

Detaljplan för del av Mjölkudden, Mjölkudden 3:13 m.fl. Luleå kommun Norrbottens län SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Bakgrund

Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutade (2022-10-24 § 220) att ge stadsbyggnadsnämnden i uppdrag att upprätta ett förslag till ny detaljplan för bostadsändamål. Syftet med detaljplanen är att pröva förutsättningarna för en förtätning av Lulebo AB fastigheter på Mjölkudden.

Detaljplanen har inte föregåtts av något detaljplaneprogram.

Hur samrådet har bedrivits

Detaljplanen handläggs enligt plan- och bygglagens (PBL) regler för standardförfarande (se 5 kap. PBL). För att ge möjlighet till insyn och påverkan ska samråd ske med myndigheter, sakägare och övriga berörda enligt 5 kap. 11 §, PBL. Ett förslag till detaljplan har därför visats för samråd under perioden 2025-05-08 till 2025-05-27. Planhandlingarna har funnits tillgängliga på Luleå kommuns webbplats samt på Stadshuset på Rådstugatan 11. En underrättelse om samråd har skickats till kända sakägare, Länsstyrelsen, Lantmäterimyndigheten och övriga berörda enligt diarieförd sändlista.

Under samrådstiden inkom 17 skrivelser.

Skrivelser utan invändningar har inkommit från:

- Swedavia, 2025-05-09
- Skanova, 2025-05-08
- Trafikverket, 2025-05-27
- Gällivare skogssameby, 2025-05-27

Skrivelser med synpunkter har inkommit från:

- Boende i området 1, 2025-05-09
- Boende i området 2, 2025-05-13
- Boende i området 3, 2025-05-15
- Boende i området 4, 2025-05-15
- Boende i området 5, 2025-05-21
- Boende i området 6, 2025-05-23
- Boende i området 7, 2025-05-26 (57 underskrifter)
- Boende i området 8, 2025-05-27
- Boende i området 9, 2025-05-27
- Lantmäteriet, 2025-05-16
- Räddningstjänsten, 2025-05-23
- Länsstyrelsen, 2025-05-26
- Miljö- och byggnadsnämnden, 2025-05-27

Inkomna synpunkter med kommentar från Kommunstyrelseförvaltningen

Inkomna synpunkter redovisas här i sammanfattad och förkortad form.

Synpunkterna i sin helhet finns att tillgå hos Kommunstyrelseförvaltningen på Luleå kommun. Länsstyrelsens synpunkter redovisas i sin helhet.

Kommunstyrelseförvaltningens kommentarer till respektive synpunkt skrivs med kursiv stil.

Myndigheter

Länsstyrelsen

Detaljplanens överensstämmelse med översiktsplanen

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att detaljplanen överensstämmer med översiktsplanen.

Länsstyrelsens synpunkter - prövningsgrunder enligt 11 kap. 10 § PBL

Länsstyrelsen har inget att tillägga i fråga om hur planförslaget tillgodoser statliga eller andra allmänna intressen och bedömer, med hänsyn till prövningsgrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden, att ett antagande av detaljplanen inte kommer att prövas.

Länsstyrelsens synpunkter - råd enligt 2 kap. PBL

Kulturmiljövården

I planförslaget framgår ingenting om områdets kulturmiljövården eller planförslagets påverkan på dessa. Ur kulturmiljösynpunkt finns risk för att detaljplanen kan leda till miljöpåverkan, men det är dock tveksamt om den kan anses vara betydande. Mjölkkudden är inte riksintresse och inte upptaget i länets kultur-

miljöprogram. Det finns dock särskilda allmänna kulturhistoriska värden som behöver uppmärksammas på en mer övergripande nivå. Den aktuella detaljplanen föreslår förtätning av bebyggelsen runt ett antal gårdar. Detta ger viss påverkan på de aktuella gårdsbildningarna, som är karakteristiska för 1960-talets bostadsbyggande i folkhemsanda och syftade till att ge de boende förutsättningar för trygghet och gemenskap. En mindre kulturmiljöutredning skulle kunna tas fram för att analysera konsekvenserna för kulturmiljön i planområdet. Om förtätning i framtiden planeras för övriga gårdar på Mjölkudden bör ett bättre kunskapsunderlag för området tas fram. Gårdsbildningarna bör ses i ett större bebyggelsehistoriskt sammanhang och studeras på övergripande nivå. Området avgränsas i söder av Kättinggränd och därefter av Mjölkuddsvägen ända fram till Mjölkuddskyrkan. Ur antikvarisk synpunkt vore önskvärt att området längs dessa sträckor behandlades som en helhet.

Kommunstyrelseförvaltningens kommentar: Till granskningskedet tillkommer en beskrivning av bebyggelsemiljön i området, samt en konsekvensbeskrivning av bedömd påverkan på kulturmiljön inom planområdet.

