

Planbeskrivning Ändring för del av stadsplan för Kv Valrossen mfl (A318), Del av Hajen 10, Robertsvik

Luleå kommun Norrbottens län



Innehållsförteckning

Detaljplanens syfte	3
Syfte	3
Varför ändring av detaljplan valts	3
Genomförandetid	3
Kvartersmark	3
Genomförandefrågor	4
Tekniska frågor	4
Ekonomiska frågor	4
Planeringsunderlag	4
Kommunala	4
Annat	6
Planeringsförutsättningar	7
Planuppdrag	7
Riksintressen	7
Kulturmiljö	7
Fysisk miljö	7
Trafik	9
Konsekvenser	10
Natur	10
Trafik	10
Miljö	11
Hälsa och säkerhet	11
Riksintressen	11
Motiv till detaljplanens regleringar	13
Motiv till regleringar	13
Medverkande i projektet	14

Detaljplanens syfte

Syfte

Detaljplanen syftar till att pröva förutsättningarna för utökad byggrätt genom att ändra den reglerade höjden inom delar av gällande detaljplan (A318). Inom ändringsområdet regleras även den befintliga **prickmarken (mark som inte får bebyggas)** bort och **utgår**.

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra en påbyggnad med 2 våningar på en av de befintliga byggnaderna inom fastigheten Hajen 10. En utökad nockhöjd inom ändringsområdet syftar till att möjliggöra en tätare och mer stadsmässig bebyggelsestruktur som ska bidra till att Norra utvecklingsområdet blir en mer tätbyggd stadsdel med en ökad blandning av verksamheter och fler arbetsplatser.

Varför ändring av detaljplan valts

Påbyggnation med två våningar inryms inte inom gällande detaljplan vilket skapar behovet av ändring. Syftet med gällande detaljplan bedöms inte förändras och ändringarna bedöms vara av en sådan karaktär att inte en ny detaljplan krävs.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från det datum detaljplanen vinner laga kraft och gäller endast de tillkomna planbestämmelserna. Efter genomförandetidens slut fortsätter planen att gälla, men den kan då ändras eller upphävas utan att rättigheter som uppkommit genom planen behöver beaktas.

Kvartersmark

Planförslaget innebär att det möjliggörs för en påbyggnad om 2 våningar inom ändringsområdet. Detta möjliggörs genom att nuvarande planbestämmelse om **maximalt två våningsantal (II) utgår** och ersätts med nya planbestämmelser avseende nockhöjd (**h1 samt h2**).

Planbestämmelsen **h1** medger maximal nockhöjd om 16 meter över marknivå (+7,3 meter i RH2000) inom majoriteten av ändringsområdet. Inom en begränsad del (**h2**) medges en maximal nockhöjd om 18 meter över marknivå ((+7,3 meter i RH2000). Detta för att möjliggöra uppförandet av en lanternin och ljusinsläpp till byggnaden ovanifrån.

Inom ändringsområdet regleras även den befintliga **prickmarken (mark som inte får bebyggas)** bort och **utgår**. I och med att **denna bestämmelse utgår** och ersätts med nya bestämmelser som medger byggrätt **avses även 39 § i byggnadsstadgan från 1973 utgå** (se planeringsunderlag, detaljplan).

Planändringen innebär en ungefärlig utökning av byggrätten med 2250 kvadratmeter bruttoarea.

I övrigt kommer regleringar enligt gällande detaljplan A318 att fortsatt gälla.

Genomförandefrågor

Tekniska frågor

Teknisk försörjning

Fastigheten Hajen 10 är idag ansluten till kommunalt vatten- och avlopp, kommunalt dagvattennät, el, fjärrvärme, tele- och IT försörjning.

Ekonomiska frågor

Ändringen av detaljplanen medför inte några kommunala åtagande eller kostnader kopplat till genomförandet av detaljplanen.

Ett planavtal ska upprättats mellan fastighetsägaren och kommunen. Planavgift ska därför inte tas ut i samband med bygglov.

