

Dnr: SBF  
2015/125



LULEÅ KOMMUN  
Stadsbyggnadsförvaltningen

# Planbeskrivning

## Detaljplan för del av Björkskatan,

# Björkskatan1:764 och del av 1:3

Luleå kommun      Norrbottens län



**GRANSKNINGSHANDLING**

2016-02-24

## **Innehåll**

<b>1. Planens syfte och huvuddrag</b>	<b>3</b>
<b>2. Planområdets läge och areal</b>	<b>3</b>
<b>3. Planförfarande och tidplan för planarbetet</b>	<b>3</b>
<b>4. Handlingar</b>	<b>3</b>
Detaljplanen	3
Övriga planhandlingar	3
<b>5. Tidigare ställningstaganden</b>	<b>3</b>
Planer	3
Riksintressen	5
Bedömning av miljöpåverkan (s.k. behovsbedömning)	5
<b>6. Förutsättningar</b>	<b>5</b>
Markägoförhållanden	5
Naturvärden	5
Befintlig bebyggelse och historik	6
Service	6
Gator och trafik	7
Teknisk försörjning	7
<b>7. Detaljplanens innebörd</b>	<b>8</b>
Planens övergripande struktur	8
Bebyggelseområden	9
Friytor	10
Trafik	10
Teknisk försörjning	10
Naturvärden	10
Förenlighet med översiktsplanen, riksintressen m.m.	11
<b>8. Detaljplanens genomförande</b>	<b>11</b>
Organisatoriska frågor	11
Fastighetsrättsliga frågor	11
Ekonomiska frågor	11
Tekniska frågor	12
<b>9. Miljökonsekvenser</b>	<b>12</b>
Natur och landskapsbild	12
Störningar och risker	12
<b>10. Sociala konsekvenser</b>	<b>12</b>
<b>11. Medverkande</b>	<b>12</b>

## **1. Planens syfte och huvuddrag**

Planens huvudsakliga syfte är att området ska kunna bebyggas med bostäder i form av flerbostadshus och säkra befintligt vård- och omsorgsboende. Gällande plan medger detta men ändringen avser storleken på husen, ett parkeringsdäck och justeringar av gemensamhetsanläggningar.

## **2. Planområdets läge och areal**

Planområdet är beläget inom Björkskataområdet ca 3,5 km norr om Luleå och är beläget öster om Väderleden vid Regnvägen. Planområdets totala area är ca 1,6 ha.

## **3. Planförfarande och tidplan för planarbetet**

Planarbete bedriv enligt standardförfarande, Plan- och bygglagen 2014:900. Planen påbörjades under våren 2015 och beräknas behandlas politiskt under hösten 2015.

## **4. Handlingar**

### **Detaljplanen**

Detaljplanen består av en plankarta med bestämmelser. Plankartan och planbestämmelserna är juridiskt bindande.

### **Övriga planhandlingar**

- Planbeskrivning (denna handling)
- Illustrationskarta (se plankartan)

Planbeskrivningen och illustrationskartan utgör komplement till plankartan och planbestämmelserna, men saknar egen rättsverkan.

- Grundkarta (se plankartan)
- Fastighetsförteckning (preliminär)
- Granskningsutlåtande (upprättas efter granskningstiden)

