

Dnr: SBF
2015/1135



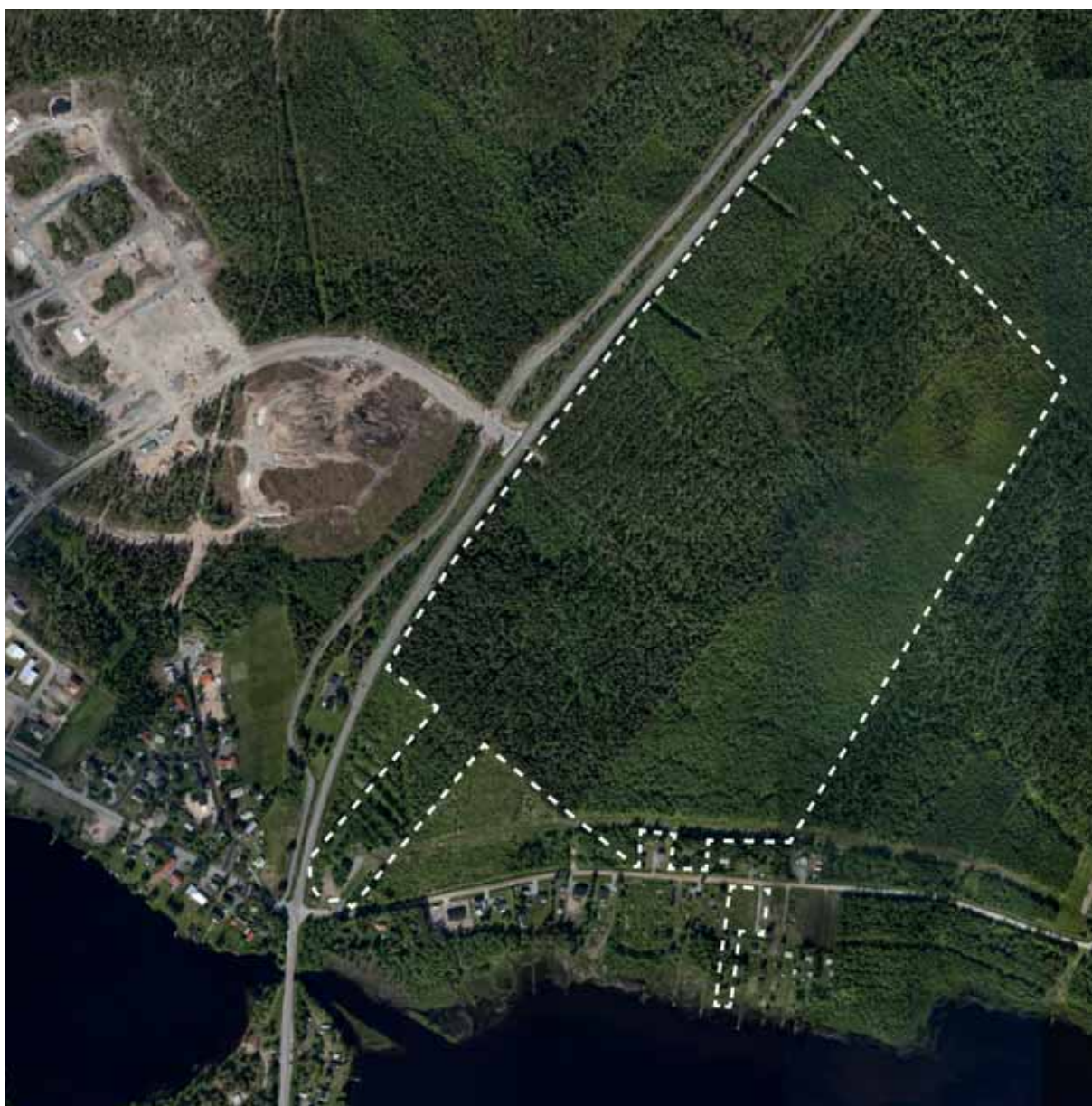
LULEÅ KOMMUN
Stadsbyggnadsförvaltningen

Planbeskrivning

Detaljplan för del av Björnsbyn

del av Björnsbyn 1:12 - Dalbo

Luleå kommun Norrbottens län



LAGA KRAFT

2018-03-28

PL 457

Innehåll	
1. Planens syfte och huvuddrag	3
2. Planområdets läge och areal	3
3. Planförfarande och tidplan för planarbetet	3
4. Handlingar	3
Detaljplanen	3
Övriga planhandlingar	3
Utredningar	3
5. Tidigare ställningstaganden	3
Planer	3
Kommunala beslut / program i övrigt	4
Riksintressen	4
Strandskydd (och ev. andra förordnanden enl. MB)	4
Bedömning av miljöpåverkan (s.k. behovsbedömning)	4
6. Detaljplanen	5
Historik	5
Markägoförhållanden	5
Naturvärden	5
Geotekniska förhållanden	5
Hydrologiska förhållanden	6
Landskapsbild/Stadsbild	6
Befintlig bebyggelse	6
Kulturhistoriskt värdefull miljö	6
Service	6
Gator och trafik	6
Teknisk försörjning (ev.)	6
	6
Planens övergripande struktur	6
Bebyggelseområden	6
Kulturhistoriskt värdefull miljö	7
Friytor	7
Trafik	7
Teknisk försörjning	7
Naturvärden	7
Vattenområden	7
Strandskydd	7
Förenlighet med översiktsplanen, riksintressen m.m.	7
8. Detaljplanens genomförande	8
Organisatoriska frågor	8
Fastighetsrättsliga frågor	8
Ekonomiska frågor	8
Tekniska frågor	8
	9
Revideringar	9
Bygglov	10

1. Planens syfte och huvuddrag

Planens huvudsakliga syfte är att möjliggöra byggande av ett nytt bostads- och verksamhetsområde i ett skogsområde beläget öster om bostadsområdet Hällbacken. Vidare syftar planen till att möjliggöra bra körvägar för kollektivtrafiken samt att bevara den naturvärden som finns mellan det planerade bostads- och verksamhetsområdena.

2. Planområdets läge och areal

Planområdet är beläget norr om Sinksundet i Luleå och öster om Bensbyvägen. Väster om Bensbyvägen, i anslutning till planområdet, är bostadsområdet Hällbacken beläget. Planområdets areal är 38 ha.

3. Planförfarande och tidplan för planarbetet

Detaljplanen handläggs med utökat förfarande enligt plan- och bygglagen från 2015.