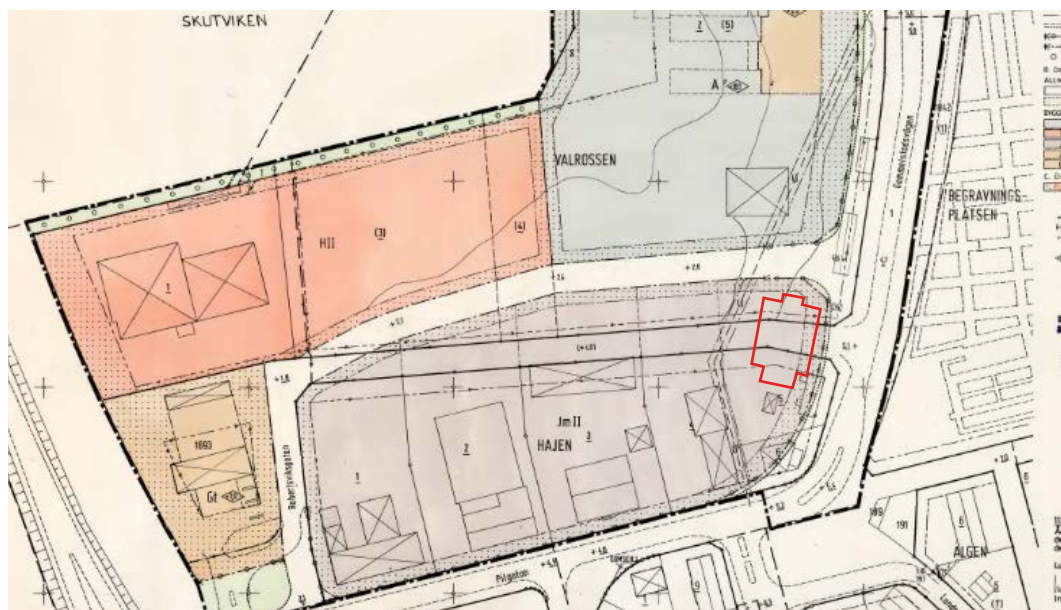
Fastighetsägaren erläggs avgifter för bygglov samt eventuella avgifter för el- och fjärrvärmeanslutningar, VA-anläggningsavgift med mera enligt gällande taxor.

Planeringsunderlag

Kommunala

Detaljplan

Föreslaget planområde omfattas av gällande stadsplan A318 från år 1973. I stadsplanen är marken avsatt för småindustri av sådan beskaffenhet att närboende ej vållas olägenheter med hänsyn till sundhet, brandsäkerhet och trevnad. Mot Gammelstadsvägen regleras prickmark (mark får inte bebyggas), och utfartsförbud. Genom området säkras även ett område för underjordisk ledning. Maximalt två våningar får uppföras (i detta fall ingen byggnad till större höjd än 7,6 meter).