Mer om områdets kulturmiljövärden

Mjölkudden började planläggas 1958 och det stadsplanlagda området utvidgades efterhand. Den första stadsplanen för det som nu är centrumområdet fastställdes 1961. Utbyggnaden av Norrbottens Järnverk pågick och ett ökat behov av bostäder ingick i planeringens förutsättningar. Det gamla jordbruksområdet Mjölkudden sågs i Generalplan för Luleå stad (1950) som lämpligt för egnahemsbebyggelse, men planerades också för flerfamiljshus. Mjölkuddens centrum är representativt som tidstypiskt stadsdelscentrum. Begreppet betecknar de centralplatser som etablerades i de stadsdelar som växte fram utanför centrum i svenska städer i efterkrigstid. Mjölkuddens bostadsområden började byggas på 1960-talet. Bostadshusen har enhetlig karaktär med tegelfasader och sadeltak. De ligger samlade runt kringbyggda gårdar. Tidstypiska drag i området är trafikseparering med bilfritt torg, separata gång- och cykelvägssystem, stora parkeringsplatser. I bostadsområdena finns lekparker, i närheten välfärdsinrättningar som vårdcentral, apotek, skolor och stadsdelskyrka. Mjölkudden kan karakteriseras som kulturhistoriskt värdefullt som ett representativt exempel på bostadsplanering före miljonprogrammet, som en del i folkhemmets välfärdsbygge. I samband med att fråga om byggnadsminne väcktes för Mjölkuddens centrum framgick också att till områdets kulturhistoriska värde hör också att det för boende har ett identitetsvärde som arbetarstadsdel (Länsstyrelsens dnr 432-2276- 2023). Bostäderna med hyreslägenheter berättar om de levnadsvillkor som rådde för arbetare i Luleå under efterkrigstiden.

Kommunstyrelseförvaltningens kommentar: Till granskningskedet tillkommer en beskrivning av bebyggelsemiljön i området, samt en konsekvensbeskrivning av bedömd påverkan på kulturmiljön inom planområdet.

Social hållbarhet

Exempelvis barnperspektivet eller planförslaget påverkan på områdets upplevda trygghet framgår inte. Planförslaget innebär att delar av innegårdar avsatta för utevistelse och komplementfunktioner tas i anspråk för bostäder. Någon redogörelse för hur dessa ytor kommer att ersättas framgår inte av planbeskrivningen. Det är viktigt att bostädernas friytor ska vara tillräcklig stora för att vara funktionella och erbjuda kvalitativa ytor för barn i olika åldrar. Detta är särskilt viktigt för att uppmuntra barn och ungas nyfikenhet för att utveckla motorik och social kompetens i tider där stillasittande i alla åldrar växer. De planerade bostäderna har också behov av utevistelseytor, parkeringsytor för bil, cykel och andra komplementfunktioner. Det finns risk att vissa ytor från de kvarstående delarna av kvartersgårdarna tas i anspråk för andra funktioner än rekreation och utevistelse. Kommunen anger att planområdet är ca 3 ha men anger inte hur mycket som redan är exploaterat och om de minskade friytorna för utevistelse tillgodoser behovet av ett ökat antal boende i området.

Kommunstyrelseförvaltningens kommentar: Till granskningsskedet tillkommer det en konsekvensbeskrivning gällande utemiljön inom planområdet. En illustration tillkommer i planbeskrivningen som visar övergripande hur bil- och cykelparkeringar, sophus och vändplats planeras att lösas inom fastigheterna. Funktionerna bedöms inte påverka gårdsmiljöernas ytor eller kvalitéer negativt.

Gestaltad livsmiljö

Gestaltad livsmiljö rör befintliga och nya byggnader och ytorna mellan byggnader och påverkar människans vardag, välbefinnande och trygghet. Planförslaget innebär en förtätning i befintlig bebyggelse. Planhandlingarna saknar underlag, analys och avvägningar som legat till grund för bedömning av planerade byggnadernas lämplighet i förhållande till befintlig miljö. Det saknas bland annat en beskrivning av befintliga byggnadernas typologier - arkitektoniska egenskaper, volymer, gårdar m.m. De planerade förtätningarna innebär att befintlig öppen kvarterstruktur med öppna kvartersgårdar byggs om till semislutna kvarterstrukturer och slutna fasader mot gata (baksidor mot gatan). Denna förändring i kvarterstrukturen kan bidra till att öka känslan av otrygghet bland oskyddade trafikanter som rör sig längs med en gata präglad av baksidor och låg överblickbarhet. Kravet på hänsyn och god helhetsverkan enligt 2 kap. 6 § 1 plan- och bygglagen, PBL, kallas ofta för anpassningskravet. Det framgår inte hur planförslaget förhåller sig till anpassningskravet i PBL när det gäller de tillkommande byggnadsvolymer. Exempelvis hur den reglerade byggnadshöjden slutligt avvägts eller de nya byggrätternas placering i förhållande till den befintliga miljön. Konsekvenserna för stadsbilden framgår inte heller. Det framgår inte hur kommunen vill att den tillkommande bebyggelsen skulle kunna gestaltas gällande exempelvis färgsättning, fasad eller materialverkan. En övergripande gestaltungsstrategi för den här typen av förtätningar i stadsdelen är långsiktigt viktig.

