

Planbeskrivning

Detaljplan för del av Centrum, Flundran 6 och 7

Luleå kommun Norrbottens län



Innehållsförteckning

1	Inledning	3
1.1	Bakgrund	3
1.2	Planuppdraget	3
1.3	Planprocessen	3
1.4	Gällande lagstiftning	3
1.5	Handlingar	4
2	Detaljplanens syfte	5
3	Beskrivning av detaljplanen	5
3.1	Hela detaljplanen	5
3.2	Detaljplanens huvuddrag	7
3.3	Genomförandetid	12
4	Genomförandefrågor	13
4.1	Organisatoriska frågor	13
4.2	Fastighetsrättsliga frågor	13
4.3	Ekonomiska frågor	13
4.4	Tekniska frågor	14
4.5	Kulturvärden	14
5	Planeringsunderlag	15
5.1	PM: Riktlinjer för kulturmiljön	15
5.2	Skuggstudie	16
6	Planeringsförutsättningar	19
6.1	Kommunala ställningstaganden	19
6.2	Kulturmiljö	21
6.3	Stadsbild	23
6.4	Markförhållanden	23
6.5	Teknisk försörjning	24
6.6	Trafik	25
6.7	Riksintressen	25
6.8	Miljökvalitetsnormer	26
6.9	Hälsa och säkerhet	26
6.10	Tillgänglighet	26
6.11	Offentlig och kommersiell service	26
7	Konsekvenser	27
7.1	Fastigheter och rättigheter	27
7.2	Miljökvalitetsnormer	27
7.3	Riksintressen	27
7.4	Hälsa och säkerhet	27
7.5	Trafik	28
7.6	Kulturmiljö	29
7.7	Sociala aspekter	29
8	Medverkande i projektet	30

1 Inledning

Detta avsnitt ger en bakgrund till planuppdraget, information om planprocessen gällande lagstiftning samt vilka handlingar som tillhör och ligger till grund för detaljplanen.

1.1 Bakgrund

Fastighetsbolaget Galären i Luleå AB inkom med en ansökan under 2020 om att få upprätta en ny detaljplan. Ansökan gällde önskemål om att få förtäta Flundran 6 och 7 med ett nytt gårdshus eftersom byggrätten i gällande detaljplan inte medgav detta fullt ut. Ansökan mynnade ut i ett beslut om en begäran om ett nytt planuppdrag.

1.2 Planuppdraget

Kommunstyrelsens arbetsutskott (KSAU) beslutade 2020-06-15 (§ 110) att ge Stadsbyggnadsnämnden (SBN) i uppdrag att upprätta ett förslag till detaljplan för Flundran 6 och 7. Galärens ansökan med tidiga konceptförslag fanns med som utgångsunderlag till planarbetet.

1.3 Planprocessen

Planförfarande

Arbetet med detaljplanen följer plan- och bygglagens (PBL 2010:900) regler för standardförfarande. Detta därför att planförslaget är: förenlig med kommunens översiktsplan, inte antas vara av betydande intresse för allmänheten samt inte bedöms medföra en betydande miljöpåverkan.

Standardförfarandets olika steg redovisas nedan (bild 1). Beslutet att anta detaljplanen tas av Kommunstyrelsen.

Standardförfarande



Bild 1: Planförslaget handläggs med standardförfarande enligt 5 kap 6 § plan- och bygglagen (2010:900). Förfarandet består av samråd, underrättelse, granskning, granskningsutlåtande och antagande. Därefter kan planen få laga kraft. Bilden är hämtad från Boverkets vägledning.

1.4 Gällande lagstiftning

Detaljplanens granskningshandlingar har tagits fram med stöd av plan- och bygglagen (SFS 2010:900) och Boverkets föreskrifter och allmänna råd: BSF 2020:5, BFS2020:6 samt BFS:2020:8).

1.5 Handlingar

Detaljplanen

Detaljplanen består av:

- en plankarta med bestämmelser (detaljplanen), och
- en planbeskrivning (denna handling).

Det är plankartan med planbestämmelserna som är juridiskt bindande. Vid tolkning av detaljplanen behöver detaljplanen läsas tillsammans med planbeskrivningen.

Till detaljplanen har även följande handlingar upprättats:

- undersökning av betydande miljöpåverkan, daterad 2021-06-16.
- grundkarta samråd, daterad 2022-03-23
- fastighetsförteckning samråd, daterad 2022-05-16
- grundkarta granskning, daterad 2025-11-03
- fastighetsförteckning granskning, daterad 2025-09-18
- samrådsredogörelse, daterad 2025-11-12

Planeringsunderlag

Under planarbetet har följande underlag och utredningar tagits fram:

- Hållbarhets PM - Förtätning av Luleå centrum, Flundran 6 och 7, Galären, 2021-03-02 (visades under samrådtiden 2022-06-22 -- 2022-08-24).
- Skuggstudie 2022-05-23, omarbetad 2025-06-23,
- PM Riktlinjer kulturmiljö, Tyréns 2023-10-18.

Utöver ovanstående underlag och utredningar har även ett antal ritningskoncept lämnats in. Det ritningskoncept som ligger till grund för detaljplanens utformning, redovisas under avsnitt 3.

2 Detaljplanens syfte

Under detta avsnitt beskrivs detaljplanens syfte och vilket värden som detaljplanens reglering särskilt förhåller sig till.

Detaljplanens huvudsyfte är att möjliggöra en nybyggnad av ett gårdshus med användningen bostäder kombinerat med hotell för längre vistelse. Den aktuella gårdsbyggnaden uppförs i ett område med uttalade kulturmiljövärden vilket innebär att kulturmiljöfrågan har uppmärksamats särskilt. Därutöver innebär detaljplanen att de befintliga förhållandena på platsen har bekräftas.

3 Beskrivning av detaljplanen

Under detta avsnitt ges en sammanfattning av den befintliga bebyggelsemiljön, planområdets läge samt en beskrivning av detaljplanens innebörd.

3.1 Hela detaljplanen

Planområdets läge och areal

Planområdet är beläget i Centrum och omfattar del av kvarteret Flundran - Flundran 6 och 7. Planområdet avgränsas i öst-västlig riktning av Flundran 5 och Hermelinsgatan, och i nord-sydlig riktning av Flundran 3 och 8 och Stationsgatan (bild 2). Ytan som planområdet upptar är ca 2800 m².

Markägförhållande

Fastigheterna är privatägda och omfattas inte av några rättigheter.

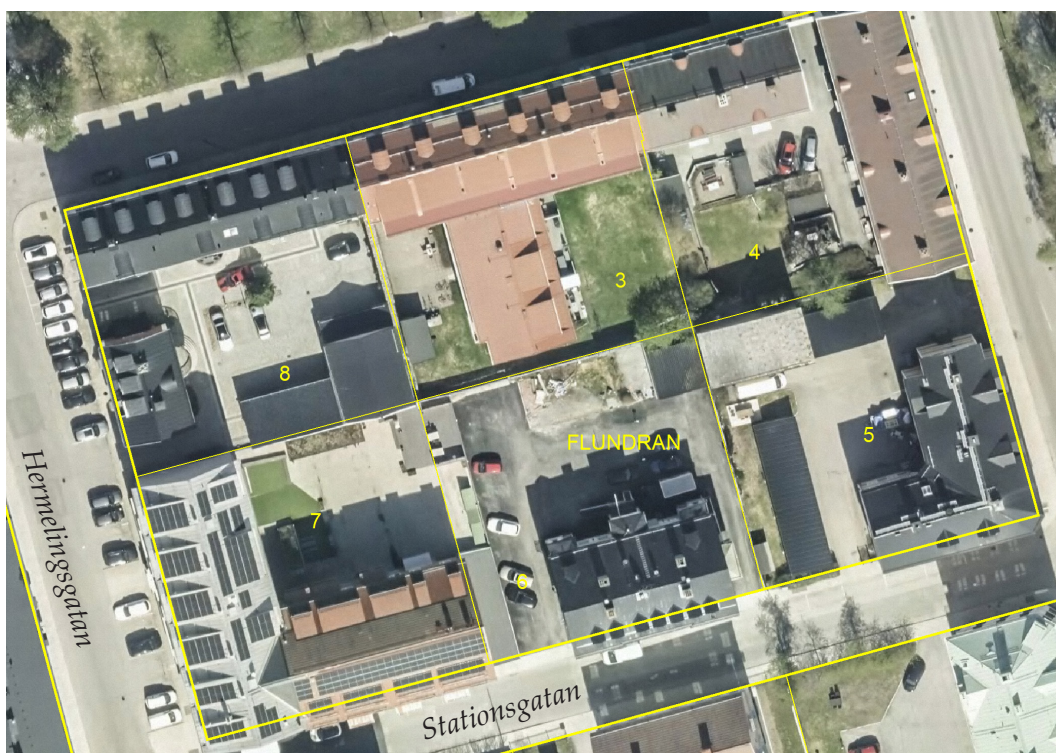


Bild 2: Kvarteret Flundran består av Flundran 3, 4, 5, 6, 7 och 8. Flundran 6 och 7 omfattas av planområdet.

