSF:s kommentarer skrivs med kursiv stil för att tydligt särskilja dem från de redovisade synpunkterna.

3.1 Skrivelse 1, Skanova

Skanova har inget att erinra mot detaljplanen.

Kommentar:

Skanovas skrivelse föranleder ingen kommentar.

3.2 Skrivelse 2, Postnord

Postnord har inkommit med en generell skrivelse om placering av postlådor och postboxar samt framfört önskemål om att bli kontaktade i god tid för dialog gällande godkännande av postmottagning.

Kommentar:

Postnords skrivelse föranleder ingen kommentar.

3.3 Skrivelse 3, Lantmäteriet

Lantmäteriet anser att plankartans utformning bör följa Boverkets rekommendationer (BFS 2020:06) och lägger även till att det saknas motiv till varför så inte har skett. De tar upp att egenskapsbestämmelse om nockhöjd numera ska betecknas med h istället för de tidigare symbolerna, att det inte längre finns några administrativa bestämmelser, att genomförandetid inte längre ses som en planbestämmelse.

Lantmäteriet uppmärksammar även att grundkartan redovisar byggnader inom område som är utlagt med prickmark och ställer frågan om det är tänkt att dessa ska rivas. Därtill uppmärksammar Lantmäteriet att plankartan och planbeskrivningen som visas är feldaterade.

Kommentarer:

Plankartans utformning följer fortsättningsvis Boverkets föreskrifter BFS 2020:5 och de kompletterande allmänna råden BFS 2020:6.

Grundkartan har uppdaterats och planbestämmelsen som begränsar markens bebyggande har ändrats vilket innebär att komplementbyggnaderna inte är längre är planstridiga.

3.4 Skrivelse 4, Fastighetsägare

Fastighetsägaren anser att den tilltänkta placeringen av gårdshuset, i direkt anslutning till tomtgränsen, kan skapa en kaustrofobisk innergårdsmiljö och avsevärt påverka boendemiljön samt ställer sig frågande till om detta är möjligt utifrån lagstifningen.

Fastighetsägaren hänvisar till solstudien och menar att det tilltänkta gårdshuset kommer att påverka deras fastighet negativt eftersom solinstrålningen kommer att vara begränsad stora delar av året och att detta inte kan accepteras. Därtill menar fastighetsägaren att nuvarande siktlinje kommer att förändras för några som bor på fastigheten.

Fastighetsägaren motsätter sig även en framtida utgång mot Floras kulle via deras fastighet såsom framkommer i planhandlingarna samt efterfrågar en ritning över hur kvarteret som helhet kommer att se ut.

Kommentarer:

Det är tillåtet enligt gällande detaljplan att placera ett gårdshus i tomtgränsen.

Gårdshuset som nu visas för granskning har en lägre höjd och anluter därmed till den höjd som gällande detaljplan medger.

I solstudiens redovisning av befintliga förhållanden finns inte den outnyttjade bygggrätten för ett gårdshus medtaget. Beaktat denna bygg rätt blir förändringarna gällande solinstrålning och siktlinjer mindre än vad som nu framkommer av studien.

Planbeskrivningen har kompletterats med bilder och beskrivande text så att den planerade förändringen blir tydligare.

3.5 Skrivelse 5, Miljö- och byggnadsnämnden

Miljö- och byggnadsnämnden anser att varsamhetsbestämmelserna även behöver reglera att: fasader ska vara av spåntad träpanel, panelen ska vara i en ljus kulör samt att färgsättningen ska vara kontrastrik med foder, fönsterbågar och andra snickardetaljer i en mörkare kulör samt att färgtyp inte ska vara av akrylat.

Kommentarer:

Varsamhetsbestämmelserna har till viss del formulerats om och bestämmelsernas innebörd har förtydligats i planbeskrivning.

3.6 Skrivelse 6, Länsstyrelsens yttrande

3.6.1 Länsstyrelsens samlade bedömning

Kommunen har på ett föredömligt sätt sammanfattat utredningar och ställningstaganden i planbeskrivningen på ett sätt som enligt Länsstyrelsen enkelt gör att planförslagets avvägningar och syfte blir tydliga. Några kompletteringar gällande kulturmiljö och bebyggelsehöjder anser dock Länsstyrelsen vara till nytta för planens syfte och genomförande.

3.6.2 Synpunkter på sådant som kan aktualisera prövning

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10 § plan- och bygglagen (PBL) och nu kända förhållanden att ett antagande av en detaljplan enligt förslaget inte kommer att prövas.