Preliminär tidplan för planarbetet:

Planuppdrag	December 2015
Samråd	Juni-Augusti 2017
Granskning	Oktober-November 2017
Antagande	Första kvartalet 2018
Laga kraft	Första kvartalet 2018

4. Handlingar

Detaljplanen

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

Övriga planhandlingar

- Planbeskrivning (denna handling)
- Planillustration

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

- Grundkarta
- Fastighetsförteckning

Utredningar (bifogas till planhandlingarna)

- Markteknisk undersökningsrapport (WSP 2016)
- PM - Geoteknik (WSP 2016)
- PM Naturvärdesbedömning (Luleå Kommun 2017)
- Trafikbullerutredning (WSP 2017)

Medverkande i planarbetet

Tjänstemän

Detaljplanen har tagits fram av Stadsbyggnadsförvaltningen i samarbete med andra kommunala förvaltningar och bolag. Handläggande planarkitekt är Björn Ylinenpää, Arkitekt MSA och ansvarig planchef AnneLie Granljung. Kommunekolog Örjan Spansk, kommunens skogsvårdsansvarige Johan Kristoffersson samt Malin Jansson, Landskapsarkitekt LAR/MSA på Stadsbyggnadsförvaltningen har deltagit i naturvärdesbedömningen och analys av grönstrukturen. Josefine Öberg, landskapsarkitektstudent och praktiktant vid Luleå Kommun har medverkat till utformningen av parker och grönområden. Linn Adolfsson och Fredrik Bladfors, trafikingenjörer vid Stadsbyggnadsförvaltningen har deltagit i trafikfrågor och vid utformning av gator.

Konsulter

WSP har sammanställt befintlig geoteknik. ÅF har under sommaren 2017 förprojekterat och kommer under hösten att göra de utredningar som behövs för detaljprojekteringen som påbörjas 2018.

5. Tidigare ställningstaganden

Planer

Översiktsplan

Enligt gällande översiktsplan, antagen 2013, ska ny bebyggelse lokaliseras till Dalbo, dvs. planområdet. Bebyggelsen ska innehålla en blandning av bostäder och arbetsplatsert med kultur- och rekreationsvärden som utgångspunkt. Bensbyvägen ingår i det statliga huvudvägnätet för motordriven trafik och framkomlighet ska prioriteras. Höga transporter till och från hamnen ska fortsatt vara möjliga längs Bensbyvägen. Framkomligheten och trafiksäkerheten för gående och cyklister ska prioriteras. Kopplingarna och närheten för rörelse och rekreation mellan Hällbacken/Dalbo och Ormberget ska särskilt beaktas.

Gällande detaljplaner och områdesbestämmelser

Planen berör områden med gällande planer enligt nedan:

Nr	Namn	Laga kraft	Lantmäteriet
Pl 164	Områdesbestämmelser för Dalbo-Revelsud-den	1995-11-07	P 1996-92
Pl 370	Detaljplan för del av Björsbyn, del av Björsbyn 1:12. Närvärmeanläggning och återvinningsstation	2011-12-02	P 2011-25

Områdesbestämmelserna berör ett mindre område i anslutning till Reveluddsvägen i södra delen av planområdet. De reglerar storleken på fritidshus och tomter. Vad gäller markanvändning anges att syftet med bestämmelserna är att: *"Området skall reserveras för framtida tätbebyggelse. Åtgärder får ej vidtas som kan försvåra planering och tillkomst av sådan bebyggelse och anläggningar."*

Detaljplanen för en närvärmeanläggning är belägen i det sydvästliga hörnet av planområdet.

Planen gjordes när Luleå Energi AB planerade för fjärrvärmeförsörjning för den nya bebyggelsen norr om Sinksundet. Senare beslutade bolaget att inte fullfölja dessa planer, vilket innebär att närvärmeanläggningen inte behövs. Den här planen ersätter helt den planen.

Riksintressen

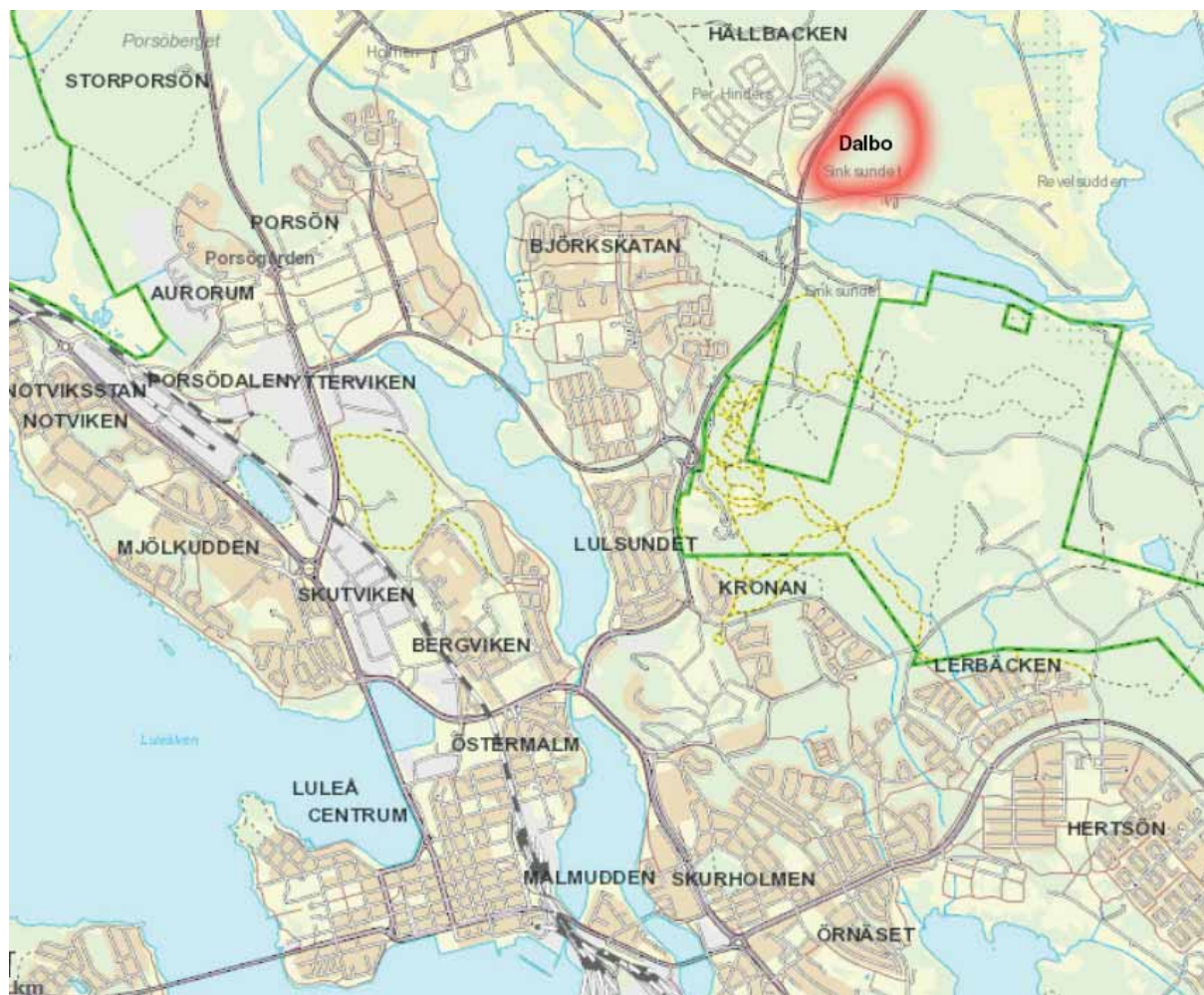
Planområdet är beläget inom kustområde av riksintresse för såväl friluftsliv som turism enligt 4 kap miljöbalken. Riksintressena bedöms inte påverkas negativt av ett genomförande av detaljplanen.