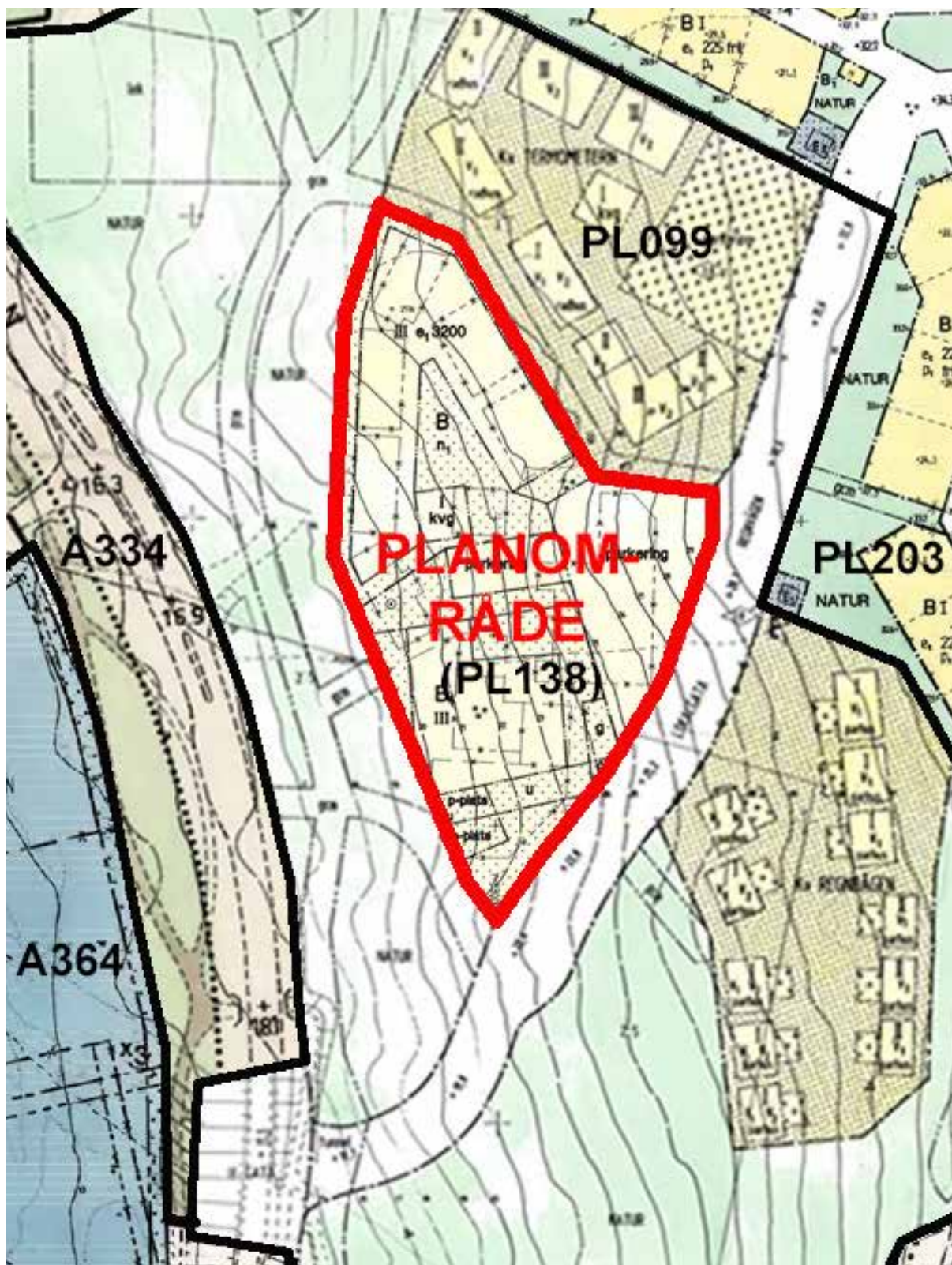
## **5. Tidigare ställningstaganden**

### **Planer**

#### **Översiktsplan**

Planområdet omfattas av kommunens översiktsplan(ÖP 2013) antagen i maj 2013. I ÖP:s områdesrekommendationer framgår att Björkskatan som helhet är avsett för bostäder i en blandning med arbetsplatser. Arbetsplatserna prioriteras i centrumnära lägen. Kultur- och rekreationsvärden i omgivningen poängteras.

Generellt säger ÖP 2013 att avsikten är att förtäta inom stadsbygden det för att underlätta kommunikationer och att på ett hållbart sätt använda den infrastruktur som redan är byggd. Förutsättningarna är att detaljplaneområdet ligger i zon 2 för förtätningen av bostäder vad det gäller ytterligare utbyggnad av infrastruktur som vatten och avlopp, men det påverkar inte genomförandet av den här planen då området redan är planlagt för bostäder.