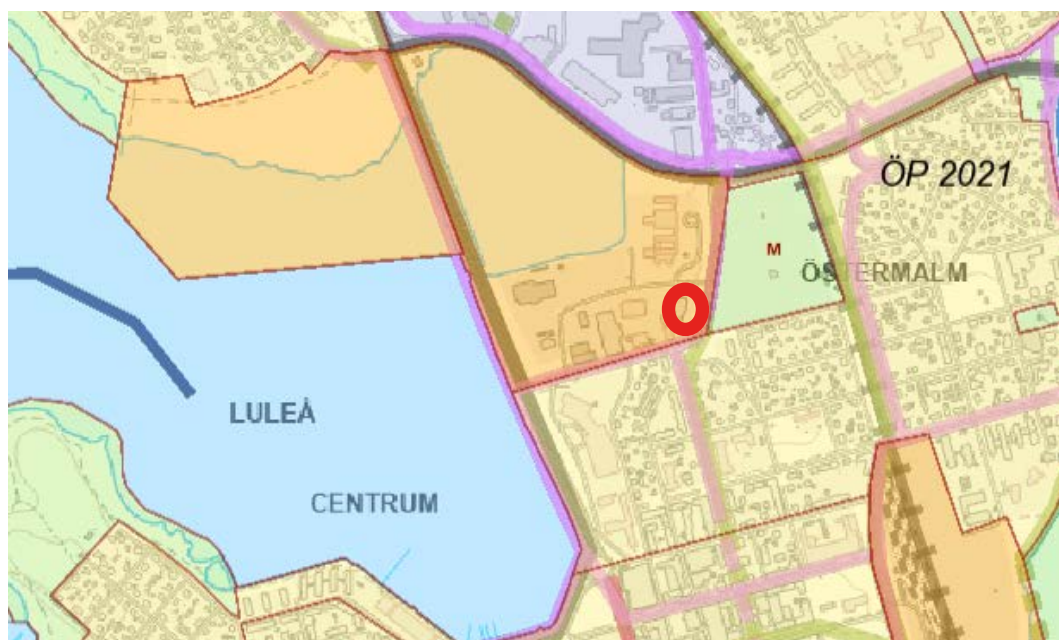


Utsnitt ur gällande detaljplan a318, Stadsplan för kv Valrossen. Planförslagets område som avses **ändras** är markerat med rött.

År 1973 antogs detaljplanen för området men planen saknar bestämmelse om byggnaders placering i förhållande till fastighetsgräns, därför gäller 39 § Byggnadsstadgan som bestämmelse i detaljplanen. Detta medför att minsta avstånd till fastighetsgräns ska vara 4,5 meter eller att byggnad kan placeras i gräns om byggnaden sammanbyggs eller förväntas att sammanbyggas.

Översiktsplan

I översiktsplanen 2021 ingår planområdet i stadsbygden och användningen tät struktur. Bebyggelsen i stadsbygden ska utvecklas genom förtätning men även genom att ett mindre antal nya områden tas i anspråk. Stadsbygden ska inte ta en större markyta i anspråk, vilket innebär en intensivare användning av ytorna. Förtätning innebär att vi planerar nya bostäder och arbetsplatsområden i redan befintliga strukturer vilket skapar närhet, förutsättningar för ett minskat behov av bil och ett ökat stadsliv. I tät struktur ingår bostäder, kontor, handel, annan verksamhet, gator, parker och fritidsanläggningar.



Utdrag ur Översiktsplan 2021. Planområdet är ungefärligt markerat med rött.

Fastigheten Hajen 10 ligger inom Stadsviken som utgör en del av Norra utvecklingsområdet. Norra utvecklingsområdet föreslås enligt Översiktsplan 2021 på sikt omvandlas till en tätbebyggd stadsdel med en blandning av bostäder och arbetsplatser. Här kan högre bebyggelse än 4–5 våningar tillåtas beroende på arkitektonisk gestaltning, bidrag till stadsbilden och sammanhang.

Inom Norra utvecklingsområdet ska en större park anläggas som bland annat ska fungera för omhändertagande av dagvatten. Skutviken är en del av den större vattenförekomsten Inre Lulefjärden och planering och byggande ska ske så att statusen på denna inte försämras.

Detaljplanen bedöms vara förenlig med översiktsplanens intentioner.

Parkeringsnorm

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

Fastighetsförteckning

Fastighetsförteckning till ändring av detaljplan A318, del av Hajen 10, upprättad 2024-05-14.

Undersökning av risk för betydande miljöpåverkan

Undersökning om risk för betydande miljöpåverkan, Ändring för del av stadsplan för Kv. Valrossen m.fl. (A318), Del av Hajen 10, Robertsvik, 2025-05-22

Särskilt beslut om betydande miljöpåverkan

Undersökning om risk för betydande miljöpåverkan, Ändring för del av stadsplan för Kv. Valrossen m.fl. (A318), Del av Hajen 10, Robertsvik, 2025-05-22

Annat

Planförfarande

Ändringen av detaljplanen handläggs enligt reglerna för begränsat standardförfarande i enlighet med plan- och bygglagen (2010:900). Ändringen av detaljplanen bedöms kunna genomföras enligt reglerna för begränsat standardförfarande. Ett begränsat standardförfarande kan användas exempelvis när planförslaget berör en åtgärd av mindre betydelse med en mycket liten och tydlig samråds-krets som berörs. Den förenklade processen innebär endast ett samråd. Samråds-kretsen kan begränsas till Länsstyrelsen, lantmäterimyndigheten och kända sakägare och i direkt anslutning till det område som berörs av ändringen.