Strandskydd och andra förordnanden enl. MB

Delar av planområdet omfattas av strandskyddet. Området ingår inte i det utökade strandskyddet. Den del av planen som berörs är därmed endast en liten del planområdets sydvästra hörn, samt en del av planområdet söder om Revelsuddens vägområde.

Bedömning av miljöpåverkan (s.k. behovsbedömning)

Kommunen har tagit ställning till att planen inte innebär risk för betydande miljöpåverkan. Bedömningen baseras dels på aktuella utredningar för planområdet men även på tidigare utredningar och bedömningar för det närliggande och miljömässigt likartade bostadsområdet Hällbacken som nyligen exploaterats med närmare 300 bostäder i fem detaljplaner. Länsstyrelsen anser sig inte kunna ta ställning i frågan om betydande miljöpåverkan utan ytterligare



(fig.1)Dalbo (markerat i rött) ligger ca 6 km från Luleå centrum



(fig.2) Identifierade områden med högre naturvärden inom planområdet.
underlag.

6. Detaljplanen - förutsättningar och förändringar

Historik

Planområdet är ett obebyggt skogsområde med aktivt skogsbruk beläget norr om Sinksundet i utkanten av Luleå tätort. Området planerades (och projekterades delvis) för att exploateras för bostadsbebyggelse redan under 1970-talet i samband med projektet Stålverk 80. Det benämndes då Södra Bensbyn.

Markägoförhållanden

Kommunen äger marken inom planområdet.

Landskapsbild/Stadsbild

Områdets landskapsbild förändras kraftigt, från ett obebyggt skogsområde till ett tätbebyggt bostads- och verksamhetsområde.

Naturvärden

En bedömning av naturvärdena har genomförts av kommunekologen (se bilaga) i samarbete med Stadsbyggnadsförvaltningen. Planområdet består av obebyggd frisk-fuktig skogsmark med trädvegetation av varierande typ och ålder. Inom högre belägen mark dominerar medelåldrig tall- och granskog med enstaka äldre träd. Inom lägre belägen och fuktigare mark dominerar yngre lövskog av främst björk. Inga särskilda naturvärden i form av arter eller biotoper har identifierats eller bedömts förekomma. Två områden har identifierats som att ha något större naturvärden.

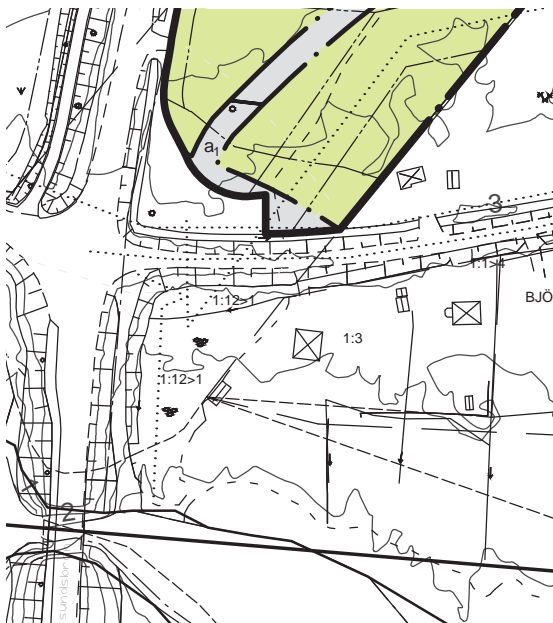
"I områdets norra del tvärs ett fuktig/blött dråg över skiftena. Här återfinns en blandsumpskog med tall, gran och löv, vilket ger förutsättningar för större utrymme av biologisk mångfald. Marken är dikad men det är osäkert om det har påverkat betingelserna i någon avgörande grad"

(...)

"I det mellersta skiftet finns ett skikt av äldre tall där de äldsta träden bedöms vara minst 200 år. Direkt söder om sumpskogen finns det mest sammanhållna beståndet, men även i övrigt i skiftet finns spridda träd i den åldersklassen. Skogsstrukturen är påverkad av skogsbruk och är i stort sett enskiktad, med ställvis underväxt av en yngre generation."

Avsikten i planen är att bevara blandsumpskogen i fuktstråket och om det är möjligt göra det tillgängligt för närboende genom att anlägga en kort naturstig med spång. Större delen sammahållna beståndet av äldre träd bevaras också genom att den del som är närmast gatan planläggs som parkmark. Avsikten är att här skapa ett mindre område med plats för naturlek.

Strandskydd



(fig.3)



(fig.4)

Delar av planområdet omfattas av strandskyddet. De två delar av planen som berörs är ett litet område i planområdets sydvästra hörn samt ett område söder som planläggs som parkmark för att fungera som utlopp för dagvatten. För dessa två områden behöver strandskyddet hävas. På plankartan regleras detta med den administrativa bestämmelsen a_1 .

För det först nämnda området hävs strandskyddet med hänvisning till att stranden idag är avskild från största delen av planområdet både genom en väg samt bebyggelse. Den delen av planområdet där strandskyddet hävs är idag skogsmark utan naturvärden. Området planläggs som som gång- och cykelväg. Strandskyddet kan alltså hävas med hänvisning till 7 kap. 18 § c 2 p. miljöbalken, d.v.s. att området är genom en väg väl avskilt från området när-

mast strandlinjen. Allmänhetens tillträde och fria passage längs stranden bedöms inte påverkas då varken planen eller dess genomförande påverkar det område som idag är tillgängligt för allmänheten.

För det andra området (fig 4) hävs strandskyddet med hänvisning till att stranden behövs för en anläggning som för sin funktion måste ligga vid vattnet och behovet inte kan tillgodoses utanför området. Planens genomförande är en viktig pusselbit i bostadsförsörjningen i Luleå kommun, och för att planen ska kunna genomföras behövs ett utlopp för dagvatten säkerställas. Strandskyddet kan alltså hävas med hänvisning till 7 kap. 18 § c 3 p. miljöbalken. Allmänhetens tillträde och fria passage längs stranden bedöms påverkas till det bättre genom planens genomförande. Marken mellan vägen och stranden har tidigare arrenderats ut till fritidshus (ett arrende som upphört). Stranden har därmed upplevts som privatiserad men blir med planens genomförande parkmark som utformas för att skapa tillgänglighet till stranden.

Mark

Området sluttar svagt mot öster och söder från en höjd på ca 25 meter över havet invid Bensbyvägen ned till ca 4 meter över havet. Gatorna och kvarteren i planförslaget är i största möjliga mån anpassade efter terrängen för att skapa gator med svag lutning samt undvika onödig schaktning och utfyllnad på gator och tomtmark.