Gällande detaljplaner och områdesbestämmelser

Planen berör eller tangerar områden med gällande planer enligt nedan:

Nr	Namn	Laga kraft	Lantmäteriet
Pl 138	Kv Vindmätaren (ska ersättas i sin helhet)	1994-09-01	25-P96/21
Pl 099	Björkskatan Regnvägen (del 1)	1992-07-09	25-P92/115

## **Riksintressen**

Planområdet berörs av riksintresse för turism och friluftsliv enligt (MB 4:2). Kustområdet är i sin helhet dessutom av riksintresse enligt (MB 4:1). Bestämmelserna om riksintressen i miljöbalkens 4 kap. utgör dock inte hinder för utvecklingen av befintliga tätorter eller av det lokala näringslivet.

## **Bedömning av miljöpåverkan (s.k. behovsbedömning)**

Kommunen har tagit ställning till att planen inte innebär risk för betydande miljöpåverkan. Enligt de lagar som gäller för miljöbedömning av detaljplaner ska kommunen göra en behovsbedömning som utreder om planläggningen kan innebära betydande miljöpåverkan eller inte. En behovsbedömning enligt plan- och bygglagen och MKB-förordningen har gjorts av Luleå kommun 2015-04-07. Den sammanvägda bedömningen är att genomförandet av detaljplanen inte medför risk för betydande miljöpåverkan.

Samråd sker med Länsstyrelsen i samband med samrådsförfrandet.

## **6. Förutsättningar**

### **Markägoförhållanden**

Luleå kommun äger all mark inom området.

### **Naturvärden**

Planområdet ligger i en öst-västlig sluttning och nivåskillnaderna i sluttningen är ca 10 meter. Skogen i planområdets norra del är av blandtyp och idag mycket tät. Den anses inte ha några särskildt väderfulla naturvärden som bör bevaras.

Inom planområdet finns inga kända fornlämningar eller värdefulla kulturmiljöer.

Närmiljö innehåller stråk med gång- och cykelvägar i skogsmiljö. Större rekreationsområden finns längs Bjöskatafjärdens strandområde och i friluftsområdet Ormberget och naturesservatet Hertsölandet. Avståndet till dessa är 500 meter till en kilometer.

### **Geotekniska förhållanden**

Grundundersökningar har utförts under 1970-talet, och dessa har kompletterats under 1987-1989. Undersökningarna visar att de geotekniska förhållandena inom området är goda.

Inga kända markföroreningar finns registrerade inom planområdet.

Detaljplaneområdet ligger inom normalriskområde för radon. Med hänsyn till att det är nära till berg och att om det kan komma att krävas sprängning i berg bör risken för förekomsten av markradon utredas innan bygglov.

Planområdet ligger med god marginal över den markhöjd för samhällsviktiga funktioner som föreslås i Luleå kommuns riktlinjer för klimatanpassning och därmed också över de risker som finns för havsnivåhöjning till följd av klimatförändring. Området ligger inte inom mark där risk för skred normalt förekommer.

De hydrologiska förhållanden är att grundvattnet strömmar rikligt och under vissa delar av året är grundvattennivån hög detta visade sig vid byggandet i den södra delen av planområdet.



Översikt av service och förhållanden i närområdet.

### **Befintlig bebyggelse och historik**

Området planlas i mitten av 1990-talet och äldreboendet i planens södra del byggdes. Bostäderna i den norra delen blev inte byggda och den delen är fortfarande skog.

Nordost om planområdet finns flerbostadshus i tre våningar och öster planområdet är det villabebyggelse.

### **Service**

Stadsdelscentrum med butiker och restaurang, förskolor och skolor ligger väster om Väderleden mellan 300 och 500 meter bort.

## **Gator och trafik**

Gatusystemet inom Björkskatan bygger på separerade gator för bilar och för gång- och cykel. Det bygger också på en tydlig tillfartsgatan till området, Väderleden, som ligger väster om planområdet. Till den ansluter den mindre gatan Regnvägen mot vilken angöringen från ett antal kvarter i det här området. Gatan slingrar sig uppför berget med en ganska bra lutning och det kan vara lätt att få upp farten. I hela området har anslutning av flera fastigheter samlats till ett fåtal anslutningar mot angöringsgatan.

Gatan har ett gång- och cykelstråk på andra sida gatan. Gång- och cykelvägar finns även söder och väster om området.

Väderleden är den mest trafikerade vägen på Björkskatan men bedömningen är att till följd av avståndet, 75 meter och mer, ska inte trafiken störa boende inom planområdet.