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)

Planeringsförutsättningar

Planuppdrag

Samhällsbyggnadsutskottet beslutade den 20:e november 2023 § 30 att ge kommundirektören i uppdrag att upprätta ett förslag till detaljplan för fastigheterna Hajen 10 och 11 i syfte att pröva förutsättningarna för centrumverksamhet, handel och kontor.

Planuppdraget föranleder två planärenden. Detta är ett av dessa två.

Riksintressen

Trafikkommunikation

Planområdet berörs av riksintresse för kommunikationer, flyghindersinfluensområde för Luleå flygplats enligt 3 kap 8 § miljöbalken.

Totalförsvaret

Planområdet berörs av riksintresse för totalförsvaret, stoppområde för höga objekt (45 meter), område med särskilt behov av hindersfrihet, väderradar och MSA-område för luftrum, enligt 3 kap. 9 § miljöbalken. För att säkerställa att ingen skada sker på de riksintressen som omfattas av sekretess är hela landets yta samrådsområde för objekt högre än 20 meter utanför sammanhållen bebyggelse och högre än 45 meter inom sammanhållen bebyggelse.

Rörligt friluftsliv

Planområdet berörs av riksintresse för rörligt friluftsliv enligt 4 kap. 1, 2 §§ miljöbalken. Riksintresset omfattar Norrbottens skärgård och berör natur- och kulturvärden som i sin helhet är av riksintresse och av betydelse för turism och friluftsliv.

Kulturmiljö

Kyrkligt kulturarv

Öster om planområdet, på andra sidan Gammelstadsvägen, finns Innerstadens kyrkogård. Kyrkogården består av fastigheten Begravningsplatsen 2. Begravningsplatsen är anlagd innan 1940 och är därmed skyddad i kulturmiljölagen. Kyrkliga kulturminnen regleras i Kulturmiljölagens 4§. Innerstadens begravningsplats utgör ett kyrkligt kulturminne.

Fysisk miljö

Bebyggelse & infrastruktur

Direkt öster och söder om planområdet finns Gammelstadsvägen. Mellan planområdet och Gammelstadsvägen i öster finns en grönremsa med parkmark som ägs av Luleå kommun. Direkt norr om planområdet finns Robertsviksgatan, som idag fungerar som lokalgata och tillfartsväg för alla fastigheter i Stadsviken.

Kvarteret Hajen är planlagt för småindustriändamål och inhyser verksamheter och kontor. Kvarteret karaktäriseras främst av enklare arkitektur med lägre ställd bebyggelse, cirka 1-3 våningar, där markparkeringar för bilar utgör stort markanspråk.

Två byggnader är under uppbyggnad inom fastigheten. Byggnaderna ska inrymma bilhall, verkstad samt kontor. Fastighetsägaren har 2024 erhållit bygglov för att uppföra två byggnader.



Bild som visar hur nybyggnation avses att utformas enligt bygglovet. Dessa är under uppförande.



Snedbild som visar hur området såg ut innan nybyggnation påbörjades. Man ser hur närområdet förhåller sig.

Norr om kvarteret Hajen finns Regionhuset. Nuvarande användning är kontor och vårdcentral.

Sydöst om planområdet finns området Charlottendal som domineras av bostadsbebyggelse. Charlottendal karaktäriseras främst av äldre trävillabebyggelse i rutnätskvarter, med inslag av senare tillkomna flerbostadshus i mindre volymer med varierande fasadutformning.