Befintlig bebyggelsemiljö

Planområdet är idag bebyggt med ett flerbostadshus i tre våningar utfomrat i vinkel som även innehåller hotellverksamhet (Naran hotell), samt en låghusforma träbyggnad i två våningar som enbart innehåller hotellverksamhet (Amber hotell). Flerbostadshuset är uppfört på 1950-talet och Amber hotell sekelsiftet 1800-/1900-talet. (Bild 3 och 4)

Byggnaderna är i huvudsak uppförda i gatuliv och med ett slutet byggnadssätt. Längs Stationsgatan är bebyggelsen något öppnare vilket möjliggör in- och utblickar mellan gatan och innergården.

Parkeringsplatser finns i underjordiskt garage och på gårdarna. På gårdarna finns även enkla byggnader avsedda för förvaring av cyklar samt öppna uteplatser.



Bild 3: Planområdet innehåller två hotellverksamheter: Naran hotell och Amber hotell.



Bild 4: Den låghusformade träbyggnaden i två våningar (Amber hotell) sett från Stationsgatan och flerbostadshuset i vinkel med Naran hotell sett från korsningen Stationsgatan-Hermelinsgatan.

3.2 Detaljplanens huvuddrag

Kvartersmark

Planområdet berör endast kvartersmark, det vill säga mark för privat eller enskilt bruk. Den markanvändning som planen ska möjliggöra är för bostäder och tillfällig vistelse:

BFS 2020:5	
B: Bostäder	Användningen bostäder ska tillämpas för områden för olika former av boende av varaktig karaktär. Även bostadskomplement ingår i användningen.
O: Tillfällig vistelse	Tillfällig vistelse: Användningen tillfällig vistelse ska tillämpas för områden för olika typer av tillfällig övernattning och konferensanläggningar. Även komplement till verksamheten tillfällig vistelse ingår i användningen.

Motiv till regleringen : Markanvändningsbestämmelserna överensstämmer med detaljplanens syfte, gällande detaljplan och rådande förhållanden.

Kombinationen [BO] eller [OB] innebär att marken får användas för bara bostäder eller bara för tillfällig vistelse eller både och. Ordningföljden mellan markanvändningsslagen ska tolkas så att den bestämmelse som anges först är den huvudsakliga.

Byggrätten på gårdarna begränsas till att endast tillåta komplementbyggnader med undantagen trappanordning och utkragande skärmtak [ö₁]:

BFS 2020:5	
ö ₁ :	Marken får endast förses med komplementbyggnad. Trappanordning får uppföras och skärmtak får kraga ut.

Motiv till regleringen : På gårdarna finns idag mindre byggnader som ska vara kvar eller flyttas på annan plats på gården. Gårdshusets byggrätt regleras med en så kallad byggruta som begränsar placeringen inom planområdet. För att säkerställa att nödvändiga byggnadsdelar ska kunna uppföras, såsom trappanordningar och skärmtak, utanför den införda byggrutan införs dessa undantag.

Parkering kan idag ske i ett underjordiskt garage med nedfart från Stationsgatan. Garaget planeras att byggas ut [b₁]:

BFS 2020:5	
b ₁	Underjordiskt garage får finnas.

Motiv till regleringen : Planbestämmelsen införs för att tydliggöra att det underjordiska garaget får utföras. Tillbyggnaden berör Flundran 6 och innebär att ca 20 platser kan tillskapas.

Gårdshusets placering regleras genom en så kallad byggruta (byggrätten) vilket innebär att dess placering är tydligt angiven i detaljplanen. Byggrutan berör både Flundran 6 och 7. Gårdshusets utformning regleras i delarna högstanockhöjd, takform och fasadbeklädnad [h_3], [f_1], [f_2] och [f_3]:

BFS 2020:5	
h_3	Högsta nockhöjd är +18,4 meter över angivet nollplan.
f_1	Byggnadens ska utformas med pulpettak.
f_2	Byggnaden ska utformas med ljus kulör.
f_3	Fasader ska vara av trä undantaget fasaden mot norr.
Höjdsystem	Nollplanet för planområdet är 0,0 meter enligt höjdsystem RH 2000.

Motiv till regleringen : Gårdsbyggnadens arkitektur och uttryck ska anpassas till kulturmiljön på platsen. Det innebär att gårdshuset behöver utformas med ett enklare uttryck sett till den närliggande träbyggnaden (Amber hotell) vad gäller material och detaljer. Mot den egna gården ska fasadmaterialet vara av trä. Mot fastighetsgräns/intilliggande gårdsmiljö är plåt eller tegel bra alternativ för att dels hindra brandspridning, dels förenkla underhållet.

Gårdsbyggnadens träfasad ska målas i en ljus, bruten kulör som både kontrasterar mot hotellets vitmålade fasad och hämtar inspiration från färgsättningen i kvarteret. Mot Flundan 5 upprätthålls ett respektavstånd till gårdshuset som är kulturhistoriskt intressant enligt kommunens bebyggelseinventering från 2015-2016.

Gårdshuset underordnar sig hotellet genom att tillåten taknockhöjd sammanfaller och inte tillåts överstiga hotellets takföthöjd. Omvandlingen från höjdsystemet RH 00 (gällande detaljplan) till RH 2000 ger att höjden på gårdshuset i princip sammanfaller med den idag tillåtna höjden. (Bild 5, 6, 7, 8 och 9)



Bild 5: Gårdshusets placering och omfattning i blått. Ca 15 lägenheter kommer att kunna tillskapas.

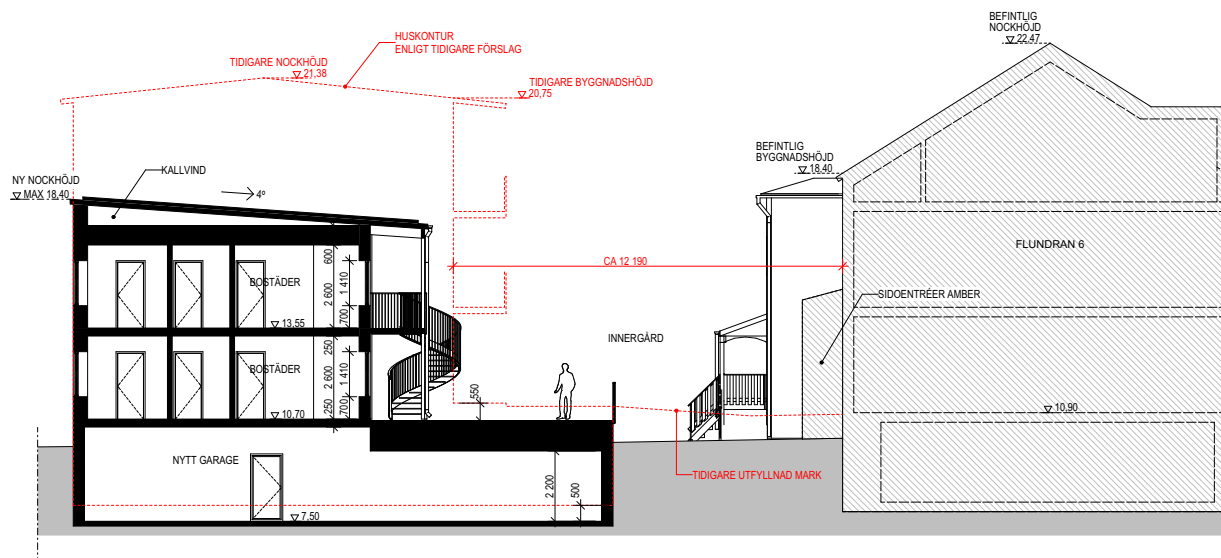


Bild 6: Sektionen (genomskärningen) visar gårdshuset i relation till trähusbyggnaden (Amber hotell) på Flundran 6. Sektionen redovisar även i rött det tidigare förslaget (samrådsförslaget). (Stark Arkitekter)