Geotekniska förhållanden

De geotekniska förutsättningarna för bebyggelse är relativt goda, då morän är den arealmässigt dominerande jordarten i området. Inom mindre områden i söder och nordost finns finsediment och i något fall torv som överlagrar morän. Omfattande geotekniska undersökningar gjordes i området på 1970-talet för den stadsdel som då planerades i samband med Stålverk -80. Dessa geotekniska undersökningar finns sammanställda i de bifogade rapporterna (WSP, 2016).

Förorenad mark

Ingen förorenad mark bedöms finnas eller har konstaterats inom planområdet.

Markradon

Marken inom planområdet har bedömts av SGAB 1987 som normalriskområde och ha låg till normal radiumhalt. Inga särskilda åtgärder för att skydda mot markradon krävs därför vid byggande.

Hydrologiska förhållanden

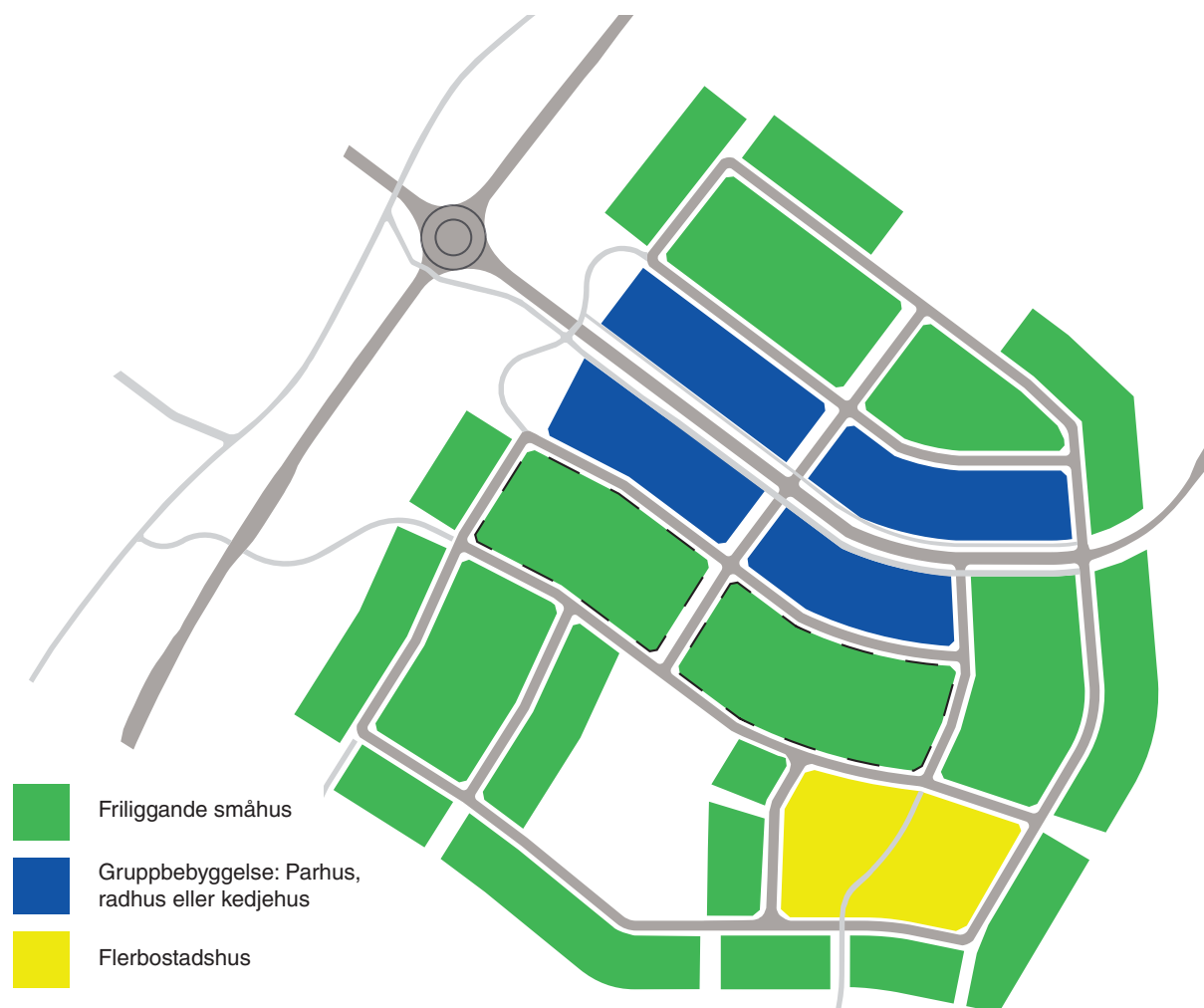
Ett mindre dike rinner in i planområdets norra del och bildar en liten våtmark samt löper därefter vidare som ett fuktstråk/fuktområde i sydostlig riktning. Den södra delen av planområdet i de nedre delarna av sluttningszonen är utströmningsområde, med tidvis fuktiga och blöta markpartier. Inga översvämningrisker finns inom planområdet, då dess lägsta del vid Sinksundet har en marknivå på ca 4 meter över havet. I samband med förprojekteringen har befintliga grundvattenrör inventerats. Inget har påträffats som tyder på att markavvattning kommer att behövas för att göra marken byggbar.

Kulturmiljö/kulturarv

Fornlämningar

Inga registrerade fornlämningar finns inom planområdet.

Bebyggelse



(fig.5)

Inom planområdet finns ingen befintlig bebyggelse.

Bostäder

För större delen av planområdet, till största delen belägen på söderslutningen ner mot Sinksundet, föreslås 22 kvarter med friliggande och sammanbyggda enfamiljshus. Av dessa blir det 18 kvarter med friliggande småhus och fyra med sammanbyggda småhus av typen radhus, parhus eller kedjehus (fig.5). Ett kvarter planläggs med möjlighet för flerfamiljshus. Området planläggs med användningbestämmelsen **B** - Bostäder. Sammantaget blir det ungefär 130 bostäder varav ca 80 blir friliggande småhus. Tomtstorleken beräknas ligga mellan 850m²-1050m².

Verksamheter

Avskilt från bostäderna planeras för tomter för verksamhetsutövare i planområdets norra del. Kommunen avser att sälja dessa till kontors- och verkstadsverksamheter. Området planläggs med Användningsbestämmelsen **ZK** - verksamheter och kontor.

Placering, utformning, utförande

Friliggande Småhus

Byggnaderna ska placeras 4,5 meter från tomtgräns. Mot gata regleras detta med prickmark, mot övriga angränsande fastigheter med den generella bestämmelsen "Byggnader på tomt avsedd för friliggande småhus ska placeras minst 4,5 meter från fastighetsgräns". Garage ska placeras 6 meter från gata så en bil får plats på uppfarten utan att inkräkta på gatumark. Detta regleras genom bestämmelsen p_1 . Detta innebär att garage som är sammanbyggda med huvudbyggnaden blir indragna i förhållande till fasaden eller att hela huset placeras sex meter från gatan.