Kommunstyrelseförvaltningens kommentar: Till granskningsskedet tillkommer en beskrivning av bebyggelsemiljön i området, samt den bedömda påverkan på kulturmiljön i området. Planförslaget bedöms uppnå en god helhetsverkan mel-

lan befintlig och tillkommande bebyggelse.

Risk för översvämning

Kommunen tagit fram en skyfallsutredning för att bedöma om planerad förtätning kan leda till betydande konsekvenser för översvämningssituationen eller naturliga avrinningsvägar. Länsstyrelsen medskick här är att kommunen under projektering och genomförande av planen särskilt tar hänsyn till att planerade förändringar inte bidrar till vattenansamling på gångar och stigar.

Kommunstyrelseförvaltningens kommentar: Synpunkten noteras.

Skyfallsutredningen fastslår att tillkommande bebyggelse inte har någon direkt påverkan på vattenflöden vid skyfall. I plankartan säkerställs säkra grundläggningsnivåer för två av byggnaderna som kan påverkas vid skyfall.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Kommunen bedömer att ett genomförande av detaljplanen inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning.

Lantmäteriet

På sidan 5 i planbeskrivningen står det att "delar av den privata fastigheten Mjölkudden 3:13 planläggs som allmän plats [PARK]". Utifrån Lantmäteriets digitala plankarta ser det ut att det är Mjölkudden 3:10 som kan behöva avstå mark till allmän plats. Det saknas beskrivning om den fastighetsbildning som behövs för genomförandet av detaljplanen kommer att ske genom avtal eller genom tvång. Det är otydligt beskrivit hur den förslagna planen kommer att genomföras. Såsom Lantmäteriet förstått är det enbart Mjölkudden 3:10 och 3:42 som kommer att beröras vid en fastighetsreglering. I sådant fall bör det beskrivas i planbeskrivningen. Det är även viktigt att ha med en redogörelse av juridiska och ekonomiska konsekvenser på fastighetsnivå, så att samtliga berörda fastighetsägare förstår hur deras fastigheter är påverkade av planförslaget. Ett sätt att åskådliggöra detta på är att upprätta en fastighetskonsekvensbeskrivning.

Kommunstyrelseförvaltningens kommentar: Kommunstyrelseförvaltningen beaktar inkommen synpunkt. Planbeskrivningens fastighetsavsnitt revideras till granskning med korrekta fastighetsnamn. I fastighetsavsnittet tillkommer även en beskrivning att markbyte görs enligt överenskommelse mellan kommunen och fastighetsägaren. Någon annan ersättning ska inte utgå mellan parterna. Kommunen ansöker om lantmäteriförrättning. Fastighetsägaren av Mjölkudden 3:10 biträder ansökan och står för samtliga förrättningskostnader

I grundkartan finns det fastighetsbeteckningar, men de är inte fullständigt redovisade. Det är viktigt att fastighetsbeteckningarna redovisas för att göra det lätt för den som är berörd av planen att hitta respektive fastighet på plankartan och förstå konsekvenserna för berörda fastigheter.

Kommunstyrelseförvaltningens kommentar: Till granskning tydliggörs fastighetsbeteckningarna i grundkartan.

Kommunala bolag och förvaltningar

Miljö- och byggnadsnämnden

Plankartan

Som det ser ut på plankartan följer byggrätten efter dagens befintliga byggnader. Avdelning miljö och bygg önskar att man kan öka byggrätten för de befintliga byggnaderna något eller på annat sätt möjliggöra att man till exempel kan bygga ut och inglasa balkongerna i framtiden. Det är många bostadsbolag och bostadsrättsföreningar som önskar att glasa in balkongerna och samtidigt då även få bygga ut balkongerna något, men om byggrätten begränsas av prickmark längs befintlig byggnad så blir det ett problem.

Kommunstyrelseförvaltningens kommentar: Byggnaderna har indragna balkonger, dvs byggrätten behöver inte utökas för att balkonger ska glsas in. Detaljplanen kommer inte möjliggöra utbyggda balkonger. Ingen ändring tillkommer i plankartan.

Dagvatten/skyfall

Avdelning miljö och bygg hade gärna sett att man i skyfallsutredningen även diskuterade och föreslog vad man skulle kunna göra för åtgärder för att fördröja dag- och skyfallsvatten inom avrinningsområdet och framförallt inom planområdet. Området avvattnas ut på Mjölkuddsvägen. Redan idag blir det stora vattensamlingar på Mjölkuddsvägen i korsningen mot planområdet vid kraftigt regn.