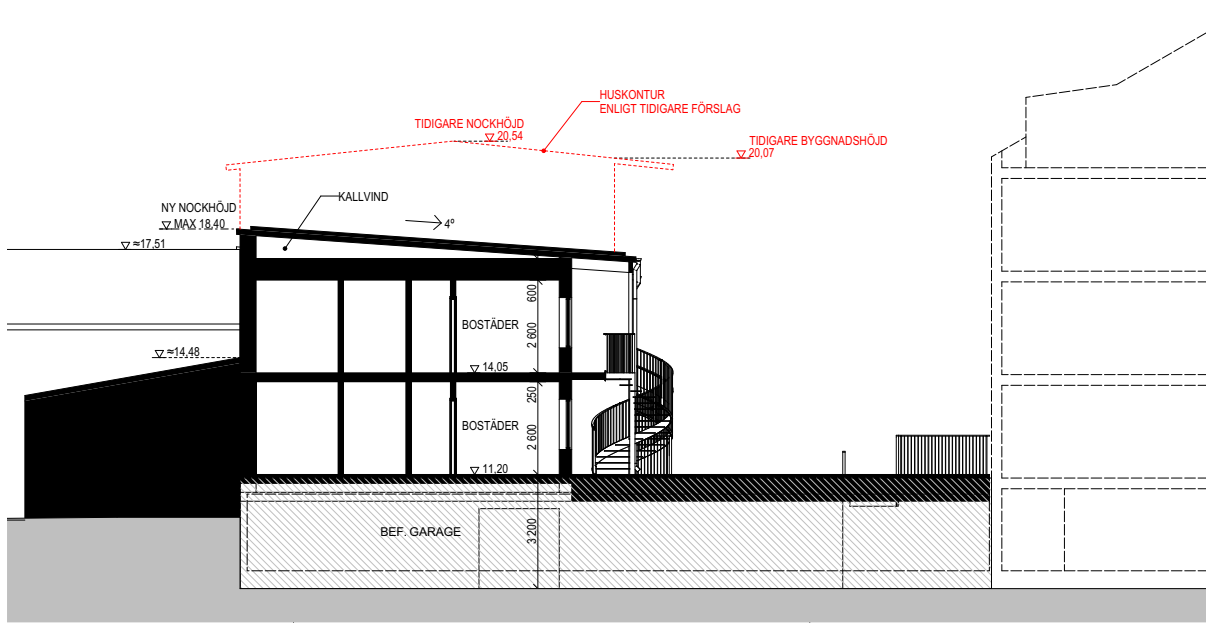
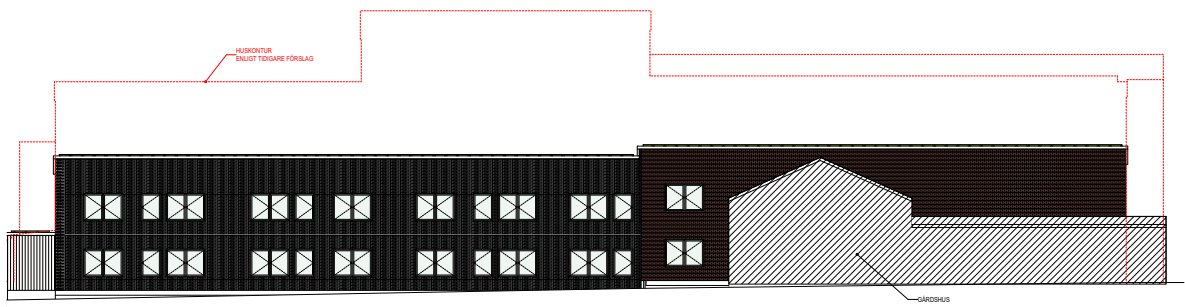
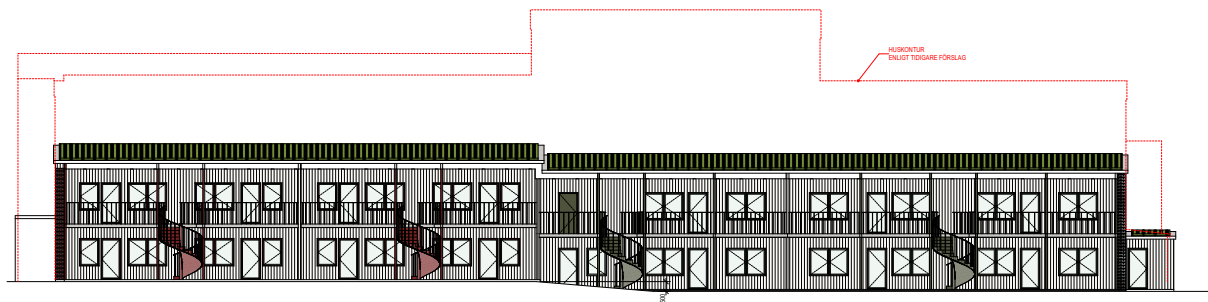


Bild 7: Sektionen (genomskärningen) visar gårdshuset relation till flerbostadshuset på Flundran 7 och till komplementbyggnaden på Flundran 8. Sektionen redovisar även i rött det tidigare förslaget (samrådsförslaget). (Stark Arkitekter)



FASAD MOT NORR
1:200



FASAD MOT SÖDER
1:200

Bild 8: Förslag på gårdshusets utformning sett från norr och söder. Bilden redovisar även i rött det tidigare förslaget (samrådsförslaget) avseende dess tidigare byggnads-siluett. (Stark Arkitekter)



Bild 9: Vy-bild med gårdshuset sett från Flundran 7 mot Flundran 6. Bilden visar ett utformningsförslag.

Det befintliga flerbostadshuset i vinkel på Flundran 7 regleras i enlighet med nuvarande förhållanden och gällande detaljplan men beaktat de föreskrifter och allmänna råd som gäller och rekommenderas idag [h₂]:

BFS 2020:5	
h ₂	Högsta nockhöjd är +26,0 meter över angivet nollplan.
Höjdsystem	Nollplanet för planområdet är 0,0 meter enligt höjdsystem RH 2000.

Det befintliga låghusformade trähuset i två våningar på Flundran 6 (Amber hotell) är att betraktas som särskilt värdefull med stöd av 8 kap 13 § PBL. Enligt PBL kan kommunen genom reglering i detaljplan säkerställa att sådana byggnader skyddas och att bevarandevärda byggnadsdetaljer bibehålls [r₁], [k₁], [k₂], [k₃], [k₄] och [k₅]. De införda varsamhetsbestämmelserna [k] är en precisering av det generella varsamhetskravet och förtydligas med hjälp av bilder (bild 10, 11 och 12).

BFS 2020:5	
r ₁	Byggnad får inte rivas.
k ₁	Byggnadens kulturhistoriska värde ska bibehållas.
k ₂	Fasader ska vara av trä.
k ₃	Fasader ska färgsättas med ljus kulör.
k ₄	Befintligt överljus med slipad glasinfattning ovanför entrédörren mot Stationsgatan ska bibehållas.
k ₅	Listverk och fasaddekorationer ska bibehållas.

Motiv till regleringen : Enligt gällande detaljplan får byggnaden inte rivas och förutsättningarna för att ta bort denna bestämmelse har inte förändrats. Byggnaden utgör en representativ byggnad för sin tid kring sekelskiftet 1900 och dess kulturhistoriska värde ska bibehållas. (Bild 10, 11,12))



Bild 10: Byggnaden utgör en representativ byggnad för sin tid kring sekelskiftet 1900.10



Bild 11: Byggnadens fasader ska vara av trä och färgsättas med ljus kulör likt befintliga förhållanden. Val av kulör, kvalitet samt matthet ska bedömas utifrån en god helhetsverkan. Plastfärg kan därmed anses vara olämpligt.



Bild 12: Entrédörren mot Stationsgatan med det anmärkningsvärda överljusfönstret. Skärmtaket och dörren i sig omfattas inte av en preciserad varsamhetsbestämmelsen men det generella varsamhetskravet gäller. Skärmtaket har tillkommit senare. Byggnaden är utformad med snickerier och lister såsom bilderna visar och ska bibehållas.

3.3 Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är fem år från den dag planen får laga kraft. Efter genomförandetidens slut fortsätter detaljplanen att gälla men kan då ändras eller upphävas utan att rättigheter som uppkommit med detaljplanen behöver beaktas.