Sydväst om planområdet, på andra sidan Gammelstadsvägen knyter Luleå centrums rutnätsstruktur an. Bebyggelsen är tät centrumbebyggelse med varierade användningar. Bebyggelsen närmst planområdet är 2–5 våningar höga och har ett varierat arkitektoniskt uttryck och stor variation i volym. Kungsgatan och Gammelstadsvägen utgör tydliga barriärer mellan planområdet och resterande del av Luleå centrum.

Öster om planområdet ligger Innerstadens kyrkogård.

Trafik

Parkering

Det har beviljats ett bygglov för uppförande av verksamheter av småindustrikaraktär (bilhall och verkstad) 2024 vilket nu genomförs. I det beviljade bygglovet är redovisad parkeringslösning hanterad delvist som markparkering på ett upphöjt bjälklag och delvist uppfört inne i ett undergrävt parkeringsgarage. I bygglovet finns cirka 130 parkeringsplatser redovisade.

Kommunfullmäktige antog Parkeringsnorm för cykel och bil 2016-04-04. Där lyfts att parkering för bilar och cyklar ska lösas inom den egna fastigheten eller inom samfällad mark. Utgångspunkten för att bestämma parkeringsbehovet vid olika verksamheter är att parkering för besökare ska prioriteras före parkering för anställda.

De beslutade normvärdena för parkering inom zon 1 och aktuella markanvändningar som planförslaget möjliggör är följande:

Markanvändning	Bil - Antal p-platser per 1000 BTA	Cykel - Antal p-platser per 1000 BTA
Kontor	15	12
Industri (verksamheter)	6	6

Parkeringsstalen för cykel är minimivärden och för bil flexibla utgångsvärden. Särskilda skäl ska finnas för att höja parkeringstalet för bil.

Konsekvenser

Natur

Landskapsbild

Den effekt som detaljplanens genomförande innebär leder till en mindre påverkan på stadsbilden, delar av en befintlig byggnad höjs med två våningar. Att bygga på med två våningar inom del av fastigheten innebär att man kan tillskapa en mer varierad byggnadshöjd i närområdet och bidra till att uppfylla översiktsplanens intentioner om en tätare stadsmiljö i detta område.

Kommunstyrelseförvaltningen gör bedömningen att förändringen i stadsbild inte riskerar leda till betydande påverkan på närområdet.



Vy från Gammelstadsvägen som visar hur en påbyggnation inom ramen för detaljplaneändringen skulle kunna se ut.

Trafik

Motortrafik

Genomförandet av detaljplanen bedöms innebära en viss ökning av trafik på Robertsviksgatan samt Gammelstadsvägen då ändringen innebär ett behov om cirka 30 parkeringsplatser. Trafikökningen är dock så liten i andel att detaljplanen inte bedöms innebära någon betydande ökning av omgivningsbuller med hänsyn till vägar.

Parkering

Luleå kommuns parkeringsnorm har inte något parkeringstal angivet för småindustriändamål. Planförslaget har därför prövats utifrån den parkeringsnorm som är angiven för kontor då den användningen bedöms som den med störst behov enligt parkeringsnormen av de ändamål som skulle kunna uppföras inom nuvarande markanvändning.

Planförslaget möjliggör en utökning om 2250 kvm BTA (bruttoarea) inom ändringsområdet. Ändringen innebär ett behov om 31 parkeringsplatser. Inom fast-

igheten Hajen 10 är 107 parkeringsplatser under uppförande. Av dessa bedöms 30 parkeringsplatser ej behövas för de byggnader som uppförs just nu.

Det parkeringsbehov som bedöms krävas för ändringen kan lösas inom befintlig fastighet .

Miljö

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

Kommunen ska enligt 6 kap 5 § miljöbalken undersöka om genomförandet av planen, programmet eller ändringen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Enligt 6 kap 6 § miljöbalken ska undersökningen identifiera omständigheter som talar för eller emot en betydande miljöpåverkan.

Kommunen har tagit ställning till att planen inte innebär risk för betydande miljöpåverkan.