Kommunstyrelseförvaltningens kommentar: Planområdet samt Ankarkronans bostadsområde utgör tillsammans ett avrinningsområde som har utflödes punkt österut vid in/utfarten mot Mjölkuddsvägen. Utredningen fastslår att planerad förtätning inom planområdet inte bedöms ge någon märkbar påverkan på rinnvägar och vattenansamlingar nedströms aktuellt avrinningsområde, dvs mot Skutvikens industriområde och utlopp i recipient. Inom planområdet säkerställs lämpliga grundläggningsnivåer för byggnader som kan påverkas vid skyfall.

Räddningstjänsten

Enligt planbeskrivning avsnitt 3 och under rubriken Tekniska frågor (sida 6) konstateras att närmsta brandpost (med kapacitet om 20 liter/sekund) finns ute på Mjölkuddsvägen (huvudgatan som passerar en bit utanför aktuellt planområde) och att maxavståndet, som är 125 meter till befintliga och tillkommande byggnader, överskrids. Räddningstjänsten anser att det i samband med detta planarbete och planerad tillkommande bebyggelse ska upprättas nya markbrandposter för brandvattenförsörjning. Det bör åtminstone anordnas brandposter på den interna kvartersvägen som löper in i planområdet, med ett inbördes avstånd om maximalt 150 meter mellan respektive brandpost. Kapaciteten för uttag ur en enskild brandpost bör inte understiga 20 liter/sekund. Utformning av brandposter/brandpostsystem tas med fördel fram i samråd med räddningstjänsten.

Kommunstyrelseförvaltningens kommentar: Efter avstämning med fastighetsägare och Räddningstjänsten, en brandpost ska tillskapas inne på fastigheten och är fastighetsägarens ansvar. Plankartans utformning utgör inget hinder för detta.

2. Framkomlighet för räddningstjänstens fordon ska beaktas inom området.

Denna aspekt omnämns inte i planbeskrivningen.

Den intern kvartersvägen som ansluter från Mjölkuddsvägen utgör den primära tillfartsvägen för räddningstjänstens fordon. Interna gator/hårdgjorda ytor inom respektive kvarter ska anordnas så att räddningstjänstens fordon kan ställa upp maximalt 50 meter från respektive byggnads angreppsväg (vilket normalt sett utgörs av entréer till trapphus) samt så att det finns möjlighet för "rundkörning" inom kvarteren. Aspekter avgörande för räddningsfordons framkomlighet såsom exempelvis bredder på gator, portalbredder samt svängradier i kurvor/korsningarska beaktas. Gatorna ska också utformas utifrån möjligheten för uppställningsplats för räddningstjänstens höjdfordon, om denna ingår som alternativ utrymningsväg från lägenheter i respektive byggnad. Eventuell skyltning för "räddningsväg" samt "uppställningsplats" kan bli aktuell.

Kommunstyrelseförvaltningens kommentar: Synpunkten noteras.

Räddningstjänstens information läggs till i planbeskrivningen. Tillkommande bostadsbyggnader medges inte placering närmare än 8 meter från befintliga.

Övriga

Boende i området 1

Jag vill härmed lämna mina synpunkter på den föreslagna detaljplanen som innebär att ett sexvåningshus ska byggas i vårt bostadsområde. Jag är starkt emot detta förslag. När jag flyttade hit valde jag området just för dess luftiga, öppna karaktär med låg bebyggelse, grönska och lugn. Att nu uppföra ett sexvåningshus mitt i detta bryter helt mot områdets identitet och förstör den miljö vi som boende har valt att leva i. Ett så pass högt hus skulle bland annat:

- Skymma solljus till befintliga bostäder
- Skapa insyn och en känsla av trängsel
- Belasta områdets infrastruktur och minska tillgången till grönområden, parkeringsplatser och sophantering.

Påverka tryggheten och den sociala sammanhållningen negativt. För mycket folk på för liten yta. Jag har förståelse för behovet av fler bostäder i kommunen, men detta får inte ske på bekostnad av redan etablerade områdens livskvalitet. Jag ser inte hur detta projekt skulle öka trivselen eller värdet för oss som redan bor här – tvärtom. Jag uppmanar kommunen att tänka om och istället värna om den unika karaktär och livsmiljö som finns i området idag

Kommunstyrelseförvaltningens kommentar: Se sammanställning av Kommunstyrelseförvaltningens kommentarer på yttranden av boende i området 1-9

Boende i området 2

Mjölkudden har varit ett byggområde sedan 2017. Det dammar är massor med

bygg trafik och kaos. Barn som inte kan leka själva då traktorer osv kör hela dagarna. Buller och ljud ändå full hyra. Finns inga parkeringar

r finns betydligt bättre saker att ordna dessutom kommer dom

ta bort solen för väldigt många. Finns bättre ställen att bygga på än här. Vi är trötta på att leva på en bygg arbets plats. Dessutom måste parkeringar fler tvättstugor samt sophus i så fall byggas vart ska dom rymmas. Låt barnen kunna leka.