4 Genomförandefrågor

Under detta avsnitt beskrivs vilka organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som behövs för att planen ska kunna genomföras på ett samordnat och ändamålsenligt sätt.

4.1 Organisatoriska frågor

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är fem år från den dag planen får laga kraft. Under denna tid har fastighetsägaren rätt att genomföra planen enligt dess bestämmelser. Efter genomförandetidens utgång fortsätter planen att gälla, men kan då ändras eller upphävas utan att tidigare rättigheter enligt planen behöver beaktas.

Tidsplan för antagande

Planförslaget beräknas antas av Kommunstyrelsen under kvartal 4 2025 eller under kvartal 1 2026. Om inga överklaganden inkommer, kan planen få kraft kraft cirka tre veckor efter antagandebeslutet.

4.2 Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

De berörda fastigheterna, Flundran 6 och 7, planeras att genom sammanläggning bilda en ny fastighet. Det är fastighetsägaren som initierar och bekostar denna fastighetsåtgärd.

Rättigheter

Luleå Energi AB har en ledningsrätt (25-F2002/63.1) för en fjärrvärmeledning belägen i Hermelinsgatan. Ledningsrätten bedöms inte påverkas av detaljplanens genomförande.

Detaljplanens genomförande innebär inget behov av någon gemensamhetsanläggning eller något servitut.

4.3 Ekonomiska frågor

Planekonomi

Fastighetsägaren (exploatören) bekostar upprättandet av detaljplanen.

För övriga kostnader i samband med exploateringen, till exempel projekteringskostnader, byggnationer och anläggningsarbeten ansvarar och bekostar berörd exploatören. /fastighetsägare. Detta inkluderar även kostnader för eventuella flyttningar av markledningar och ombyggnadsåtgärder i angränsande ytor, vilka härrör från exploateringen.

Planavtal

Ett planavtal ska tecknas mellan kommunen och exploatören. Planavtalet reglerar ansvar för kostnader kopplade till planläggningen.

Planavgift

Planavgift ska inte tas ut vid bygglov.

4.4 Tekniska frågor

Planområdet ingår i kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp. Ledningar för spill- dricks- och dagvatten ligger i Stationsgatans gatuområde och den omgivande gatumiljön.

I övrigt gäller vid byggnation att beakta eventuella befintliga ledningar. Vid markarbeten behöver berörda ledningsägare kontaktas för begäran om kabelanvisning innan planerade grävningsarbeten.

4.5 Kulturvärden

Detaljplanen innehåller bestämmelser om varsamhet [k]. Dessa utgör endas en precisering av de generella varsamhetskravet som inte utlöser någon rätt till ersättning. Detta innebär också en begränsning av vad som kan regleras med varsamhetsbestämmelser. Varsamhetsbestämmelser får inte medföra att pågående markanvändning avsevärt försvåras.

Enligt gällande detaljplan får byggnaden inte rivas vilket innebär att frågan om ersättningsanspråk inte är aktuellt.

5 Planeringsunderlag

Under detta avsnitt redovisas och sammanfattas innehållet i utredningarna till detaljplanen.

5.1 PM: Riktlinjer för kulturmiljön

Mot bakgrund av kommunens bebyggelseinventering 2015-2016 har ett PM med riktlinjer för kulturmiljön tagits fram. Den utgår från det som framkommit i bebyggelseinventeringen:

Kvarteret Flundran och dess omgivning

Omgivningen kring kvarteret Flundran utgör stadsmässig bebyggelse med byggnader i gatuliv och gårdsbebyggelse av varierad karaktär, slutenhet och ålder. Höjden på omgivande bebyggelse varierar i två till tre våningar.

Kvarteret Flundran har samma karaktär som de omgivande kvarteren med byggnader i två till tre våningar i gatuliv samt lägre gårdsbebyggelse. Undantaget är inom fastigheten Flundran 3 där en byggnad i tre våningar sträcker sig mot kvarterets mitt. Byggnaderna inom kvarteret Flundran är av varierad karaktär, slutenhet och ålder.

Flundran 6 och 7

Befintlig byggnad inom Flundran 6 (Amber hotell) uppfördes 1899 som bostadshus. 1986 byggdes huset om till hotell. Vid ombyggnaden togs hänsyn till byggnadens kulturhistoriska värde, bland annat bibehölls den vackra portalen mot Stationsgatan.

Byggnaden har ett arkitektoniskt värde och ett upplevt arkitektoniskt och miljöskapande värde. Byggnaden är mycket välbevarad, endast ett fåtal ombyggnader/förändringar har gjorts. Överljusfönstret i entréporten med slipad glasinfattning är troligtvis original och anmärkningsvärd. Byggnaden har skydd i gällande detaljplan och får inte rivas eller förvanskas.

Huvudbyggnaden mot Stationsgatan inom Flundran 7 är uppförd under perioden 1980 - 1990. Bedömningen är att byggnaden i sin helhet är bevarad. Huvudbyggnaden som vetter mot Hermelinsgatan är uppförd under tidsperioden 1930-1950-talet. Byggnaden bedöms till sin helhet vara förvanskad.

Flundran 5

På fastigheten finns ett äldre gårdshus med tidstypisk utformning från Luleås äldre samhälle. Gårdshuset bedöms vara kulturhistoriskt intressant enligt den tidigare bebyggelseinventeringen.

Kulturhistoriskt intressant innebär bland annat att byggnaden har en stark och tydlig karaktär med komponenter och detaljer typiska för sin arkitektoniska tidsepok.

Anpassning av ny bebyggelse

Den samlade bedömningen är att ny bebyggelse inom kvarteret behöver anpassas till den befintliga givet kulturmiljön.

I kvarteret Flundran utgörs bebyggelsen mot gatan av enskilda solitära byggnader med småstadskaraktär snarare än tät innerstadskaraktär och det är också del av hela områdets karaktär. De befintliga gårdshusen i kvarterets inre delar ansluter till denna småstadskaraktär.

Definition av gårdshus kan variera, men i beaktande av att området betraktas som kulturhistoriskt intressant så bör definitionen av gårdshus tolkas utifrån ett kulturhistoriskt perspektiv. Ett gårdshus är ett komplement till huvudbyggnaden mot gatan och har traditionellt utgjorts av enklare utformade byggnader.

Byggnaderna i gatuliv har dominerat över gårdshusen både utseendemässigt och höjdmässigt.

Sammanfattande karaktärsdrag

I syfte att värna om kulturmiljön inom kvarteret Flundran, och med tolkningen att ny byggnad utgör gårdshus, bör ny byggnad förhålla sig till följande riktlinjer:

- Ny byggnad ska underordna sig befintliga gatuhuset (Flundran 6) och således vara lägre i takfotshöjd ochnockhöjd. En byggnad i två våningar bedöms vara lämpligt.
- Djupet på ny byggnad ska vara samma efter hela byggnadens sträckning.
- Utformning av ny byggnad bör underordnas det befintliga gatuhuset (Flundran 6) avseende utformning och val av material. Ny byggnad bör ges ett "enklare" uttryck i relation till befintligt gatuhus.

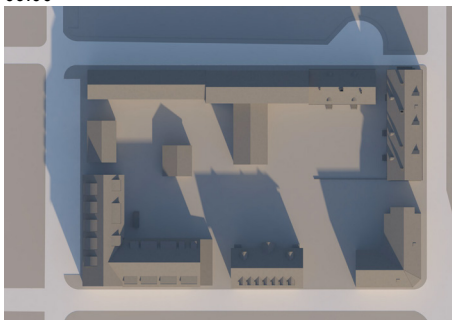
5.2 Skuggstudie

En skuggstudie har tagits fram med syftet att visa den omgivningspåvekan som detaljplanen innebär. Skuggstudien utgår från nuvarande bebyggelsemiljö, det vill säga den outnyttjade byggrätten för ett gårdshus i gällande detaljplan är inte redovisad.

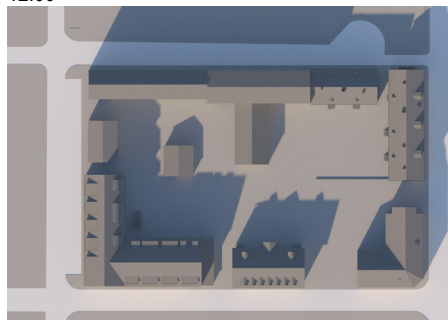
Skuggstudien redovisar förhållanden för representativa tidpunkter under vårdagjämning (20 mars) och sommarsolståndet (20 juni).