Detaljplanen medger inte verksamheter eller åtgärder som kräver skydd eller tillstånd enligt miljöbalken. Den föreslagna ändringen i förslag till detaljplan bedöms inte heller medverka till att någon miljökvalitetsnorm enligt 5 kap. miljöbalken överskrids. Kommunen konstaterar att ingen av de förutsättningar som alltid medför att en konsekvensbeskrivning ska upprättas föreligger i denna plan.

Kommunens samlade bedömning är att detaljplanens genomförande inte riskerar att påverka aspekter som är av sådan karaktär att risk för betydande miljöpåverkan föreligger.

En strategisk miljöbedömning har därför inte upprättats.

Hälsa och säkerhet

Skugga

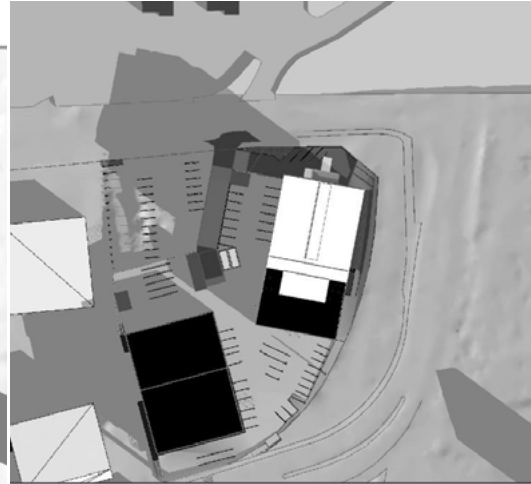
Eftersom att planändringens genomförande möjliggör för två tillkommande våningar så kommer byggnadens skuggbildning att förändras. Med grund i detta har en skugganalys genomförts (se nästa sida).

Skillnaden i skuggbildning mellan befintlig bebyggelse och påbyggnation med två våningar är liten och merparten av skillnaden är inom fastigheten, samt inom allmän plats på Robertsviksvägen och Gammelstadsvägen. Intilliggande kyrkogård får en liten utökad skuggbildning.

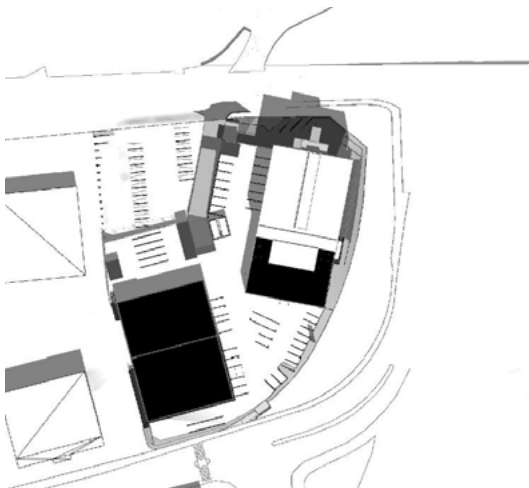
Kommunstyrelseförvaltningen gör bedömningen att planens genomförande inte riskerar leda till betydande påverkan på närområdet.



Skuggbildning 09.00 sommarsolståndet



Skuggbildning 09.00 Höstdagjämning



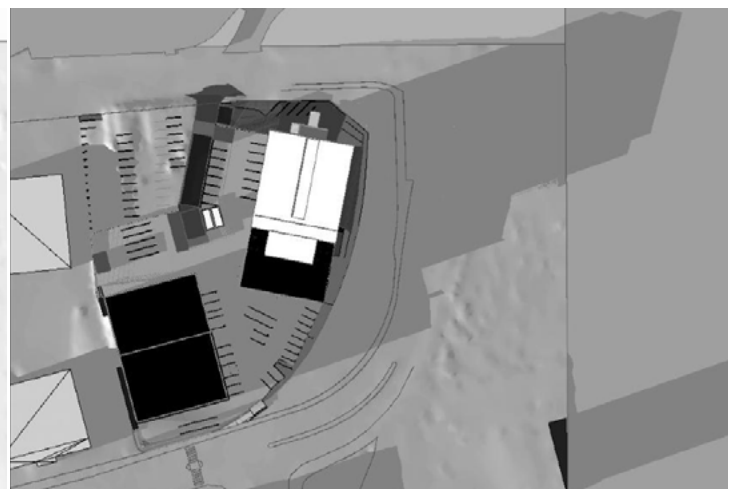
Skuggbildning 12.00 sommarsolståndet



Skuggbildning 12.00 Höstdagjämning



Skuggbildning 17.00 sommarsolståndet



Skuggbildning 17.00 Höstdagjämning

Riksintressen

Detaljplanens genomförande bedöms inte påverka riksintresset negativt då planförslaget inte medger bebyggelse över 45 meter.