Planområdet bedöms ha god tillgång till kollektivtrafiknätet. Väderled trafikeras i dag av lokal kollektivtrafik med hög turtäthet och en hållplats strax väster om planområdet.

## **Teknisk försörjning**

Vatten och avlopp finns att ansluta till i planområdets sydvästra del.

Dagvattensystemet är med dagens beräkningsmodeller inte tillräckligt dimensionerat varför lokal fördröjning av dagvatten behövs för ny bebyggelse. Infiltration inom fastigheten med utströmning till skogsridån väster om kvarteret bör vara möjlig.

För att undanröja problem med inträngande vatten i byggnaden på fastigheten 1:764 har en dagvattenledning grävts ner i den norra delen av fastigheten. Delar av ledningen ligger utanför den fastighetens gräns.

Ledningsstråket för värmeförsörjning med fjärrvärme ligger förlagd längs med Regnvägen och i gång- och cykelvägen strax norr om området. Det går att ansluta till ledningar längs Regnvägen.

Ledningsstråket för El/Tele/IT ligger förlagd längs med Regnvägen. Det går att ansluta till dessa.

## 7. Detaljplanens innebörd

### Planens övergripande struktur

Det kommunala bostadsbolaget Lulebo AB har ansökt om upprättandet av en detaljplan för del av fastigheten Björkskata 1:3 för att möjliggöra en något större byggnation än vad gällande plan medger.

Planens syfte är därmed plats för bostäder i sluttningen, parkeringsdäck och gemensamhetsanläggning för infart samt boende för vård- och omsorg.

Inga nya kommunala gator eller gångvägar ingår i planen.



### Bebyggelseområden

Planen ger plats för flerbostadshus i sluttningen. En rad hus med souterrängvåning och tre till fyra våningar över. Tillkommande bebyggelse möjliggör för upp till 54 nya lägenheter. Husen kommer att kunna bli ungefär lika höga som de trevånings hus som ligger norr om. Användningen regleras till Bostäder.