Notera att redovisningen, nuvarande förhållanden och nytt gårdshus, skiljer sig åt såtillvida att de redovisas med en timmes förskjutning samt är orienterade med något olika riktning mot norr.

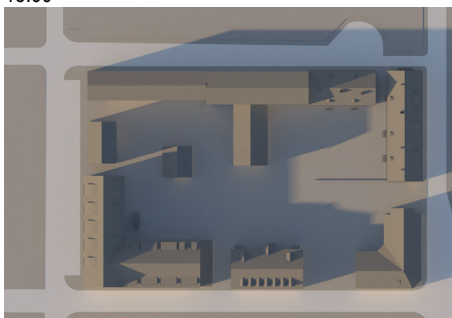
09:00



12:00



15:00



18:00



Bild 13: Kvarteret Flundran 20 mars - nuvarande bebyggelsemiljö. (Stark Arkitekter)

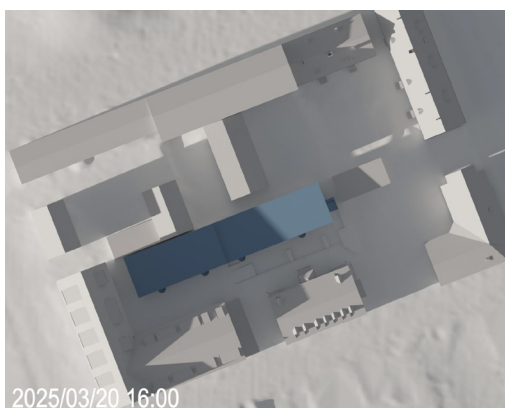
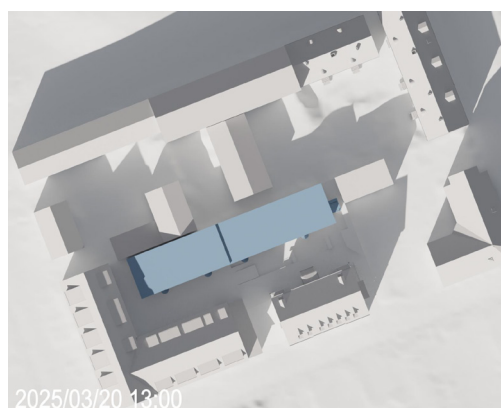
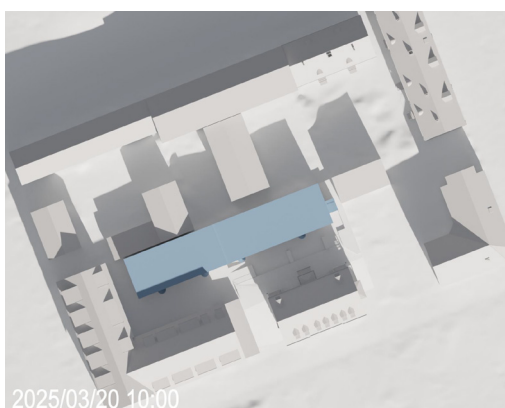


Bild 14: Kvarteret Flundran 20 mars - nytt gårdshus (markerad med blått) Flundran 6 och 7. (Stark Arkitekter)

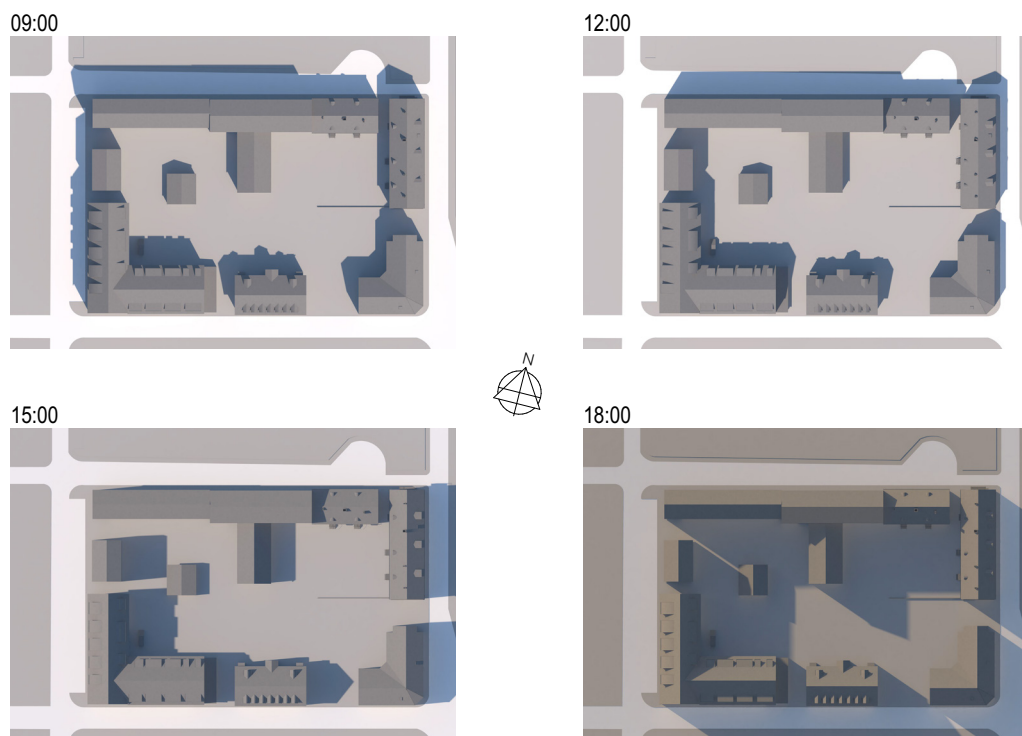


Bild 15: Kvarteret Flundran 20 juni - nuvarande bebyggelsemiljö. (Stark Arkitekter)

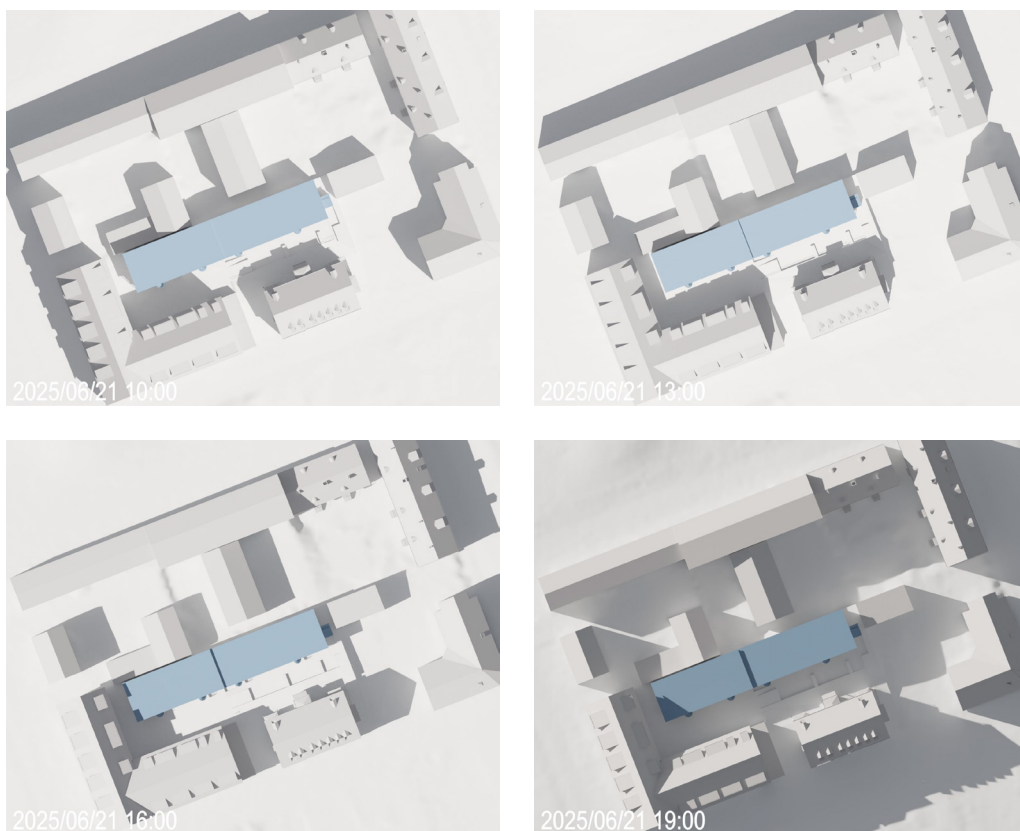


Bild 16: Kvarteret Flundran 20 juni - nytt gårdshus (markerad med blått) Flundran 6 och 7. (Stark Arkitekter)

6 Planeringsförutsättningar

Under detta avsnitt redovisas de omständigheter som påverkar detaljplanens innehåll.