3.6.3 Motiv för bedömningen

Råd enligt 2 kap PBL: Kulturmiljö

I gällande detaljplan är det kulturhistoriskt värdefulla gathuset på Flundran 6 försedd med skyddsbestämmelse [q], med rivnings- och förvanskingsförbud. Byggnaden är således i dagsläget att betrakta som särskilt värdefull enligt 8 kap 13 § PBL. Byggnaden föreslås även fortsatt behålla sitt rivningsförbud genom bestämmelsen [r1]; en bestämmelse som endast får tillämpas på särskilt värdefulla byggnader eller delar av byggnader (så kallade 8:13-byggnader). Det framgår dock inte av planbeskrivningen huruvida byggnaden i fortsättningen ska bedömas som särskilt värdefull enligt 8 kap 13 § PBL eller ej och stycket om bakgrunden till användning av q-bestämmelser och ersättningsrätt generellt i detaljplaner skulle kunna tolkas som att kommunen inte längre anser det som en 8:13-byggnad. Kommunens bedömning och ställningstagande i det här avseendet behöver förtydligas och motiveras då bland annat plan- och bygglagens förvanskingsförbud endast gäller 8:13-byggnader och utgör ett annat typ av skydd än de generella varsamhetskraven (och i detta fall de specificerade varsamhetskraven [k1, k2 och k3], vilka behandlar kulturvärden i mer övergripande avseenden. Eftersom byggnaden har klassningen som särskilt värdefull i gällande plan blir det sannolikt inte någon fråga om eventuella ersättningsanspråk att bibehålla detta.

Befintlig innergård har låga kvaliteter. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att en komplettering och förtätning bör vara möjlig ur kulturmiljösynpunkt. Som planbeskrivningen framhåller är det dock viktigt att gårdsbyggnaden underordnar sig gathuset på Flundran 6.

Kravet på ovanstående skulle eventuellt bli tydligare om såväl gathusens höjd som gårdsbyggnadens höjd reglerades på samma sätt, med högsta nockhöjd i meter över angivet nollplan. Av planbeskrivningens sektionsritningar framgår det att gårdsbyggnadens takfotshöjd är högre än gathuset på Flundran 6, samt att högdelens nockhöjd är 2,5 meter högre än gathuset. Detta strider mot syftet

att gårdshuset ska underordna sig det kulturhistoriskt värdefulla gathuset. Höjderna på den tillkommande gårdsbyggnaden behöver därför regleras så att det i praktiken tydligt underordnar sig gathusets takfotshöjd ochnockhöjd. Om en högdel ändå uppförs bör den enligt Länsstyrelsens bedömning lämpligen kunna förläggas bakom de nyare gathusen i Flundran 7, där den påverkar kulturmiljön mindre.

Kommentarer:

Planbeskrivningen har kompletteras med ett förtydligande att gathuset på Flundran 6 även fortsättningen ska bedömmas som särskilt värdefull enligt 8 kap 13 § PBL.

Gårdshusets högsta tillåtna höjd har justerats i enlighet med Länsstyrelsens synpunkt. Höjdbestämmelserna har också justerats så till vida att samtliga anges i meter över angivet nollplan.

Råd enligt 2 kap PBL: Detaljsynpunkter

Det är rekommenderat enligt Boverkets föreskrifter (2020:5) och allmänna råd (2020:6) om planbestämmelser för detaljplan att nollplanet bör fastslås som en särskild planbestämmelse när plushöjd används för att reglera byggnaders höjd (exempelvis Planområdets nollplan ska utgöras av värdet 0 meter över havet enligt RH2000 eller liknande). Grundkartan ska innehålla information om fastighetsförhållandena med gränser och byggnader och annan betydande övrig information om planområdet. Grundkartan är dock inte formellt sett en del av detaljplanen. Kommunen kan alltså inte förlita sig på endast grundkartans upplysning om koordinatsystemet i höjd, då denna information på grundkartan inte är juridiskt bindande och detta kan därför leda till oönskade konsekvenser i kommande prövningar.

Kommentar:

Plankartans höjdbestämmelser kompletteras med uppgiften om gällande höjdsystem.

3.6.4 Undersökning av risk för betydande miljöpåverkan

Kommunen bedömer att genomförandet av detaljplanen inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan enligt 6 kap 3 § miljöbalken. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning.

4 Förändringar inför granskning

Följande huvudsakliga förändringar har gjorts:

- Gårdshusets omfattning har minskats till höjd och yta.
- På gårdarna får komplementbyggnader, trappanordningar och utkragade skärmtak finnas.
- Bestämmelsen b₂ gällande bjälklagskonstruktionens tålighet har tagits bort.
- Varsamhetsbestämmelserna har delvis formulerats om och innebörden förtydligats i planbeskrivningen.
- Planbestämmerna utformas enligt Boverkets föreskrifter BFS 2020:5 och kompletterande allmänna råd BFS 2020:6.
- Höjdbestämmelserna anges i meter över angivet nollplan och gällande höjdsystem framkommer.
- Ett PM med riktlinjer för kulturmiljön har tagits fram till planförslaget.

Utöver ovan angivna förändringar så har planbeskrivningens innehåll strukturerats om och redaktionella förändringar skett.

Kommunstyrelseförvaltningen

Sektor Samhällsbyggnad & demokrati, 2025-11-12

Daniel Rova

Planchef

Agneta Laitila

Planarkitekt