Kommunstyrelseförvaltningens kommentar: Se sammanställning av Kommunstyrelseförvaltningens kommentarer på yttranden av boende i området 1-9

Boende i området 3

1. Kommer nuvarande infartsväg till området att finnas kvar? Tillgängligheten till befintliga gårdar med bil för boende och handikappfordon att vara och fungera som idag?

2. Hur kommer det att fungera under byggtiden? Buller, byggtrafik, många äldre och barnfamiljer i området? Kanske läge för hyresrabatt under byggtiden?

3. Hur kan man planera att bygga ett nytt hus på den nyss anlagda aktivitetsparken som är omåttligt populär bland barn och ungdomar, samt har förmodligen kostat någon miljon att anlägga?

4. Gästparkeringar samt sopboda försvinner enligt ritning. Att man löser parkering för boende i befintligt hus är helt ok. Däremot är det en gåta hur gästparkeringar ska lösas, trots kommunens tro på gröna lösningar, så åker många av oss som bor här bil och även våra besökare gör det. Det är långt kvar tills alla går, cyklar och åker buss. Sophanteringen är ju helt klart en stor och aktuell fråga, varför då försvåra den. Redan idag finns det ju boende som inte klarar av att öppna dörren till soprummen utan kastar sina sopor utanför. Med känt resultat, kråkor och skator samt måsar som river upp påsarna och sprider ut dem på marken.

Kommunstyrelseförvaltningens kommentar: Se sammanställning av Kommunstyrelseförvaltningens kommentarer på yttranden av boende i området 1-9

Boende i området 4

Vi tycker inte att detaljplanen ska fullföljas med det tänkta bygget av fyra 6 våningshus här på Mjölkudden pga att det blir både smutsigare, mera oväsen och mycket störande trafik i framtiden. Ett mycket bättre förslag är ju att försöka färdigställa det redan påbörjade arbetarna på Mjölkudden så att det blir rent och snyggt på området så att hyregästerna vill stanna kvar här på Mjölkudden för om bygget fullföljs så kommer sannolikt många att flytta till andra bostäder för att få en renare miljö, lugn och ro och kan känna sig trygga och inte behöva bo i byggdamm och gå omkring smutsiga och känna sig illa till mods pga den planerade

detaljplan som har visats i medsända info till hyresgäster här på Mjölkudden. Kanske ta och ordna till den lovade vägen, asfaltera och fylla upp vägen som hyresgäster var lovad skulle göras istället för att starta ett nytt projekt enligt denna ritning så vi säger NEJ TACK till detta förslag för vi är många som delar denna mening så jag hoppas att ni lyssnar på oss nu och inte startar upp denna detaljplan i framtiden och städar upp området, ser till att det blir rent och snyggt och inte som det ser ut idag "en ren soptipp" med en massa bråte överallt på området om ni vill behålla era hyresgäster i framtiden.

Kommunstyrelseförvaltningens kommentar: Se sammanställning av Kommunstyrelseförvaltningens kommentarer på yttranden av boende i området 1-9

Boende i området 5

Jag har inte hunnit sätta mig in i helt detaljerat i denna plan, men av vad jag hittills kunna förstå så är det en plan som jag och många andras starkt reagerar emot. Ni tänker alltså smälla upp 5-6 våningshus på mycket trångt utrymme. Eftersom husen ska bli så höga så kommer dessa att skymma solen mycket. Jag tror de flesta vill ha ljust och soligt i fönstrena, men detta kommer att försämra det avsevärt. Sen planerar ni ett hus på bilparkeringen i hörnet utanför huset vid ingången till gården. Om husen blir så höga som sagts så kommer det att bli oerhört negativa konsekvenser. Jag bor på bottenplan och har en uteplats som jag uppskattar enormt. Vanligen på sommaren har jag sol från morgonen fram till ca 15.30, och detta vill jag och andra som bor på bottenplan absolut inte få förstört!! Denna uteplats är det bästa jag har och underbart att få njuta av sol stor del av dagen på sommaren. Om ett högt hus byggs där så kommer en stor del av eftermiddagssolen att försvinna. Med denna planering så kommer detta att förstöras sannolikt. Soltimmarna kommer att förkortas avsevärt. Jag måste säga att jag och många andra inte kan förstå hur ni tänker och varför ni valt just dessa ställen. Det finns rätt gott om utrymme att bygga hus på andra ställen i omgivningen. Varför pressa in höghus på så trånga utrymmen?! Många har kraftigt reagerat och håller på att organisera motstånd och protester! Ta för en gångs skull att lyssna på era hyresgäster och ompröva denna galna plan!!

Kommunstyrelseförvaltningens kommentar: Se sammanställning av Kommunstyrelseförvaltningens kommentarer på yttranden av boende i området 1-9

Boende i området 6.

