

Planbeskrivning Ändring av Detaljplan för del av Skutviken, Delfingatan, Kv Bilen m.fl. (PL216)



Innehållsförteckning

Detaljplanens syfte	3
Syfte	3
Beskrivning av detaljplanen	3
Varför ändring av detaljplan valts	3
Kvartersmark	3
Genomförandefrågor	4
Tekniska frågor	4
Ekonomiska frågor	4
Planeringsunderlag	4
Kommunala	4
Annat	5
Planeringsförutsättningar	5
Kommunala	5
Riksintressen	6
Miljö kvalitetsnormer	6
Fysisk miljö	6
Konsekvenser	7
Miljö kvalitetsnormer	7
Riksintresse	7
Fysisk miljö	7
Trafik	7
Miljö	7
Medverkande i projektet	9
PL216 Planbeskrivning	11

Detaljplanens syfte

Syfte

Ändringens huvudsakliga syfte är att upphäva den befintliga **prickmarken (mark som inte får bebyggas)** inom ändringsområdet för att möjliggöra en tillbyggnad.

Föreslagen ändring påverkar inte nuvarande användning utan möjliggör enbart att ytterligare bebyggelse kan upprättas på delar av mark som i gällande plan inte får bebyggas.

Beskrivning av detaljplanen

Varför ändring av detaljplan valts

Enligt Boverket kan ändring av detaljplan användas för att anpassa en gällande plan till nya förhållanden och hålla den aktuell utan att genomföra hela den lämplighetsbedömning som görs vid upprättandet av en ny plan. Det finns i lagen ingen uttalad gräns för vad som kan göras inom ramen för ändring. Ändringen ska dock uppfylla plan- och bygglagens, PBL, krav på tydlighet och rymmas inom syftet för den ursprungliga detaljplanen. Ändringen av detaljplanen motiveras av förändrade behov på fastigheten Bilen 23.

Kvartersmark

Planförslaget innebär att det möjliggörs för en utökning av byggrätten för fastigheten Bilen 23 i form av småindustri [J_1]. Detta möjliggörs genom att den befintliga **prickmarken** inom ändringsområdet regleras bort och **utgår** samtidigt som användningen av kvartersmark småindustri [J_1] fortsätter gälla.

Placeringen av byggnader inom ändringsområdet styrs av prickmarkens egenskapsgräns istället för [p_1]. Inom ändringsområdet tillförs en reglering för högsta byggnadshöjd [h_1], **högsta byggnadshöjd är 5,0 meter**. Regleringen av höjden görs i syfte att anpassa tillkommande byggrätt till omgivningen (PBL 2 kap. 6 § första stycket 1). Regleringen bidrar till att uppnå planändringens syfte.

Planändringen innebär en utökning av byggrätten med ca 500 kvadratmeter byggnadsarea.

Genomförandefrågor

Tekniska frågor

Teknisk försörjning

Fastigheten Bilen 23 är idag ansluten till kommunalt vatten- och avlopp, kommunalt dagvattenät, el, fjärrvärme, tele- och IT försörjning.

Ekonomiska frågor

Ändringen av detaljplan bekostas av fastighetsägaren. Planavtal ska ingås mellan fastighetsägaren och Luleå kommun, planavgift ska därmed inte tas ut vid bygglov.

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

Planeringsunderlag

Kommunala

Detaljplan

Gällande detaljplan för del av Skutviken, Delfingatan, Kv Bilen m.fl. (PL216) antagen år 1999.

Ändringen av detaljplanen kommer efter laga kraft att gälla tillsammans med underliggande plan. Handlingar kommer därmed bestå av den nya plankartan innehållande ursprungliga detaljplanen inklusive de ändringar som denna handling beskriver och underliggande planbeskrivning inklusive denna handling.

Översiktsplan

Översiktsplan 2021, antagen av Kommunfullmäktige 2021-09-27

Planuppdrag

Samhällsbyggnadsutskottet beslutade 2026-02-23 § 19 att ge kommunstyrelseförvaltningen i uppdrag att upprätta förslag till ändring av detaljplan för del Bilen 23 i syfte upphäva del av prickmarken.