För hus i två plan tillåts en största byggnadsarea på 150m² och för enplanshus en största byggnadsarea på 250m². Detta regleras med bestämmelsen e_1 .

Höjd regleras genom att nockhöjden sätts till nio meter och att högsta antal våningar begränsas till två med bestämmelsen f_2 .

Under förprojekteringen har gator och tomter höjdsatts. Det har framkommit att det förekommer större risk för att höga slänter bildas mellan tomterna i två av de kvarter som avses säljas i den kommunala tomtkön (markerade med sträckad linje på fig.5). Där har fler regleringar tillförts för att minimera risken för höga slänter. För den övre raden hus i kvarteren har placeringen av huvudbyggnaden reglerats med bestämmelsen p_2 . Utfarternas placering har reglerats med bestämmelsen "Körbar förbindelse får inte anordnas" för den nedre raden för att skapa bättre förutsättningar för höjdsättning av tomter.

I övrigt tillåts stor valfrihet i utformningen av husen.

Gruppbebyggelse

Genom bestämmelsen f_1 regleras bebyggelsen till endast radhus, parhus eller kedjehus. Byggnaderna ska placeras minst 4.5 meter från gata. Detta regleras genom prickmark. Exploateringen regleras till att byggnadsarean får uppgå till 35% av fastighetsarean. Detta regleras med bestämmelsen e_2 . Utfarternas placering har reglerats med bestämmelsen "Körbar förbindelse får inte anordnas".

Flerbostadshus

Byggnaderna ska placeras minst 4.5 meter från gata. Detta regleras genom prickmark. Exploateringen regleras till att byggnadsarean får uppgå till 35% av fastigheten genom bestämmelsen e_2 . Kvarteret är också möjligt att exploatera med småhus. För att säkerställa lämplig exploatering om kvarteret istället bebyggs med friliggande småhus regleras kvarteret även med bestämmelsen e_1 .

Verksamhetsområde

För verksamhetsområdet sätts högsta byggnadshöjd till 8 meter och nockhöjden till 10 meter. För att skapa ett mer sammanhållet och prydligt område regleras fasadernas färgsättning med bestämmelsen f_3 . Fasader ska i huvudsak vara röda. Exploateringen regleras till att byggnadsarean får uppgå 35% av fastigheten genom bestämmelsen e_4 .

Service

Kommunen avser spara mark motsvarande två småhustomter för ett eventuellt framtida gruppboende utöver detta så föreslås ingen service anordnas inom planområdet. Gruppboenden går in under bestämmelsen B. Byggrätten för ett eventuellt gruppboende regleras med bestämmelsen e₃ till en byggnadsarea på max 650m². Eventuellt kan viss kommersiell service som ryms inom ramarna för bestämmelserna Z och K komma att bli etablerad inom verksamhetsområdet i planområdets norra del.

Dalbo ligger inom upptagningsområdet för Björkskatan för förskola och skola. Närmaste grundskola finns på Björkskatan. I Björkskatan centrum finns även kommersiell service såsom dagligvaruhandel, restaurang och café samt offentlig service såsom vårdcentral.

Arbetsplatser och övrig bebyggelse

Inom planområdets norra del föreslås ett verksamhetsområde med en areal på ca 6 ha. Det är avsett främst för mindre kontors- och verkstadsverksamheter som inte har störande omgivningspåverkan.

Tillgänglighet

Gatorna inom planområdet har måttliga lutningar och kommer att klara tillgänglighetskraven för gatumark. Den större lekplatsen i södra området kommer att utformas för god tillgänglighet för funktionshindrade. För kvartermark regleras bostädernas tillgänglighet i bland annat BBR och tillgänglighetsgranskas under bygglovsskedet.

Gator och trafik

Gatunät, biltrafik

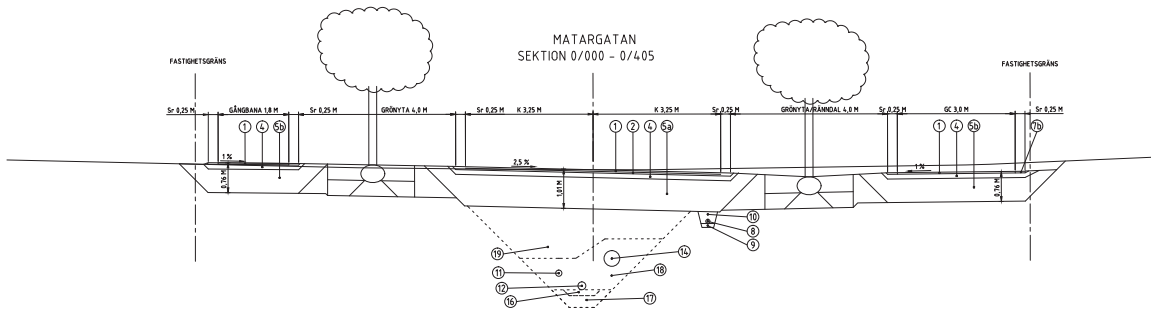
Inom planområdet byggs ett gatunät med en genomgående huvudgata med anslutande lokalgator för biltrafik. Biltrafiken angör området via någon av huvudgatans två anslutningar mot Bensbyvägen. Planen syftar till att skapa två separata infarter till Dalbo; en till bostadsområdet och en till verksamhetsområdet. Den sydligare av de två infarterna läggs mittemot infarten till Hällbacken för att skapa en naturlig fortsättning på Hällbackens huvudgata och fungerar som infart till bostadsområdet. Den norra infarten från bensbyvägen blir infarten till verksamhetsområdet.

Den del av huvudgatan som kopplar samman bostadsområdet med verksamhetsområdet utformas som för busstrafik med en sådan sektion och andra fysiska åtgärder (så som bom eller spårvidshinder) så att endast kollektivtrafik kan trafikera den sträckan. Huvudgatan blir på såvis genomgående för busstrafik. Syftet med detta är att skapa goda förutsättningar för bra linjedragningar för lokaltrafiken genom Hällbacken och Dalbo.

Infarten till bostadsområdet från Bensbyvägen skapar en fyrvägs korsning. Här föreslår kommunen att bygga en cirkulationsplats för att skapa en säkrare trafikmiljö. Verksamhetsområdets infart föreslås också att utformas som en cirkulationsplats, här med tre ben.