6.1 Kommunala ställningstaganden

Program till vision 2040

I Luleå kommun gäller Program till Vision 2040 som översiktsplan.

Översiktplanen uttalar inget specifikt om den akutella platsen men anger generellt att platsen ingår i centrumområdets täta struktur där bostäder, kontor, handel och annan verksamhet, samt gator, parker och fritidsanläggningar inrymms. Därtill kan följande generella intentioner utläsas och som behöver beaktas i planen.

- Stadsbygdens förtätning ska prioriteras, den har en mycket stor betydelse för det långsiktiga behovet av bostäder och är därför ett starkt allmänt intresse.
- Vi ska verka för fler bostäder och lokaler i Centrum genom förtätning.
- Nya byggnader ska ha en omsorgsfullt bearbetad arkitektur som berikar, respekterar och stärker sin omgivning.
- Arkitekturen ska präglas av, och uppfylla höga krav på kvalitet ur estetisk, funktionell, ekologisk och teknisk synvinkel.
- Stadsdelar behöver innehålla en blandning av bostäder, olika upplåtelseformer och i olika storlekar.
- Planering och byggnation i områden med höga kulturmiljövärden ska utföras så att det som tillkommer eller förändras samspelar med värdet.
- Vi ska prioritera kulturmiljövärden som bedöms som mycket höga så att de kan användas och utvecklas utan att värdena går förlorade.
- Ny-, om- eller tillbyggnader i anslutning till äldre bebyggelse ska anpassas till befintlig miljö beträffande gestaltning, placering och höjder.
- Parkeringsplatser ska så långt som möjligt förläggas under marknivå.
- Vid planering och byggande behöver hänsyn tas till risker för översvämning från nederbörd.
- Vid kraftig nederbörd ska dagvattnet ha fria vägar till en recipient utan att skada bebyggelse eller samhällsviktig verksamhet.
- Vid planering och byggande ska ytor för att ta hand om dag- och regnvatten säkerställas.

Detaljplanen bedöms vara förenlig med översiktplanens intentioner.

Gällande detaljplan

Fastigheterna omfattas av en gällande detaljplan som fick laga kraft 1990 (bild 17. Den innebär kortfattat:

Gällande detaljplan omfattar hela kvarteret. För Flundran 6 och 7 gäller tillåten markanvändning för hotell och bostäder i 3 våningar. En största bruttoarea för hotell inom Flundran 7 regleras till 900 m² och minsta bruttoarea regleras inom Flundran 6 till 250 m² (gårdshuset) och 190 m² i den norra respektive södra byggrätten. Byggrätten med gårdshuset reglerar även en tillåten högsta höjd om +17,6 meter.

På Flundran 7 regleras att marken får byggas under med planterbart bjälklag. Genom prickad mark i detaljplanen regleras en öppning från Flundran 6 till den i norr intilliggande fastigheten Flundran 3.

Det framkommer inte tydligt vilket höjdsystem som gällande detaljplanen utgår från men sannolikt är det RH 00. Omvandlat till RH 2000 innebär det ett påslag på 0,99 meter.

Plannr	Aktbeteckning	Namn	Laga kraft
PL46	P1990-131 (Lantmäteriet: 25-P90/131)	Kv Flundran	1990



Bild 17: Gällande detaljplan (PL46) med planområdet och byggrätten för ett gårdshus markerat med rött.

Bedömning om betydande miljöpåverkan

Enligt miljöbalken ska kommunen undersöka om ett genomförande av detaljplanen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Följande bedömning gäller:

Genomförandet av detaljplanen bedöms inte antas medföra en betydande miljöpåverkan. Fastigheterna som planläggs är redan ianspråktaget för liknande användning och den förändring som detaljplanen medger innebär ingen väsentlig påverkan på de miljöaspekter som finns upptagna i miljöbalken.

Enligt yttrande från Länsstyrelsen (daterade 2022-08-29, ärendebeteckning 402-8772-2022) så delar Länsstyrelsen kommunens bedömning.

6.2 Kulturmiljö

Kommunen har utfört en bebyggelseinventering med fokus på byggnader med kulturhistoriskt värde (bild 18). Inventeringen initierades 2014 och utfördes och färdigställdes under 2015/2016. Områdena som inventerades var Luleå Centrum, Östermalm och Malmudden. Av inventeringen framkommer följande:

Kvarteret Flundran innehåller bebyggelse som klassats som kulturhistoriskt intressant vilket innebär byggnader som har en stark och tydlig karaktär med komponenter och detaljer typiska för sin arkitektoniska tidsepok (bild x). Byggnaden/byggnaderna är representanter för sin tidsperiod och symboler för stil, ideal och tillkomstperiod.

Befintlig huvudbyggnad inom Flundran 6 (Amber hotell) uppfördes 1899 som bostadshus. 1986 byggdes huset om till hotell. Vid ombyggnaden togs hänsyn till byggnadens kulturhistoriska värde, bland annat bibehölls den vackra portalen mot Stationsgatan. Byggnaden har tydliga arkitektoniska värden och får inte förvanskas men är inte särskilt utpekad i kommunens bebyggelseinventering.

Inom fastigheten Flundran 5 (utanför planområdet) pekas ett äldre gårdshus ut med tidstypisk utformning från Luleås äldre samhälle (bild 19). Gårdshuset karaktäriseras av en stor omsorg om detaljer som till exempel profilerade taksparrar och dekorativt utformade foder kring fönster och dörrar. Byggnaden tillkom troligtvis i samband med att huvudbyggnaden på fastigheten uppfördes. Den är mycket välbevarad med många byggnadsdelar i original.

Färgsättningen har troligtvis förändrats genom åren för att passa ihop med den tillhörande huvudbyggnadens plåtfasad. Tillsammans berättar de båda husen om livet på gården och förstärker de båda byggnadernas individuella värden.

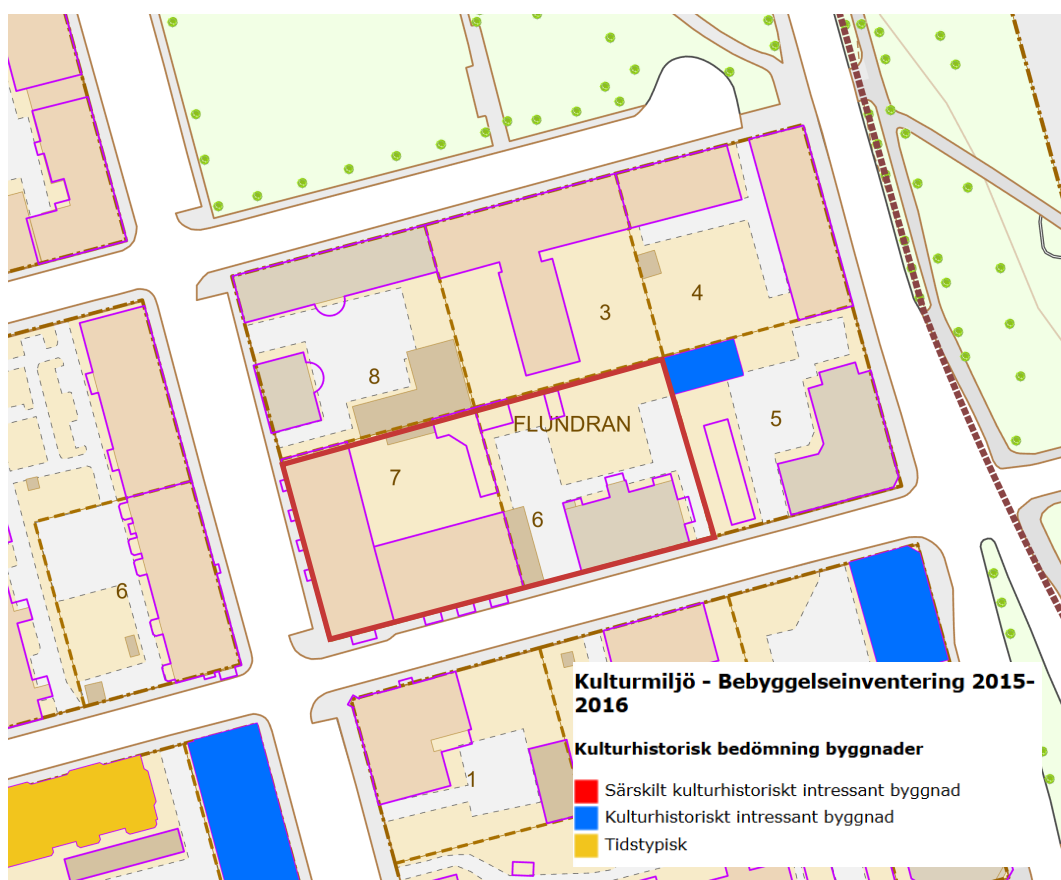


Bild 18: Bild hämtad ur bebyggelseinventeringen. Planområdet markerat med röd linje. Gårdshuset på Flundran 5 pekas ut som en kulturhistoriskt intressant byggnad.