Detaljplanen innebär förtätning med 4 st flerbostadshus inom och i anslutning till befintlig bebyggelse på Mjölkuddsvägen. Området är i sin nuvarande form ett attraktivt bostadsområde med hyresgäster i alla åldrar och från många olika länder. Fina lekplatser mellan husen är nyligen färdigbyggda och används mycket av barnen på området. Dessa möjligheter skulle avsevärt minska om förslaget genomförs. Den nya fotbollsplanen/basketplanen används mycket, och den liksom fler lektytor riskerar att rivas. Då detta förslag nådde oss som bor på området var

vi många som blev överrumplade och förskräckta. Det ligger redan ett förslag på rivning av fastigheter och nybyggnation av två flerbostadshus i Mjölkuddens centrum, det sammantagna resultatet ifall alla dessa förslag genomförs är att hela området förvandlas till en stor byggarbetsplats! Vi är många nuvarande hyresgäster som kraftfullt motsätter oss att planen genomförs. Under byggtiden skulle det sannolikt innebära mycket störningar, mycket hög ljudnivå, frekvent byggtrafik med allt var det innebär av sönderkörd tillfartsväg, damm, smuts, lera, bristande framkomlighet till området. De befintliga gästparkeringarna skulle troligen bli svåra/omöjliga att använda. De är redan idag ofta fulla under kvällstid; en tid då många vill besöka släkt och vänner boende på området. Fyra flerbostadshus ytterligare inom området skulle innebära att det bli orimligt trångt. Hyresgäster som bott på området många år uppger att man bott på en byggarbetsplats 10 år. Det har under denna tid varit upprepade störningar beträffande vatten, el, internet vilket man kan befara kommer vara fallet om denna omfattande plan sätts i verket. 2020 intervjuades dåvarande vd för Lulebo i tidningen Hem&hyra och uttryckte då tydligt att då de projekt som pågick färdigställts så ska det vara lugnt på många år. Det område som nu beskrivs som attraktivt skulle förvandlas till ett oattraktivt, både under byggtiden och sedan. Vad har Luleå kommun för plan för de hyresgäster som av hälsoskäl inte kommer klara av att bo i buller, damm, byggtrafik mm under byggtiden? Med ovan refererade synpunkter som grund är vår bestämda åsikt att detta förslag aldrig ska genomföras. Undertecknad har sammanställt synpunkter från många hyresgäster och det är alltså många som står bakom detta dokument.

Kommunstyrelseförvaltningens kommentar: Se sammanställning av Kommunstyrelseförvaltningens kommentarer på yttranden av boende i området 1-9

Boende i området 7.

Vi boende på mjölkuddsvägen Lulebo motsätter oss starkt att fyra nya hyreshus planeras att byggas på området och ställer oss bakom inskickade opposition i ärendet. Efter löfte av Lulebos fd vd i Hem och Hyra att Mjölkuddsvägen skulle förbli orörd efter lägenhetsrenoveringarna som pågått i 10 år, och ännu pågår med förrådsrenoveringar och utemiljö, så är vi boende på Mjölkuddsvägen inte villiga att leva under dessa förhållandena i flera år till!

Vi motsätter oss starkt nybyggnaderna och även att både sophus lekpark, gröna ytor och barnens multiarena ska rivas. Något som måste ha kostat kommunen otroligt mycket att bygga och färdigställa. Vilket är ett enormt slöseri med skattebetalarnas pengar! Vi tycker det är nog! Inga ny hyreshus i vårt område!

Kommunstyrelseförvaltningens kommentar: Se sammanställning av Kommunstyrelseförvaltningens kommentarer på yttranden av boende i området 1-9

Boende i området 8

Här kommer mina synpunkter på förslaget om ändring av detaljplanen. Synpunkterna gäller endast det planerade flerfamiljshuset som föreslås längst ner mot cykelvägen och fotbolls-/skridskoplanen.

1. Synpunkter på förslag till ändring av detaljplanen:

Att klämma in ett sexvånings flerfamiljshus endast några meter från den mycket populära cykelvägen – som i kommunens egen Grönplan benämns som ett "viktigt stråk" – är, enligt min mening, inte i linje med att ta vara på områdets karaktär. Jag anser att förslaget, och särskilt det planerade huset närmast cykelvägen, inte harmoniserar med den befintliga bebyggelsen.

Området präglas i dag av villor som skiljs åt av skog, vilken sedan övergår i de befintliga trevåningshusen – en naturlig och estetiskt tilltalande övergång. Att i detta sammanhang placera ett sexvåningshus nere vid cykelvägen skulle snarare minska områdets attraktivitet för boende än öka den.

Står man på cykelvägen och ser var det föreslagna huset ska ligga, blir det tydligt hur nära det faktiskt kommer att hamna. Jag ifrågasätter också hur ett så pass högt byggprojekt påverkar det rika fågelliv som finns i den intilliggande skogen – där bland annat en fridlyst hackspett håller till. Jag är mycket positiv till idén om en park i området. Det skulle vara en fantastisk lösning att skapa en grön parksträcka från de befintliga hyreshusen ner mot cykelvägen – men utan att bygga flerfamiljshuset just där. En sådan lösning skulle gynna hela området.