Undersökning av risk för betydande miljöpåverkan

Undersökning KLF2026_206, 2026-04-28

Annat

Planförförande

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

Planeringsförutsättningar

Kommunala

Planuppdrag

Samhällsbyggnadsutskottet beslutade 2026-02-23 § 19 att ge kommunstyrelseförvaltningen i uppdrag att upprätta förslag till ändring av detaljplan för del av Bilen 23 i syfte upphäva del av prickmarken

Detaljplan

Berört område inom gällande detaljplan för Kv Bilen m.fl. (PL216), antagen år 1999, möjliggör för småindustri [J₁] med **högsta tillåtna byggnadshöjd på 8,0 meter**. Där annat ej anges får ny bebyggelse inte placeras närmare tomtgräns än 4 meter. Med grannes medgivande får byggnad placeras närmare [p₁]. Byggrätten begränsas av ytor med **prickmark (mark som inte får bebyggas)** mot Delfingatan och Gammelstadsvägen. Genom området säkras även ett område för underjordisk ledning [u]. Plankartan innehåller även upplysningar om att delar av området tidigare kan ha använts för deponering av hushållssopor.

Då marken kan innehålla föroreningar måste detta undersökas före exempelvis grundläggning och schaktning.

Översiktsplan

Kommunens översiktsplan (2021) anger följande rekommendationer för planområdet:

- Område för verksamheter som inte bör blandas med bostäder, exempelvis verksamheter som kan vara störande, miljöpåverkande, ytkrävande eller genererar tung trafik eller stor mängd övrig trafik. I verksamheter ingår även mark som reserveras för enbart företag.

Planförslaget bedöms ligga i linje med intentionerna i kommunens översiktsplan.

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.

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. Vid planering och planläggning ska hänsyn tas till gällande miljökvalitetsnormer.

Planområdet omfattas av MKN för luftkvalitet och vattenkvalitet. Luleå kommun omfattas inte av den framtagna miljökvalitetsnormen avseende omgivningsbuller.

Fysisk miljö

Bebyggelse & infrastruktur

Fastigheten angränsar till Delfingatan i norr och Gammelstadsvägen i öst. Mellan fastigheten och Gammelstadsvägen finns en grönremsa med parkmark som ägs av Luleå kommun. I både väst och sydväst angränsar fastigheten till verksamheter för handel och i söder till verksamheter med småindustri.

Fastigheten är till stor del instängslad och marken är hårdgjord där markparkering och uppställning för bilar utgör stort markanspråk. Bebyggelsen på fastigheten består av fem byggnadskroppar med varierande byggnadshöjd upp till 8,0 meter. I nordöst angränsar fastigheten till en pumpstation.

Ändringsområdet ligger inom den instängslade, hårdgjorda yta som används för markparkering.

Konsekvenser

Miljökvalitetsnormer

Luft

Detaljplanens genomförande bedöms inte medföra någon betydande påverkan på luftkvaliteten i området.

Vatten

Ändringarna av detaljplanen bedöms inte medföra någon betydande förändring av föroreningsbelastningen ifrån fastigheten gentemot den gällande detaljplanen.

Riksintresse

Ändringen av detaljplanen bedöms inte riskera att påverka berörda riksintressen då området är inom befintlig bebyggelse och inte tillåter bebyggelse över 20m hög.

Fysisk miljö

Ändringen av detaljplanen kommer att medföra en utökad byggrätt på fastigheten till följd av att delar av prickmarken upphävs. Uppförande av ny byggnad på ändringsområdet kommer att synas från Delfingatan men bedöms kunna anpassas väl till den befintliga bebyggelsestrukturen.

Trafik

Motortrafik

Genomförandet av detaljplanen bedöms innebära en viss ökning av trafik på Delfingatan då ändringen innebär ökad byggrätt. Trafikökningen bedöms så pass liten i andel att detaljplanen inte bedöms innebära någon betydande ökning av omgivningsbuller med hänsyn till vägar.

Miljö

Bedömning av betydande miljöpåverkan

Kommunen ska enligt 6 kap 5 § MB undersöka om genomförandet av planen, programmet eller ändringen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Enligt 6 kap 6 § MB ska undersökningen identifiera omständigheter som talar för eller emot en betydande miljöpåverkan. Samråd gällande undersökning om betydande miljöpåverkan ska hållas med länsstyrelsen enligt 6 kap 6 § 2p och 10 § MB. Om betydande miljöpåverkan antas och en strategisk miljöbedömning ska tas fram kan undersökningssamrådet med fördel samordnas med avgränsningssamrådet.