Bild 19: Gårdshuset på Flundran 5.

6.3 Stadsbild

Planområdet ligger i utkanten av den östra delen av stadshalvön, närmast järnvägen. Kvartersstrukturen är tydlig, och ger stadsmässighet med byggnader i gatuliv. Området domineras av arbetsplatser, bostäder och verksamheter. Bebyggelsehöjden varierar mellan 2-4 våningar med byggnader från olika tidsepoker. Omgivande bebyggelse tvärs över Stationsgatan och Hermelinsgatan är två till tre våningar. Vissa med hög sockel. Kvarteret Flundrans bebyggelse mot gatan utgörs av enskilda solitära byggnader med småstadskaraktär snarare än tät innerstadskaraktär. De befintliga gårdshusen i kvarterets inre delar ansluter också till denna karaktär. Gårdsbyggnaderna är låga. Med hänsyn till kvarterets struktur och att det finns byggnader med utpekat högt kulturhistoriskt värde bör byggnader i kvarterets inre vara lägre än husen i gatuliv. Gårdshus, enskilda eller i längor, bedöms inte motstridigt den befintliga kvartersstrukturen och karaktären.

Definitionen av gårdshus kan göras olika. I beaktande av att området betraktas som kulturhistoriskt intressant bör definitionen av gårdshus tolkas utifrån ett kulturhistoriskt perspektiv. Ett gårdshus är ett komplement till huvudbyggnaden och underordnar sig byggnad i gatuliv både utseendemässigt och höjdmässigt.

6.4 Markförhållanden

Geotekniska förhållanden

Enligt SGU:s kartunderlag består marken inom området till största del av fyllning ovan morän. Marken inom området är relativt plan men sluttar svagt ned mot Prästgatan. Höjdskillnaderna varierar ett fåtal meter från +11 m ö h närmast Hermelinsgatan ned mot +9 m ö h i planområdets östra del närmast grannfastigheten Flundran 5. Marken består av bebyggelse och hårdgjorda ytor för parkering samt mindre inslag av grönyta.

Någon geoteknisk utredning har inte genomförts som underlag till detaljplanen. Marken bedöms översiktligt byggbar då planområdet sedan tidigare är bebyggt. I projekteringsskede och vid upprättande av bygghandlingar kan den översiktliga geotekniska bedömningen behöva kompletteras med objektsanpassad utredning. Omfattningen på den kompletterande utredningen fastställs i samråd med geotekniker.

Markradon

Förekomsten av markradon har inte undersökts inom planområdet. Enligt kommunens översiktliga radonriskkarta (Markradonutredning Luleå kommun 1988) ligger dock stadshalvön inte inom något känt högriskområde för radon. Markstrålning ska beaktas vid grundläggningen. Inom högriskområden ska byggnader där människor vistas mer än tillfälligt utformas "radonsäkert". På normalriskområden kan enklare åtgärder vidtas.

Förorenad mark

Ingen misstanke finns om att markföroreningar förekommer inom planområdet. Frågan om sanering av förorenad mark hanteras om aktuellt enligt miljöbalkens bestämmelser.

6.5 Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Planområdet ingår i kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp. Ledningar för spill-, dricks- och dagvatten ligger i Stationsgatans gatuområde och den omgivande gatumiljön.

Huvudmannen för verksamhetsområdet har, enligt Lag (2006:412) om allmänna vattentjänster ansvar för att ordna de allmänna vattentjänster som behövs för att ta hand om dagvattnet. Fastighetsägaren ansvarar för avvattning av det dagvatten som uppkommer inom fastigheten. Med avvattning avses den naturliga infiltration som marken klarar och de förutsättningar marken har att leda undan vattnet.

Enligt kommunens riktlinjer ska dagvatten i första hand omhändertas lokalt, i andra hand fördröjas och i tredje hand ledas till kommunens nät.

I det underjordiska garagets bjälklag finns dagvattensystem som leder bort vatten från denna del av planområdet (Flundran 7) till Hermelinsgatan. Planområdets höjdsättning innebär att vatten i övrigt rinner mot Stationsgatan och vidare till dagvattenbrunn i Prästgatan i det kommunala nätet. Dagvattenledningar saknas i gatorna i anslutning till planområdet. Stora delar av planområdet består idag av hårdgjorda ytor vilket begränsar möjligheterna till öppna dagvattenlösningar. I den mån det är möjligt att omhänderta dagvatten lokalt ska detta göras enligt kommunens riktlinjer. A

tt anlägga sedumtak eller hålla obebyggd mark genomsläpplig är exempel på sätt som avvattning kan ske inom fastigheterna. Om nya anslutningar till kommunens nät ska göras anvisar huvudmannen anslutningspunkt.

Värmeförsörjning

Planområdet är anslutet till fjärrvärmenätet. Luleå Energi AB har ledningar i den omgivande gatumiljön. Väster om planområdet, längs Hermelinsgatan går huvudledningsnätet för fjärrvärme för vilken Luleå Energi AB innehar ledningsrätt 25-F2002/63.1.

El-, tele- och IT-försörjning

Luleå Energi AB försörjer fastigheten och området med ström, befintlig nätstation finns längs Stationsgatan i anslutning till planområdet.

Lunet och Skanova har fiberledningar respektive teleledningar i den angränsande gatumiljön. Ledningar för tele och it ansluter planområdet från Stationsgatan.

Exploatören bekostar eventuell flytt eller förändring av befintliga ledningar. Vid grävarbete ska kontakt med berörda ledningsägare tas i ett tidigt skede.

Avfallshantering

Planområdet är sedan tidigare bebyggt och befintlig lösning för hantering av avfall finns. Fastighetsägaren har för avsikt att förbättra avfallshanteringen i och med den nya exploateringen genom att skapa en gemensam avfallshantering för samtliga boende/verksamheter inom planområdet. Avfallshanteringen ska ske i enlighet med Luleå kommuns renhållningsföreskrifter.

6.6 Trafik

Gatunät

Kommunen är huvudman för gatunätet i planområdets närhet. Trottoar finns längs med samtliga gator som omger planområdet. Längs Prästgatan finns även separerad gång- och cykelväg som är del av kommunens huvudnät för cykel. I Luleå är förutsättningarna för att cykla goda. Bebyggelsen är till största delen koncentrerad och topografin är gynnsam utan allt för stora höjdskillnader.

Kollektivtrafik

Förutsättningarna för hållbart resande är goda för de boende samt för besökande till planområdet. Stadskärnan nås inom några minuter och planområdets närhet trafikeras av stadsbuss och regionalbuss. Närmaste busshållplats finns längs Prästgatan cirka 100 meter från planområdet. Ca 300 meter norr om planområdet ligger busstationen Loet där all regional busstrafik utgår från.

Parkering

Kommunfullmäktige antog den 4 april 2016 en parkeringsnorm på tomtmark. Parkering för bilar och cyklar ska lösas inom den egna fastigheten eller inom samfällad mark. Luleå tätort är indelat i två geografiska zoner och planområdet ligger inom zon 1.