Mitt förslag är att huset närmast cykelvägen tas bort från detaljplanen, och att man istället anlägger en större park på den platsen.

2. Om förslaget trots allt går igenom: Skulle detaljplanen ändå godkännas i sin nuvarande form är det viktigt att följande beaktas: Det planerade huset ligger mycket nära cykelvägen. Det bör därför avskärmas med exempelvis träd eller annan grön växtlighet, så att man som gång- eller cykeltrafikanter inte upplever att man rör sig rakt genom flerfamiljshusets tomt. Under en eventuell byggperiod måste det säkerställas att den kommunala fotbolls-/skridskoplanen inte används för parkering eller byggmaterial. Områdets barn ska fortsatt kunna använda planen för idrott och lek – året runt.

Kommunstyrelseförvaltningens kommentar: Se sammanställning av Kommunstyrelseförvaltningens kommentarer på yttranden av boende i området 1-9

Boende i området 9.

Här har jag bott sedan februari 2003 och jag har trivts bra hela tiden. När jag fick veta att husen skulle totalrenoveras för många år sedan blev jag stressad och orolig flera år innan renoveringarna startade. Det gjorde dem 2015 och det var min gård som var först ut, så den sommaren var det oljud från maskiner från 07:00- 19:00 varenda dag. Jag frågade om vi kunde få nedsatt hyra för den oerhörda stress detta medförde men fick nej. Sedan fortsatte renoveringarna med hus

och gårdar och till sist 2025 så verkade allt nå ett slut. Hyran har höjts orimligt mycket till följd av dessa renoveringar som inte ens är väl gjorda, det var många brister som behövde åtgärdas och jag fick vänta sex månader på att få min diskmaskin utbytt som inte fungerade från start. Att få veta att ni bakom våra ryggar planerat att förtäta området är ett slag i ryggen. Dessutom kommer ett hus byggas på min gård och ett annat bakom mitt hus. Jag kommer att få bo i oväsen och oljud återigen och få stresspåslag som påverkar min hälsa negativt. Området kommer att totalförstöras och ingen kommer att ha råd att bo i de nya lägenheterna. Djurlivet och växtligheten som precis börjat återhämta sig lite kommer att få stryka på foten. Jag är så besviken över hur ni behandlar oss hyresgäster och bara kör över oss i er jakt på nya pengar. Säg mig, hur mycket kommer min lägenhet att kosta framöver när vi nu ska bekosta era nya flerfamiljshus? Redan nu har jag nått smärtgränsen på hyran. Jag är så fruktansvärt arg och besviken över att bli lurad och överkörd på detta sätt. Är det tacken för att man har bott kvar och tagit hand om er lägenhet i 23 år? Jag bara undrar, hur tänker ni?

Kommunstyrelseförvaltningens kommentar: Se sammanställning av Kommunstyrelseförvaltningens kommentarer på yttranden av boende i området 1-9

Sammanställning av Kommunstyrelseförvaltningens kommentarer på yttranden av boende i området 1-9

Kommunstyrelseförvaltningens kommentar: Den planerade bebyggelsen är på det kommunala bostadsbolaget Lulebo AB initiativ i deras roll att utveckla det allmännyttiga bostadsbeståndet. Detaljplanekontoret på Luleå kommun är fristående från det kommunala bostadsbolaget Lulebo. Tidigare renoveringar av utemiljön i området och de olägenheter det har medfört är därmed inget som hantearas i en detaljplaneprocess. Detaljplanearbetet berör endast planering av framtida bebyggelse. Eventuella synpunkter kring olägenheter och missnöje kopplat till hur Lulebo förvaltar området, hyresnivåer och dylikt ska därför lyftas till Lulebo AB eller Kommunfullmäktiges politiker.

Luleå kommuns ansvarsområde innefattar att göra avvägningar mellan olika allmänna och enskilda intressen. Kommunens översiktsplan (2021) anger att stadsbygdens förtätning ska prioriteras, den har en mycket stor betydelse för det långsiktiga behovet av bostäder och är därför ett starkt allmänt intresse. Detaljplanen möjliggör ett tillskott av cirka 75 lägenheter och utgör ett starkt allmänt intresse att genomföras. Luleå kommun planerar för en växande stad med fler invånare och bostäder kommer behöva tillskapas i nya områden samt genom förtätning av befintliga bostadsområden.

Skuggbildning och påverkade vystråk är en konsekvens i de flesta fall vid nybyggnation. Den tillkommande bebyggelse medför en ökad skuggbildning och ändrade vystråk för de som bor i området men förändringen bedöms inte medföra en betydande olägenhet i avseende till sikt och ljusförhållanden i området. Kommunstyrelseförvaltningen bedömer att det allmänna behovet av bostäder

väger tyngre än de lokala konsekvenserna som uppstår med en ökad skuggbildning i området. Skuggbildningen bedöms inte bli värre än det som kan tolereras i tätbebyggd stadsmiljö.