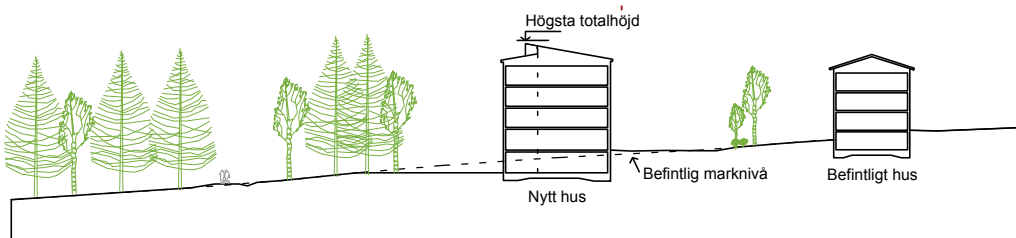
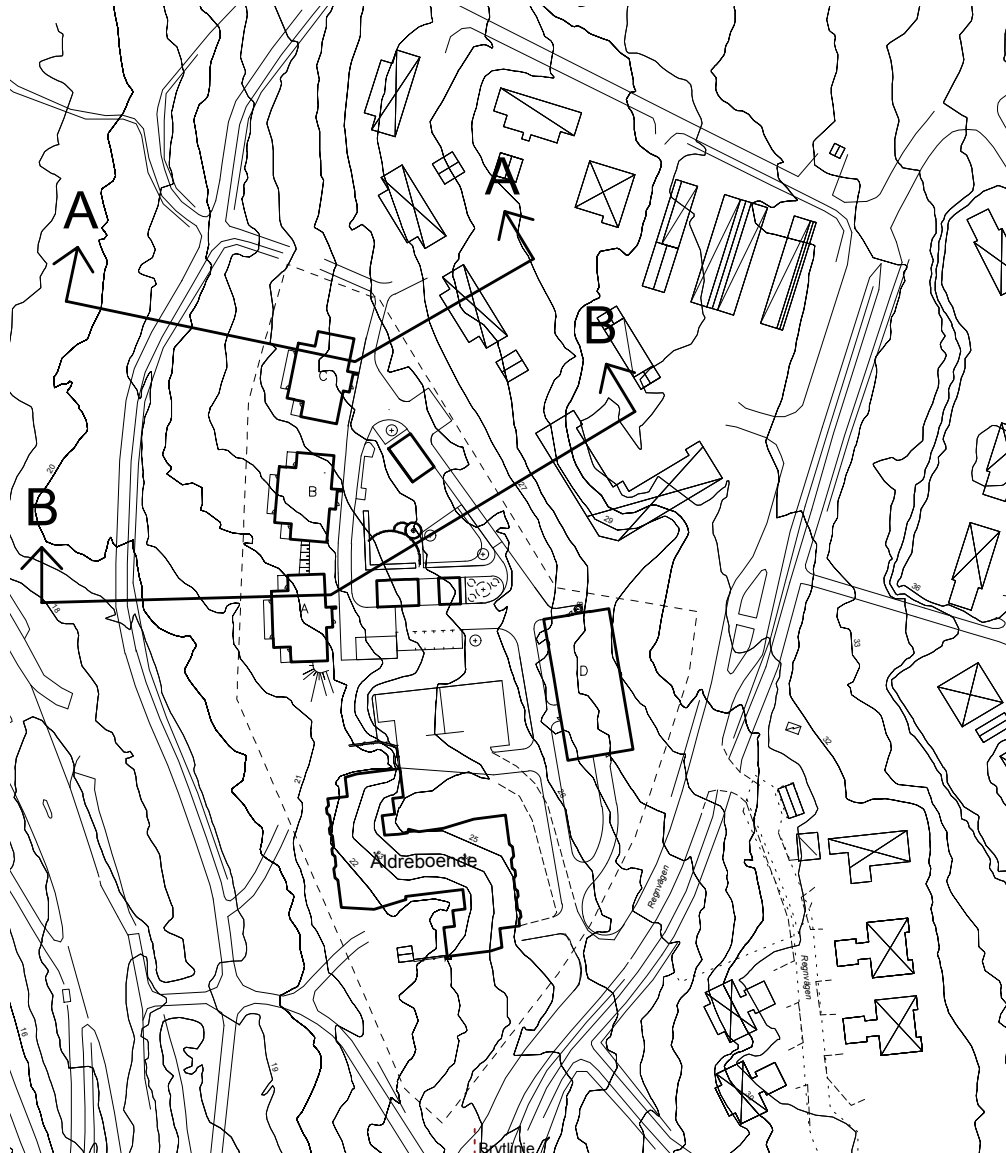
Vård- och omsorgsboendet (tidigare äldreboendet) i södra delen av planområdet i tre våningar utgör den offentlig service som området medger. Användningen regleras till Bostäder (vård- och omsorgsboende) - B<sub>1</sub>, utbredningen begränsas med egenskapen - marken får inte förses med byggnad.



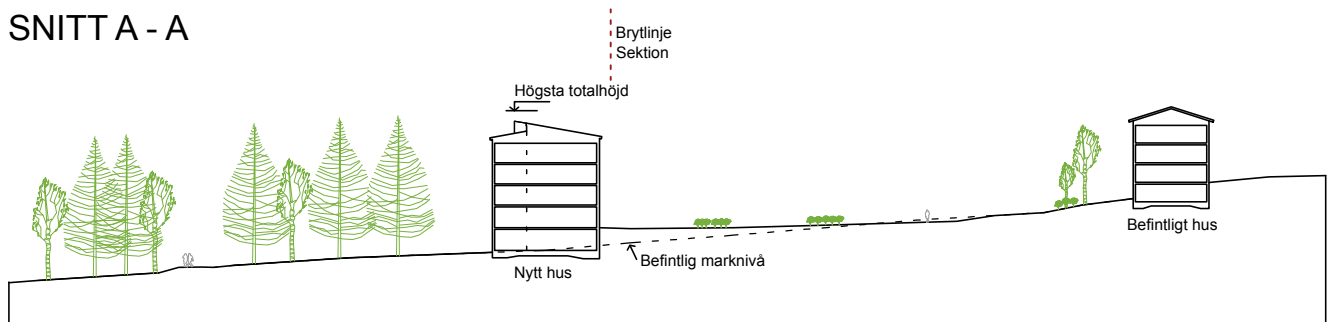
Husens höjd regleras med högsta nockhöjd i meter över angivet nollplan.