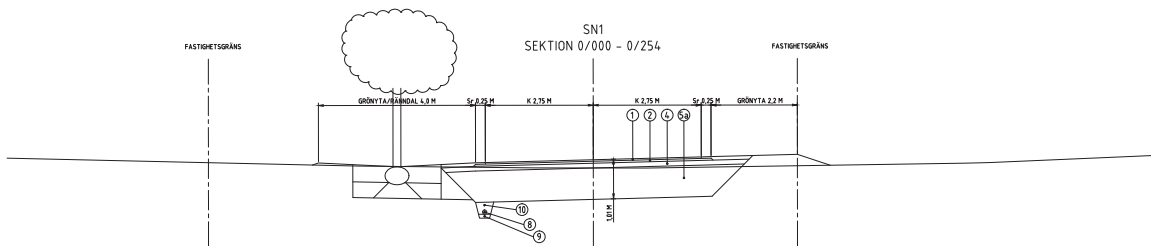
Inga direktutfarer tillåts mot huvudgatan där det är bostäder, men tillåts inom verksamhetsområdet.

Bostadsområdet kommer att innehålla tre olika gatusektioner. Huvudgatan får ett gatuområde som är 20 meter brett (exempelsektion märkt Matargata på sidan 12). Här blir det trottoar med gångbana på södra sidan, cykeltrafik hänvisas till gång- och cykelbana på norra sidan. Gatan får trädplantering på bägge sidor. Övriga gator (förutom den gata som bildar den



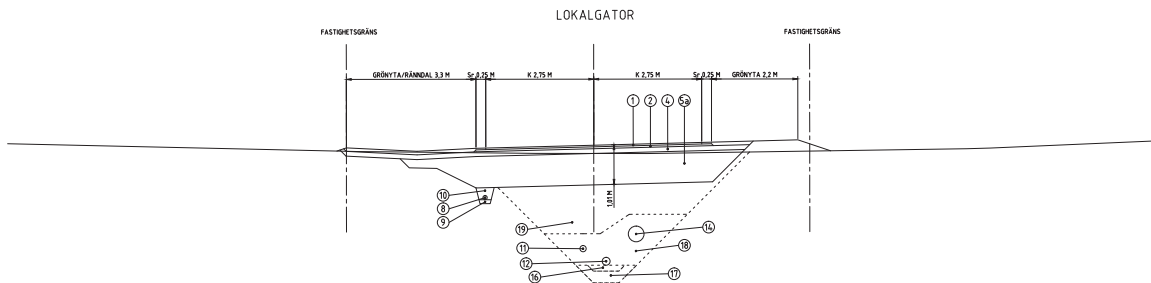
FÖRKLARING

- CENTRUMLINE, STAKAD LINE
- ==== ÖVERTYTA FÖR NY VÄGANLÄGGNING
- ===== TERRASS
- VÄXTBÄDD
- BEFINTLIG MARK
- SCHAKTGRAV
- LEDNINGSRÖR



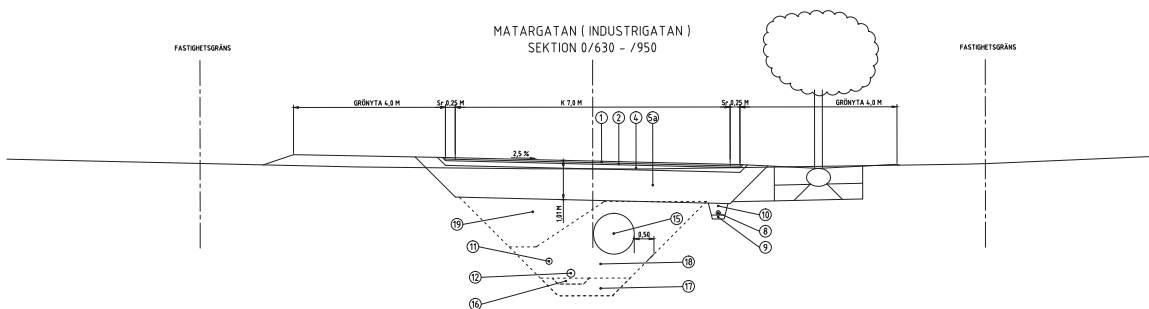
FÖRKLARING

- CENTRUMLINE, STAKAD LINE
- ==== ÖVERTYTA FÖR NY VÄGANLÄGGNING
- ===== TERRASS
- VÄXTBÄDD
- BEFINTLIG MARK
- SCHAKTGRAV
- LEDNINGSRÖR



FÖRKLARING

- CENTRUMLINE, STAKAD LINE
- ==== ÖVERTYTA FÖR NY VÄGANLÄGGNING
- ===== TERRASS
- VÄXTBÄDD
- BEFINTLIG MARK
- SCHAKTGRAV
- LEDNINGSRÖR



FÖRKLARING

- CENTRUMLINE, STAKAD LINE
- ==== ÖVERTYTA FÖR NY VÄGANLÄGGNING
- ===== TERRASS
- VÄXTBÄDD
- BEFINTLIG MARK
- SCHAKTGRAV
- LEDNINGSRÖR

(fig.6) Exempel på hur gatorna kan utformas. (Illustration: ÄF)

nord-sydliga axeln) får ett gatuområde på 11 meter. Av dessa beläggs 5,5 meter med asfalt och används av alla trafikslag (exempelsektion märkt Lokalgator på sidan 12). I och med utformningen med smal körbana hålls hastigheten nere och en trafikmiljö blir en trafikmiljö lämplig även för oskyddade trafikanter. Sidoytor kan vintertid användas för snöupplag. Den gata som bildar den nord-sydliga axeln genom bostadsområdet och angör lekparkerna i bägge ändarna får ett 15 meter brett gatuområde. De extra fyra metrarna används för träd och andra planteringar. I övrigt fungerar den som de övriga bostadsgatorna (exempelsektion märkt SN1 på sidan 12).

Inom verksamhetsområdet blir gatuområdet 18 meter brett. Körbanan blir 7 meter bred. Gatan utformas så att trädplantering blir möjlig längs ena sidan (exempelsektion märkt industrigata på sidan 12).

Gång- och cykeltrafik

Inom bostadsområdet är alla gator utformade med en smal körbana för att hålla nere hastigheterna. Detta innebär att gatorna även kan nyttjas av gående och cyklister.

För att säkerställa en trafikseparerad väg till närliggande skolor byggs en gångport under Bensbyvägen söder om infarten till Dalbo med möjlighet till vidare transport till Hällbacken, Björkstakan och Bensbyn. Möjligheten att bygga en andra gångport under Bensbyvägen i grönområdet mellan bostadsområdet och verksamhetsområdet har undersökts under förprojekteringen, detta fanns inte vara möjligt då det skulle innebära alldeles för kraftiga lutningar vid gångtunneln. Möjligheten till bygga en gångbro norr om infarten till Dalbo undersöktes också. Detta fanns inte heller vara möjligt då det skulle innebära att vägen inte längre har fri höjd för stora transporter till hamnen, samt att lutningarna på bron skulle bli för kraftiga.