Gällande olägenheter kopplat till själva byggprocessen och genomförandet av en ny detaljplan är detta till viss del en oundviklig del vid stadsutveckling. Lulebo är dock skyldiga vidta nödvändiga för att undvika onödiga störningsmoment för de boende i området. Om olägenheter uppkommer under byggskedet till följd av till exempel damm eller buller finns det möjlighet för grannar att vända sig till kommunens miljö- och byggnadsnämnd som utövar miljötillsyn.

Trafik, parkeringar, sophus.

Området kommer fortsatt angöras via Mjölkuddsvägen och den interna kvarter-svägen. I slutet av kvarter-svägen vid hus C och ska exploatören tillskapa en vändyta för bilar och tyngre fordon. Det stämmer att Hus B placeras på ett befintligt sophus vilket kommer ersättas på annan plats inom fastigheterna.

Totalt kommer cirka 15 besöksparkeringar påverkas av de nya husen. De för-lorade parkeringarna kan kompenseras längs den interna kvarter-svägen vid hus A samt vid Hus C och D. Totalt bedöms antalet besöksparkeringar bli fler än dagsläget samt behöver parkeringarna inte placeras på mark som används som friytor. Åtkomst till befintliga gårdar blir oförändrad då detaljplanen medger släpp vid befintliga infartsvägar.

Friyta och Park

Med den tillkommande bebyggelsen möjliggörs cirka 375 lägenheter inom planområdet (300 stycken idag). Detta motsvarar cirka 26 m² friyta per lägenhet inom gårdsmiljön som är cirka 9800 m² efter planens genomförande. Kommunstyrelseförvaltningen bedömer detta som en fortsatt acceptabel nivå på friyta för lägenheter i stadsmiljö. Planområdet angränsar även till ett allmänt park- och skogsområde vilket kan ses som ett komplement till utemiljön. Kommunens översiktsplan (2021) anger att bebyggelsen i stadsbygden ska utvecklas genom förtätning vilket innebär en intensivare användning av ytor och funktioner som ligger i stadsbygden. Detta ökar kraven på en hög kvalitet i närmiljön och behovet av gröna ytor så att fler invånare kan använda utemiljöerna i parker, på gårdar och grönområden. Exakt hur innergårdarna utformas inom planområdet regleras inte i detaljplanen utan är fastighetsägarens ansvar i senare skeden.

Hus C placeras på vad som idag är kommunal parkmark, mitt emot den gamla panncentralen på Lulebos fastighet Mjölkudden 3:10. Marken med den gamla panncentralen planläggs i detaljplanen som allmän plats [PARK] och ska utvecklas för parkändamål där byggnaden ska rivas på sikt. Markbytet syftar till att möjliggöra en mer sammanhängande kommunal parkyta. Avståndet mellan Hus C och befintlig gång-och cykelväg inom parkmarken blir cirka 12 meter. Inom detta område avser kommunen i framtiden att plantera avskärmande vegetation mellan GC- väg och den nya byggnaden.



Bilden illustrerar placering av de fyra tillkommande byggnaderna (A, B, C, D).

Placeringen av Hus C medför att ett antal träd i skogsområdets yttre del kommer behöva avverkas i samband med byggnation. Avverkningen kommer inte påverka skogsområdets sammanhang eller utbredning på något betydande sätt och detaljplanens genomförande medför inte en barriäreffekt där livsmiljön bryts av för djur- eller växtlighet. Berörda träd är inte särskilt skyddsvärda (jätteträd, mycket gamla träd eller grova hålträd) som skulle utgöra hinder för att marken bebyggs. Området där Hus C placeras är utpekade i kommunens översiktsplan som "tät struktur" där bebyggelse medges.

Ställningstagande och förändringar efter samrådtiden.

Till granskningsskedet sker följande förändringar i planförslaget:

- Avsnitt kring fastighetsrättsliga frågor revideras i planbeskrivningen.
- Volymstudier samt skuggstudie uppdateras till granskningsskedet.
- Avsnitt med beskrivning av befintlig bebyggelsemiljö samt ett konsekvensavsnitt gällande kulturmiljö tillkommer i planbeskrivningen.
- Avsnitt enligt Räddningstjänstens synpunkt tillkommer i planbeskrivningen.
- I planbeskrivning uppdateras avsnitt gällande befintliga gårdsmiljöer samt tillkommer ett konsekvensavsnitt gällande utemiljö vid detaljplanens genomförande.

Kvarstående synpunkter

Följande skriftliga synpunkter har inte blivit tillgodosedda eller delvis inte blivit tillgodosedda. Kommunstyrelseförvaltningens motivering till varför synpunkt eller fråga inte har kunnat tillgodoses framgår av Kommunstyrelseförvaltningens

kommentarer till respektive yttrande.

- Boende i området 1-9

Kommunstyrelseförvaltningen

Sektor Samhällsbyggnad & demokrati

2025-09-22

Maria Andersson Nordgren

T.f. Planchef

Magnus Johansson

Planarkitekt