Ingen kommersiell service eller andra arbetsplatser medges.

Detaljplanen bedöms kunna uppfylla plan- och bygglagens krav om tillgänglighet för inom- och utomhusmiljöer inom kvartersmark.



SNITT A - A



SNITT B

## **Friytor**

Lek och rekreationytor bedöms kunna rymmas inom respektive fastighet och regleras inte speciellt.

Markytor som inte får förses med byggnad finns mot gatan för att behålla karaktären efter gatan, dessa ytor begränsas med egenskapsbestämmelse, så kallad prickmark. Mot fastighetsgränser avser samma typ av egenskapsbeställelse att göra det möjligt att bygga husen samt att sköta om dessa utan att behöva använda granfastighetens mark och naturmark kan på så sätt lättare bevaras.

Inom kvartersmarken i övrigt finns ytor där friytor och parkeringsytor ska kunna uppföras tillsammans med komplementbyggnader i begränsad omfattning. Komplementbyggnader kan vara mindre förrådsbyggnader till boendet, cykeltak och tak över parkeringar. Dessa ytor regleras inte i detalj men vissa begränsningar i form av största bruttoarea sätts med beteckningen e 00.

## **Trafik**

Inga förändringar görs i det kommunal gatunätet. Entrégatan inom området är inte kommunal och görs som en gemensamhetsanläggning mellan fastigheterna inom planområdet. Generellt har tidigare få fastighetsanslutningar tillåtits till Regnvägen. Denna reglering behålls och därmed även utfartsförbud längs stora delar av plangränsen som gränsar mot gatan. Den typen av förbud kan läggas mellan allmän platsmark/gata och kvartersmark.

I en sluttning med de höjdskillnader som finns är bostäderna tillgängliga främst via gång- och cykelvägen längs Regnvägen och den gemensamma entrégata som byggs om. Anslutning till gång- och cykelvägsnätet görs också i områdets norra del.

Bilparkering och cykelparkering ska anordnas inom respektive fastighet.

För vård- och omsorgsboendet är bedömningen att redan iordningställda parkeringsplatser tillgodoser behoven.

För den flerbostadbebyggelsen gäller ställningstagandet att de ska finnas möjlighet till 1,5 parkeringsplats för varje lägenhet (i enlighet med ÖP 2013) och detta är möjligt med att parkeringsytan i östra delen av planområdet kan bebyggas med parkeringsdäck i två våningar. Byggrätten regleras med största bruttoarea och nockhöjd.

## **Teknisk försörjning**

En förlängning av vatten och avlopp från anslutningspunkten för bebyggd fastighet, görs över densamma, längs med dagvattenledningen fram till fastighetsgräns för bostadshuset. Områdets säkras för allmänna underjordiska ledningar med ett u-område, Underjordiska ledningar - Område eller utrymme som ska vara tillgänglig för allmännyttiga underjordiska ledningar.

Anslutning till dagvattensystemet är inte möjlig varför detta måste infiltreras och fördröjas inom fastigheten. Dagvatten kan ledas mot grönstråket i väster men bör vara fördelat till flera utsläppspunkter.

För värmeförsörjning och anslutning till El/Tele/IT se förutsättningar.

## Naturvärden

Små ytor av den tidigare skogen är möjliga att spara och dessa skyddas med att befinliga träd ska sparas -  $n_1$  och utökat krav på marklov för trädfällning -  $a_1$  ska gälla.

## Förenlighet med översiktsplanen, riksintressen m.m.

Planens syfte överstämmer med översiktsplanen där användningen är bostäder.

Planen påverkar inte riksintressen eller miljökvalitetsnormer negativt.

Planen bedöms sakna mellankommunalt intresse.

Planen bedöms inte påverka hälsa och säkerhet negativt.

## 8. Detaljplanens genomförande

### Organisatoriska frågor

Genomförandetiden för hela planen sätts till 10 år, även om avsikten är att genomförandet med bygge av flerbostadshusen ska påbörjas direkt.

### Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Fastighetsägaren ansvarar för genomförandet av detaljplanen inom kvartersmark.

Lantmäterimyndigheten svarar för erforderliga fastighetsbildningsåtgärder efter ansökan om lantmäteriförrättning av fastighetsägare.