Kommunens bedömning

Kommunen har tagit ställning till att ändringen av detaljplanen inte bedöms medföra en risk för betydande miljöpåverkan. En strategisk miljöbedömning har därför inte upprättats. Samråd gällande betydande miljöpåverkan kommer ske med Länsstyrelsen under detaljplanens samrådsperiod.

Medverkande i projektet

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

Kommunstyrelseförvaltningen

Sektor Samhällsbyggnad & demokrati, 202X-XX

Daniel Rova

Planchef

Simon Melin

Planarkitekt

Ruben Norén Selberg

Planarkitekt



**LULEÅ
KOMMUN**

PL216 Planbeskrivning

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Till planen hör, förutom denna handling, även en fastighetsförteckning.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planens syfte är att göra det möjligt att utboka arealen för de fastigheter som ligger söder om Delfingatan. Genom att flytta Delfingatan i nordlig riktning möjliggörs detta. Enbart mindre justeringar i markanvändningen förestås.

PLANDATA

Planområdet är beläget inom Skulvikens industriområde cirka 1 km norr om Luleå Centrum. Planområdet omfattar fastigheterna Bilen 22, 23 och 24 samt delar av Skulviken 16:5, 16:11 och 16:18 (Delfinen). Luleå kommun äger Skulviken 16:5, 16:11 och 16:18. De andra fastigheterna är i privat ägo. Planområdets areal är cirka 7,3 ha.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Planområdet regleras av detaljplan för kv Bilen mfl fastställd 1967-01-25(a264) samt detaljplan för Svartövägen fastställd 1978-02-17(a368). I gällande fördjupad översiktsplan för tätorten förestås området fortsatt ningsvis användas som arbetsområde. Kommunstyrelsen beslutade 1999-02-08 att ge stadsbyggnadskontoret i uppdrag att upprätta detaljplan för flyttning av Delfingatan.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Företagen inom kvarteret Bilen har haft en utveckling som med tiden medfört att det, bland annat, uppstått en brist på uppställnings- och parkeringsutrymmen. De företag som har sina utfarter mot Delfingatan, Bilen 22, 23 och 24, vill nu utboka sina fastigheter genom att flytta gatan mellan 35-50 meter mot norr. Det markområde som tillförs fastigheterna är det befintliga gatuområdet samt ett område som i gällande detaljplan avsatt är för allmänt ändamål.

Markanvändningen för Bilen 22 förestås för handelsändamål i likhet med tidigare. Förestagen exploatering medger en utökning av butikens bruttoarea. För Bilen 23 och 24 har användningen justerats för anpassning till nuvarande förhållanden. För Bilen 23 förestås i princip pågående användning, dvs utöver småindustri får även viss service och försäljning i begränsad omfattning ske. Bilen 24 förestås förutom för handel även för kontorsändamål. Förestagen exploateringsgrad medger ingen utökning av bruttoarean. För samtliga fastigheter förestås en högsta byggnadshöjd på 8 meter. För Bilen 22 och 24 kommer arealtillskottet att användas till parkeringsplatser medan Bilen 23 i första hand behöver utrymmet för uppställning och parkering av utrymmeskrävande lastfordon. Befintlig pumpstation förestås få en större tomt samt utfart mot den nya gatan i norr. Ett läge för ny transformator förestås i planens nordvästra del. Den "nya" Delfingatan förestås till planens norra del. Då en samordning av utfarterna inte bedömts som nödvändig ur trafiksäkerhetssynpunkt, förestås fastigheterna få var sin utfart mot den nya gatan. Hållplats för buss förestås på ömse sidor om gatan. Framtida skötsel och tillsyn av befintliga ledningar inom nuvarande kvartersmark samt efter "gamla" Delfingatan har säkrats genom att u-områden utlagts.

EKOLOGISKA ASPEKTER

Området är ett utfyllt vattenområde/sankområde och kan delvis tidigare ha använts för deponering av hushållssopor. Då marken kan innehålla föroreningar måste noggranna undersökningar göras före åtgärder i marken.