Detaljplanens genomförande bedöms inte påverka berört riksintresse negativt. Bestämmelserna om riksintressen i 4 kap miljöbalken utgör dock inget hinder för utvecklingen av befintliga tätorter eller av det lokala näringslivet. Genomförandet av detaljplanen bedöms inte påverka riksintressets syfte negativt eftersom planområdet ligger inom befintlig bebyggelsestruktur.

Kommunen gör bedömningen att ändringen av detaljplanen inte innebär någon negativ påverkan på berörda riksintressen.

Annat

Kulturmiljö

Ändringen av detaljplanen bedöms inte negativt påverka kulturmiljövärdet för Innerstadens begravningsplats då en begravningsplats utgör en solitär som ska tåla förändringar i omgivningen.

Motiv till detaljplanens regleringar

Motiv till regleringar

Utgående planbestämmelser inom ändringsområdet

Mark som inte får bebyggas	Denna planbestämmelse utgår med syfte att möjliggöra påbyggnad av kontorslokaler inom ändringsområdet. I och med att denna bestämmelse utgår och ersätts med nya bestämmelser som medger byggrätt avses även 39 § i byggnadsstadgan från 1973 utgå.
II - Antal våningar	Denna planbestämmelse utgår med syfte att ersättas med ny reglering avseende högsta höjd inom ändringsområdet.

Tillkommande planbestämmelser inom ändringsområdet

h1 - Högsta nockhöjd på byggnad är 16 meter över marknivå (+7,3 meter i RH2000).	Planbestämmelsen syftar till att möjliggöra en påbyggnad om 2 våningar. En utökad nockhöjd syftar till att möjliggöra en tätare och mer stadsmässig bebyggelsestruktur som ska bidra till att Norra utvecklingsområdet blir en mer tätbebyggd stadsdel med en ökad blandning av verksamheter och fler arbetsplatser. Planförslaget syftar till att reglerar olika nockhöjder på huskropparna inom fastigheten Hajen 10 för att anpassa den nya bebyggelsen till omgivningen och stadsbilden. Högsta nockhöjd ska beräknas utifrån marknivå mot söder vilket är +7,3 meter i RH2000.
h2 - Högsta nockhöjd på byggnad är 18 meter över marknivå (+7,3 meter i RH2000).	Planbestämmelsen syftar till att möjliggöra en påbyggnad om 2 våningar samt lanternin. En utökad nockhöjd syftar till att möjliggöra en tätare och mer stadsmässig bebyggelsestruktur som ska bidra till att Norra utvecklingsområdet blir en mer tätbebyggd stadsdel med en ökad blandning av verksamheter och fler arbetsplatser. Lanterninens syfte är att möjliggör ljusinsläpp för god arbetsmiljö till kontorslokaler. Planförslaget syftar till att reglerar olika nockhöjder på huskropparna inom fastigheten Hajen 10 för att anpassa den nya bebyggelsen till omgivningen och stadsbilden. Högsta nockhöjd ska beräknas utifrån marknivå mot söder vilket är +7,3 meter i RH2000.

Medverkande i projektet

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

Skuggstudien och perspektivvyer har tagits fram av XYZDP AB.

Kommunstyrelseförvaltningen

Sektor Samhällsbyggnad & demokrati, 2025-06-24

Frida Lindberg

Planchef

Anneli Jonsson-Ölund

Planarkitekt

Ruben Norén Selberg

Planarkitekt



**LULEÅ
KOMMUN**