### Fastighetsrättsliga frågor

#### Fastighetsbildning

Ny fastighet för den tillkommande bebyggelsen ska bildas.

#### Gemensamhetsanläggningar och servitut

Den gemensamma infarten/entrégatan bör genomföras som en gemensamhetsanläggning mellan fastigheterna. Området betecknas med g.

Dagvattenledningen för fastigheten Björkskatan 1:764 ligger delvis på den fastighet som ska styckas av för flerbostadshusen. Ledningen ligger där för att inträngande vatten blev ett allvarligt problem för byggnaden efter dess uppförande. Det har bedömts att den kan ligga kvar och servitutet ska möjliggöra att den kan underhållas i framtiden då den till följd av markförhållandena riskerar sättas igen. Området som avses har avgränsats som ett rättighetsområde betecknat med  $a_2$ . Servitut ska bildas för att trygga rättigheten.

Ledningsrätt ska inrättas för den tillkommande vatten och avloppsledningen som dras i västra delen av Björkskatan 1:764. Området är betecknat med u i detaljplanen.

Befintlig ledningsrätt 25-F1995-83.1, i södra delen av fastighet 1:764 avser ledningar för vatten och avlopp. Området är betecknat med u i detaljplanen.

Befintlig ledningsrätt 25-F1990-39.1, som går delvis i fastighetsgräns mot fastigheten norr om planområdet och in på fastigheten för flerbostadshusen innehåller inte några allmännyttiga ledningar inom planområdet. Rättigheten ska därför upphävas inmo planområdet.

## **Ekonomiska frågor**

Planavgifter tas ut i samband med bygglov.

Kommunstyrelsen beslutade 2014-10-13§191 att Lulebo AB skulle erhålla markanvisning till del av Björkskatan 1:3 inom kvarteret Vindmätaren på Björkskatan bland annat med avsikten är att förlänga markanvisningen.

## **Tekniska frågor**

Exploatören ansvarar för de kompletterande undersökningar som krävs för genomförandet av detaljplanen inom kvartersmark.

## **9. Miljökonsekvenser**

Planen anses stärka den långsiktiga utvecklingen med fler bostäder i ett redan uppbyggt område. Fler använder på så sätt den service och den infrastruktur som redan är uppbyggd.

### **Natur och landskapsbild**

Landskapet påverkas i den om fattning att stora delar av den skogsdunge som finns i området mellan gång- och cykelvägen, vård- och omsorgsboendet och flerbostadhusen längre upp efter Regnvägen kommer att ersättas med bebyggelse. Bedömning är att värdet av nya bostäder är större än att behålla skogsdungen. Ett mindre stråk längs gång- och cykelvägen (utanför detaljplanen) och en dunge vid Regnvägen kommer att behållas.

Planen bedöms inte ge någon större negativ påverkan på luftkvalitet.

Bebyggelse påverkar i nästan alla fall vattenföring i marken och i det här fallet då befintligt dagvattensystem har svårt att ta emot nya vattenmängder kommer troligen fördröjning att ske på och nära den nya fastigheten. Skogsstråket nedströms kommer att tillsammans med svackdiken i området också att få ta emot mer än idag.

### **Störningar och risker**

Inga risker eller störningar som kan påverka nya boende i området har identifierats. Och planen anses inte heller utgöra risk för några kringboende.

## **10. Sociala konsekvenser**

Med de förändringar som planen medger åstadkoms en mer sammanhängande bebyggelse. Skogsområdets som tidigare både kan ha varit en tillgång med sin grönska och lekmiljö men också en källa till otrygghet för gående längs gångvägar ersätt till viss del nu med hus. Det bör bli en tryggare gångmiljö upp från busshållplatsen. Vistelseytor måste därför tillgodoses på kvartersmark.

Fler bostäder blir tillgängliga för bostadssökande i staden vilket ger en bättre långsiktig hållbarhet.

## **11. Medverkande**

Tjänstemän inom Stadsbyggnadsförvaltningen, Miljö- och byggförvaltningen samt konsulter har varit delaktiga i arbetet med planen.

Stadsbyggnadsförvaltningen  
Avdelning stadsplanering 2016-02-24

AnneLie Granljung  
Planchef

Anna Karin Lidén  
Planarkitekt