Gångpassager över Bensbyvägen anläggs i anslutning till de cirkulationsplatser som kommunen avser bygga i korsningarna Bensbyvägen-Revelsuddsvägen-Björsvägen samt Bensbyvägen-Hällbacksvägen-Dalbo. Passagera ligger i anslutning till huvudgatorna på Hällbacken och Dalbo där även gång- och cykelvägar ansluter. Detta innebär troligtvis att många gående och cyklister korsar vägen i dessa lägen oavsett om passager anläggs eller inte, varför det ur en trafiksäkerhetssynpunkt är bättre att anlägga gångpassager över Bensbyvägen.

Gång- och cykelvägar anläggs för att ansluta bostadsområdet till Dalbos verksamhetsområde, till Revelsuddsvägen och till cykelvägen in till centrala Luleå. Gång- och cykelvägar anläggs dessutom inne i området för att skapa en finmaskig struktur med gena vägar för fotgängare och cyklister. En av dessa gång- och cykelvägar dras också genom det kvarter som planläggs för flerbostadshus, detta bidrar både till en finmaskig struktur med raka stråk genom området för fotgängare och cyklister. Dessutom bidrar detta till en rationell markanvändning då VA och annan underjordisk infrastruktur kan samnyttjas med gång och cykelstråk.

Kollektivtrafik

Trafiknätet i Dalbo utformas för att enkelt kunna trafikeras med kollektivtrafik längs huvudgatan. Trafikeringen kan samordnas med trafikeringen på Hällbacken genom att huvudgatans ena anslutning mot Bensbyvägen skapar en fyrvägs-korsning som möjliggör en direkt anslutning mot Hällbackens huvudgata. Huvudgatans utformning möjliggör även en bra trafikering till Bensbyn genom att huvudgatan även ansluter till Bensbyvägen i planområdets nordligaste del.

Bilparkering/cykelparkering

All bil- och cykelparkering inom området ska tillgodoses inom respektive fastighet. Antalet platser regleras av kommunens parkeringsnorm. För cykelparkering är parkeringstalet för cykel 25 platser per 1000m² BTA för flerbostadshus, småhus kan tillgodose behov på tomten. För bilparkering är parkeringstalet för småhus två p-platser per hushåll. För flerbostadshus är antalet platser 9 platser per 1000m² BTA.

Hälsa och säkerhet

Trafikbuller

En trafikbullerutredning har gjorts för planområdet (WSP 2017) och bifogas planhandlingarna. Samtliga planerade hus vid Björnsbyn 1:12, Dalbo, erhåller beräknade ljudnivåer under gällande riktvärden. Det finns också goda möjligheter att anlägga bullerskyddade uteplatser för alla planerade hus. Vidare så visar bullerutredningen att ett genomförande av planen med de av kommunen föreslagna cirkulationsplatserna skulle innebära en minskning av trafikbullret för vissa befintliga fastigheter i Lejde.

Buller, vibrationer och andra störningar

Störningar kan komma att uppstå från verksamhetsområdet. För att reducera eventuell påverkan på närmast belägna bostäder åtskiljs verksamhetsområdet i norr från de söder därom belägna bostäderna genom ett naturområde med relativt tät befintlig trädvegetation och väl tilltagen bredd. Vidare avser kommunen att uppföra ett 2 m högt falufärgat träplank i stående tät träpanel mellan grönområdet och verksamhetsområdet längs verksamhetsområdets södra gräns för att ytterligare minska risken för störningar. För att säkerställa en långsiktig skötsel av träplanket läggs det inne på kommunal mark.

Transporter av farligt gods och andra riskfaktorer

Transporter av farligt gods förväntas inte ske inom planområdets bostadsdel.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Hela planområdet får kommunalt VA, och all ny bebyggelse ska anslutas till Luleås vatten- och avloppsnät genom den huvudledning som löper genom planområdet i söder. Genom en ny pumpstation söder om Reveluddsvägen möjliggörs att även befintlig bebyggelse längs Reveluddsvägen på sikt kan anslutas till detta nät. Pumpstationens läge regleras med planbestämmelsen E₁.

Ledningar kommer där det är möjligt samlokaliseras med gator eller gång- och cykelvägar. I övrigt kan en del ledningar hamna under park- eller naturmark.

Om brandvattenkravet för verksamheter inom verksamhetsområdet överstiger kommunens kapacitet (20 l/s) ska fastighetsägaren/byggherren vidta åtgärder för att tillgodose fastigheten med erforderlig mängd brandvatten via exv. brandvattenreservoar.

Värmeförsörjning

Bebyggelsen ska värmeförsörjas individuellt då det inte bedöms finnas underlag för fjärr-

värme i området. Detta innebär med största sannolikhet att de flesta hus kommer att vara uppvärmda med luftvärmerpump, frånluftsvärmerpump eller med bergvärme. Med hänsyn till den svenska energimixen kan detta anses som ett klimatvänligt alternativ. Särskilt om det kombineras med solceller eller solvärme, något området har relativt goda förutsättningar för då det ligger i en söderslutning.

El/Tele/IT

Alla fastigheter inom planområdet ska ha tillgång till el och IT-kommunikation. Två områden för nätstationer regleras med bestämmelsen E₂.

Dagvatten

Varje enskild fastighetsägare ansvarar för att ta hand om dagvattnet (regn och snö) på den egna tomten. Dagvatten i natur- och gatumark ansvarar kommunen för.

Dagvattensystemet har under sommaren 2017 förprojekterats enligt Svenskt Vattens standard P110. Förprojekteringen har därmed dimensionerats för skyfall och ökade nederbörds mängder i samband med klimatförändringar. Dagvattnet samlas till den naturliga lågpunkten för att sen föras ut via ett öppet utlopp som avses utformas för att skapa naturlig rening av vattnet. Brunnar för dagvatten från gator läggs i huvudsak i planterade flacka diken för att öka fördröjning och infiltration. För att hantera större mängder vatten från verksamhetsområdet vid tex skyfall anläggs ett fördröjningsmagasin under mark med en kapacitet på ca 600 m³. För att minimera intrång på naturmark så samordnas magasinet med vändplanen som anläggs i anslutning till verksamhetsområdets huvudgata.

För att säkerställa att vatten från det blöta området mellan verksamhetsområdet och bostadsområdet inte samlas byggs bussgatan med en för vatten genomsläpplig väggkropp. Vid behov kan vatten föras ner via öppet dike i naturmarksområdet för att ansluta till dagvattenutloppet.

För att säkerställa utloppet planläggs ytan som **PARK¹** - Park med dagvattenhantering.

Grönstruktur,

Friytor och lekplatser

I områdets södra del föreslås ett område för park med plats för områdeslekplats och friytor. Lekplatserna nås via bostadsgatorna. Här har befintliga träd utvärderats för att se om grupper kan bevaras i parken. Därefter har parkens utbredning och utformning har anpassats efter detta. Egenskapsbestämmelsen **lek** används för att markera att parken avses till lekplats.

I bostadsområdets norra del finns plats för en närlekplats med naturlek där gamla tallar sparats mellan kvartersmark. En naturslinga kan ge möjligheter för att utforska den gamla sumpskogen. Området närmast gatan planläggs som parkmark.