6.7 Riksintressen

Riksintressen är en särskild typ av allmänna intressen som har nationell betydelse. De regleras främst i miljöbalken. Planförslaget berör och angränsar till följande riksintresseanspråk:

- Riksintresse för natur- och kulturvärden (4 kap 1 § miljöbalken), Norrbottens kust och skärgård (4 kap 2 § miljöbalken),
- Riksintresse för totalförsvaret (3 kap 9 § miljöbalken),
- Riksintresse för kommunikationer (3 kap 8 § miljöbalken),

6.8 Miljökvalitetsnormer

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

6.9 Hälsa och säkerhet

Skyfall och översvämningsrisker

Länsstyrelsen Norrbotten har som ett led av klimatförändringar låtit ta fram skyfallskartering för länets kommuner och tätorter. Skyfallskarteringen visar att det inom kvarteret Flundran finns ett fåtal lågpunkter. Dessa är lokaliserade i kvarterets norra delar närmast Köpmangatan samt inom planområdets innergård mot Hermelinsgatan. I lågpunkterna finns viss risk för att vatten ansamlas vid skyfall.

6.10 Tillgänglighet

Att människor med olika typer av funktionsnedsättningar och i alla åldrar kan bli fullt delaktiga i samhällslivet, ska alltid beaktas fullt ut vid nybyggnation. Alla ytor ska göras tillgängliga, trygga och användbara för alla grupper av människor så långt det är möjligt. Detta gäller både fysisk och psykisk tillgänglighet - allt från den faktiska framkomligheten till val av växter som kan orsaka allergier som gör det svårt för vissa människor att vistas i miljön eller sådant som kan orsaka känslan av otrygghet, till exempel bristande belysning eller skötsel.

Fastigheter avsedda för bebyggelse med tillhörande infarter och entréer ska enligt plan- och bygglagen vara användbara för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga. Detta gäller om det inte är obefogat med hänsyn till terrängen och förhållandena i övrigt. Ett skäl kan vara att tomter ibland innehåller stora nivåskillnader och därför inte är helt enkla att göra tillgängliga. Det är dock viktigt att disponera tomten och placera byggnaderna så att tomterna blir så tillgängliga som möjligt.

6.11 Offentlig och kommersiell service

Planområdet ligger centralt i Luleå, inom nära avstånd till kommersiell och offentlig service så som butiker, nöje, vård, skola, förskola och annan service.

7 Konsekvenser

Under detta avsnitt redovisas redovisa vilka effekter detaljplanen får om den genomförs.

7.1 Fastigheter och rättigheter

De berörda fastigheterna, Flundran 6 och 7, planeras att genom sammanläggning bilda en ny fastighet. Det är fastighetsägaren som initierar och bekostar denna fastighetsåtgärd.

Luleå Energi AB har en ledningsrätt (25-F2002/63.1) för en fjärrvärmeledning belägen i Hermelinsgatan. Ledningsrätten bedöms inte påverkas av detaljplanens genomförande.

7.2 Miljökvalitetsnormer

Planens genomförande bedöms inte medföra att några miljökvalitetsnormer överskrids. I bedömningen har luftkvalitet beaktat särskilt genom att uppmärksamma den marginella ökning av trafiken som ett genomförande av detaljplanen kan förväntas ge.

7.3 Riksintressen

Detaljplanen innebär i huvudsak en begränsad förändring sett till hur marken får nyttjas idag och medför därför inte heller något hinder eller påtaglig skador de ovan nämnda intressena.

7.4 Hälsa och säkerhet

Trafikbuller

Enligt trafikmätningar i området uppgår ÅDT till några tusen fordon upp till cirka 8000 fordon. Prästgatan, öster om planområdet, är den mest trafikerade och har en skyltad hastighet på 30 km/h. Avståndet till Prästgatan från närmsta bostadsbebyggelse inom planområdet är cirka 50 meter. Enligt dessa uppgifter beräknas gällande riktvärden för buller vid bostäder klaras enligt Boverkets modell då nivån ligger under 55 dBA. Buller från kringliggande vägar bedöms därmed inte vara ett problem. Tillkommande trafik bedöms vara begränsad och antas inte medföra att gällande riktvärden inte kan uppfyllas.

Skuggning

En skuggstudie har tagits fram i syfte att bedöma soltillgången inom planområdet samt för att tydliggöra förändringar till följd av utvecklingen för omkringliggande bebyggelse och vistelsezoner (bild 13, 14, 15 och 16).

Under våren skuggas planområdet av befintlig bebyggelse redan från morgon. Mitt på dagen skuggas även Flundran 8 och längre fram på eftermiddagen skuggas i princip hela kvarteret.

Efter exploatering skuggas Flundran 3 och 8 redan på förmiddagen och hela kvarteret skuggas vid 15. Under sommarhalvåret förväntas ljusförhållanden bli relativt oförändrade i kvarteret.

Under morgonen bedöms dock skuggningen påverka den omgivande bebyggelsen något mer till följd av exploateringen. Solförhållandena bedöms fortsatt vara relativt goda sett till det centrala läget och täta bebyggelsen.

Det är framför allt Flundran 3 och Flundran 8 som bedöms påverkas till följd av exploateringen. Omgivande vägar skapar ett naturligt avstånd vilket minimerar skuggbilden på planområdet från omkringliggande bebyggelse utanför kvarteret. Den ökade skuggningen som planförslaget medför anses inte utgöra en betydande olägenhet för de berörda och förtätning enligt planförslaget är i linje med kommunens övergripande planeringsinriktning för utveckling. Ökad skuggning är en konsekvens av i princip all förtätning som sker inom centrala delar av en stad.

Skyfall och översvämningsrisker

En planerad och genomtänkt höjdsättning inom planområdet är av betydelse för att minska risken för skador på fastigheter och infrastruktur vid extrema nederbördshändelser. I övrigt bedöms inte ett genomförande av detaljplanen medföra några särskilda åtgärder för att hantera översvämningsrisken lokalt på området. Marknivåerna i hela kvarteret ligger över de marknivåer som anses som riskfyllda.

Åtkomst räddningsfordon

Framkomligheten för räddningstjänsten till och från planområdet bedöms som god. Brandpost finns längs Stationsgatan i anslutning till planområdet. Brandvattenförsörjningen bedöms tillfredsställd och ett genomförande av detaljplanen medför inga förändringar kopplat till brandvattenförsörjning.

Byggnaders utformning och räddningstjänstens behov av åtkomst, framkomlighet till brandposter och släckvatten beaktas därutöver i samband med bygg- och markprojektering i enlighet med gällande regler.

7.5 Trafik

Parkering

Inom planområdet finns idag 48 parkeringsplatser för bil (30 i garage och 18 på gården). Antalet parkeringsplatser innebär enligt uppgifter från fastighetsägaren att det finns ett överskott inom planområdet idag.

Detaljplanen innebär en förtätning med ett gårdshus innehållande 15 lägenheter. Då det planeras för en tillbyggnad av det underjordiska garaget med ca 20 parkeringsplatser så finns det förutsättningar att ordna parkeringsfrågan.

Vid bygglovsprövning ska bedömning göras utifrån rådande parkeringsnorm/förutsättningar men sammantaget bedöms parkeringsbehovet kunna tillgodoses inom planområdet efter detaljplanens genomförande.

7.6 Kulturmiljö

I detaljplanen säkerställs de för området viktigaste karaktärsdragen genom varsamhets-, utformnings- och höjdbestämmelser. Rivningsförbud regleras dessutom för befintlig byggnad inom Flundran 6.

Det gårdshus som planförslaget medger bedöms kunna smälta in i den befintliga strukturen och möta den äldre bebyggelsen.

Sammantaget bedöms detaljplanen ta hänsyn till befintliga värden i den omfattning som krävs för att inte påverka den värdefulla miljön som kvarteret och enstaka byggnader besitter.

7.7 Sociala aspekter

Gårdens yta är begränsad varför en genomtänkt utformning är viktig för att skapa kvalitativa vistelsezoner. En väl genomförd förtätning med noga avvägd arkitektur och med många kvalitéer kan ge ökat värde för hela omgivningen som ansluter till planområdet.

Planförslaget bedöms inte särskilt påverka barn och unga i någon betydande omfattning men detaljplanen möjliggör bostäder och hotell vilket innebär att barn och unga har tillgång till planområdet. Detta medför därmed även ett krav på att miljöer utformas för att ta hänsyn till barn och ungas förutsättningar.

Tillräckliga friytor ska anordnas till bostäder, och om konflikt mellan friyta och parkering uppstår ska friytor anordnas i första hand. Att friytan disponeras på planområdets innergård innebär att barn skyddas från trafikmiljön.

8 Medverkande i projektet

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

Kommunstyrelseförvaltningen

Sektor Samhällsbyggnad & demokrati, 2025-11-12

Daniel Rova

Planchef

Agneta Laitila

Planarkitekt



**LULEÅ
KOMMUN**