Utrymmen för källsortering och kompostering skall finnas i eller i anslutning till byggnaderna.

Inom Bilen 22 finns idag en återvinningsgård. Syftet är att denna ska finnas kvar men placeringen inom tomten kan komma att förändras.

MILJÖKONSEKVENSER

Miljökonsekvensbeskrivning enligt PBL krävs inte för denna detaljplan. Förslaget innebär att en gata flyttas och att delar av en parkeringsplats, fotbollsplan och gräsmatta med några planterade träd tas i anspråk och ändras till, i huvudsak, parkeringsplatser. Trafiksäkerheten förbättras genom längre "skaft" och trafiksäkrare korsningar. Genom att strukturera upp den stora ytan i anslutning till ishallen bedömer Luleå Fritid, som är huvudman för anläggningen, att parkeringskapaciteten för Delfinen blir acceptabel. Befintlig fotbollsplan kan också behållas genom omdisponering av ytor. För att kompensera ingreppet i det område inom Delfinen som ännu inte exploaterats föreslås en "grönremsa" och trädplantering längs den nya gatan.

Planbestämmelserna innebär att viss ytterligare handelsyta kan tillkomma inom Bilen 22. Detta kan i sin tur leda till en ökning av trafiken i området.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Planändringen innebär en parallellflyttning av en mindre gata. Det medför bland annat att en mindre del av ishallen Delfinens parkeringsyta tas i anspråk. Genom att utnyttja ytan runt ishallen effektivare och strukturera parkeringen kan i stort sett samma antal platser behållas. Åtgärden berör också en fotbollsplan. Genom en omdisponering kan även den behållas.

Detaljplanen handläggs enligt reglerna för enkelt planförfarande, vilket innebär att byggnadsnämnden kan anta detaljplanen sedan berörda sakägare under minst två veckor givits tillfälle att ge synpunkter på förslaget.

ANSVARSFÖRDELNING, HUVUDMANNASKAP

Kommunen ansvarar för utbyggnad av den "nya" Delfingatan samt de åtgärder som ska genomföras i Delfinenområdet.

AVTAL

Enligt det avtal som upprättats mellan kommunen och de tre fastighetsägarna, Bil & Traktor Luleå Fastighets AB, ICA Fastighets AB och Länsförsäkringar i Norrbotten, svarar kommunen för flyttningen av Delfingatan, flyttning av fotbollsplan, åtgärder för parkeringsplatser mm. Befintliga ledningar längs nuvarande Delfingatan får ligga kvar. Nya tomträttsavtal kommer att upprättas för de utökade fastigheterna i kv Bilen. Åtgärder inom de planerade nya fastigheterna svarar respektive fastighetsägare för.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Kommunen ansöker om fastighetsbildningsförättning för genomförande av den nya detaljplanen. Befintliga ledningar längs nuvarande Delfingatan kommer att säkerställas med ledningsrätt.

EKONOMISKA FRÅGOR

Avtalsförslag om fördelning av kostnader har upprättats mellan kommunen och de tre fastighetsägarna Bil & Traktor Luleå Fastighets AB, ICA Fastighets AB och Länsförsäkringar i Norrbotten. För flyttningen av Delfingatan samt åtgärder inom Delfinenområdet betalar de tre fastighetsägarna 2 935 000 kronor till Luleå kommun. För bland annat den standardhöjning för Delfingatan som erhålls, betalar kommunen totalt 915 000 kronor. Avtalet börjar gälla under förutsättning att detaljplanen vinner laga kraft i huvudsaklig överensstämmelse med avtalet. Planavgift kommer att tas ut i samband med bygglov/bygganmälan.

TEKNISKA FRÅGOR

Delar av området kan tidigare ha använts för deponering av hushållssopor. Då marken kan vara förorenad krävs utredningar som klargör detta före åtgärder i marken. I miljöbalken kap 10 regleras vem som har ansvaret för att undersöka och bekosta detta. Krävs schaktning i marken och föroreningar påträffas som kan medföra skada eller olägenhet för människors hälsa eller miljön ska anmälan ske till miljönämnden.

Antagen av Byggnadsnämnden 1999-08-10

Vunnit laga kraft 1999-09-07