Mellan verksamhetsområdet och bostadsområdet förslås ett grönområde runt befintlig bäck och fuktstråk. Grönområdet ska ges en naturpräglad karaktär vilket innebär att befintlig vegetation och mark så långt som möjligt ska bevaras. En mer småskalig grönstruktur anordnas i anslutning till vissa gång- och cykelvägar.

Förenlighet med översiktsplanen, riksintressen m.m.

Översiktsplanen

Planförslaget är utformat helt i enlighet med, och är därmed förenligt, med översiktsplanen från 2013. Inga riksintressen, miljö kvalitetsnormer eller mellankommunala förhållanden bedöms påverkas negativt.

Hållbar utveckling

Planförslaget utgår från översiktsplanens avvägningar om lämplig markanvändning. Utifrån föreliggande behov av bostäder och nya områden för verksamheter i Luleå bedöms det vara lämpligt att en mindre del av planområdet används för verksamheter, och en större och mer miljömässigt attraktiv del av området används för bostäder. Blandningen av bostäder och verksamheter bidrar till ökad hållbarhet. Genom vidtagna åtgärder för att minska potentiella störningar från verksamhetsområdet på bostadsområdet minimeras riskerna för sådan negativ påverkan i framtiden.

Småhus i ett läge som Dalbos innebär generellt sett ett större transportarbete och ett högre bilanvändande än en exploatering med flerfamiljshus i ett centralare läge. Samtidigt så innebär ett utbyggande av Dalbo en komplettering av Hällbacken med fler småhus och lägenheter. Detta skapar ett större underlag för kollektivtrafik i området med fler boende. Huvudgatans dragning bidrar också till en rationellare matning av kollektivtrafik genom bägge områdena.

Blandningen av småhustomter, gruppbebyggelse och lägenheter i området bidrar till en ökad social hållbarhet med fler boendetyper för människor i olika åldrar och livssituationer. En tomt inom området sätts också undan för att i framtiden möjliggöra ett gruppboende eller liknande i en lugn och attraktiv miljö.

7. Detaljplanens genomförande

Organisatoriska frågor

Tidplan för genomförandet

Förprojektering sker under 2017 för gator, vatten och avlopp, samt övriga anläggningsarbeten. Samtidigt kan förberedande skogsvårdsåtgärder som gallring och stormsäkran av träd påbörjas. Detaljplanen planeras att antas runt årskiftet 2017/2018 av kommunfullmäktige. Detaljprojektering och markarbeten kan påbörjas 2018. Under 2018 kan en första etapp medtomter fördelas i den kommunala tomtkön och tomtköpare kan då få tillträde under 2019.

Genomförandetid

Genomförandetiden föreslås till 5 år.

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Kommunen ansvarar för genomförandet av planen och är huvudman för gator och grönområden samt för vatten och avlopp. Småhustomterna inom området säljs genom den kommunala tomtkön. Gruppbyggda bostäder markanvisas i sin helhet eller som delar till en eller flera byggherrar.

Fastighetsrättsliga frågor

Området som avätts med pumpstation med beteckningen E₁ ligger över tillfartsvägen till ett arrende på kommunens fastighet Björby 1:12. Om tillfartsvägen under genomförandet

påverkas så ansvarar kommunen för att återställa den i brukbart skick, alternativt ordna ny tillfartsväg.

Fastighetsbildning

Planens genomförande innebär att tomterna avsedda för fördelning i den kommunala tomtkön avstyckas och säljs. Tomterna i verksamhetsområdet avstyckas och säljs också. Fastighetsbildningen för dessa områden är kommunen ansvarig. De områden som avses markanvisas avstyckas efter färdig markanvisningsprocess.

Ledningsrätt

Kommunen avser att lägga så mycket som möjligt av infrastrukturen för området på kommunal mark. Ifall det under detaljprojekteringen framkommer att någon del av Revelsudens vägområde behöver tas i anspråk löses detta med ledningsrätt.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Upprättandet av detaljplanen finansieras genom att planavgift tas ut vid bygglovgivning. Genomförandet av detaljplanen finansieras via kommunens expoateringsbudget. Kommunen säljer tomterna i enlighet med fastställd avgift. VA finansieras genom anslutningsavgifter i enlighet med kommunens taxa.

Markanvisning

Kommunen avser att markanvisa de delar av området som är avsedda för lägenheter och gruppbebyggelse. Detta sker i en separat process från planarbetet.

Tekniska frågor

Tekniska utredningar

En fördjupad geoteknisk utredning tas fram av kommunen som underlag för tomtköparna.

Vatten och avlopp

Vatten och avlopp har förprojekterats under sommaren 2017 och kommer att detaljprojekteras under våren 2018.

Allmän plats

Vatten och avlopp har förprojekterats under sommaren 2017 och kommer att detaljprojekteras under våren 2018.

Stadsbyggnadsförvaltningen

Avdelning stadsplanering 2017-11-13

AnneLie Granljung
Planchef

Björn Ylinenpää
Planarkitekt

Revideringar

Efter granskningskedet har följande revideringar utförts i enlighet med upprättat granskningsutlåtande:

- Två områden med användningen E_2 för nätstationer tillkommer.
- Plankartan justeras så att fastighet nämns istället för tomt.
- Plankartan förtydligas att gatumark avses i bestämmelsen p_1 .
- Avsnittet om Fastighetsrättsliga frågor utvecklas avseende arrende på Björnsbyn 1:12
- Bestämmelsen p_1 tillkommer i två kvarter.
- Redaktionella förändringar av planbeskrivningen.
- Egenskapsbestämmelsen e_1 syfte att reglera friliggande småhus förtydligas genom att beskrivningen ändras till : Största exploatering för för friliggande småhus i ett plan är 250 kvadratmeter byggnadsarea och för friliggande småhus i två plan 200 kvadratmeter byggnadsarea.
- Egenskapsbestämmelsen e_1 läggs till området som i första hand avses exploateras med flerbostadshus. Detta för att säkerställa en lämpligare exploateringsgrad om området istället exploateras med friliggande småhus, en möjlighet som med avsikt aldrig reglerats bort.
- Bestämmelsen e_2 definieras till att gälla flerbostadshus samt sammanbyggda småhus.
- Bestämmelsen e_4 tillkommer därmed till de områden som reglerats med ZK. Bestämmelsen formuleras till: "Högsta byggnadsarea per fastighetsarea är 35%", dvs samma som tidigare gällde e_2
- Fastighetsgräns enligt inmätta gränsrör mot Björnsbyn 5:86 läggs in i grundkartan. Dessa gränser är inmätta och inskickade till Lantmäteriet 2016 men redovisas inte i lantmäteriets fastighetsskikt.
- Plangränsen mot Björnsbyn 5:86 justeras för att stämma överrens med fastighetsgräns enligt inmätta gränsrör.

Antagen av Kommunfullmäktige 2018-02-26, §61

Vunnit laga kraft 2018-03-28