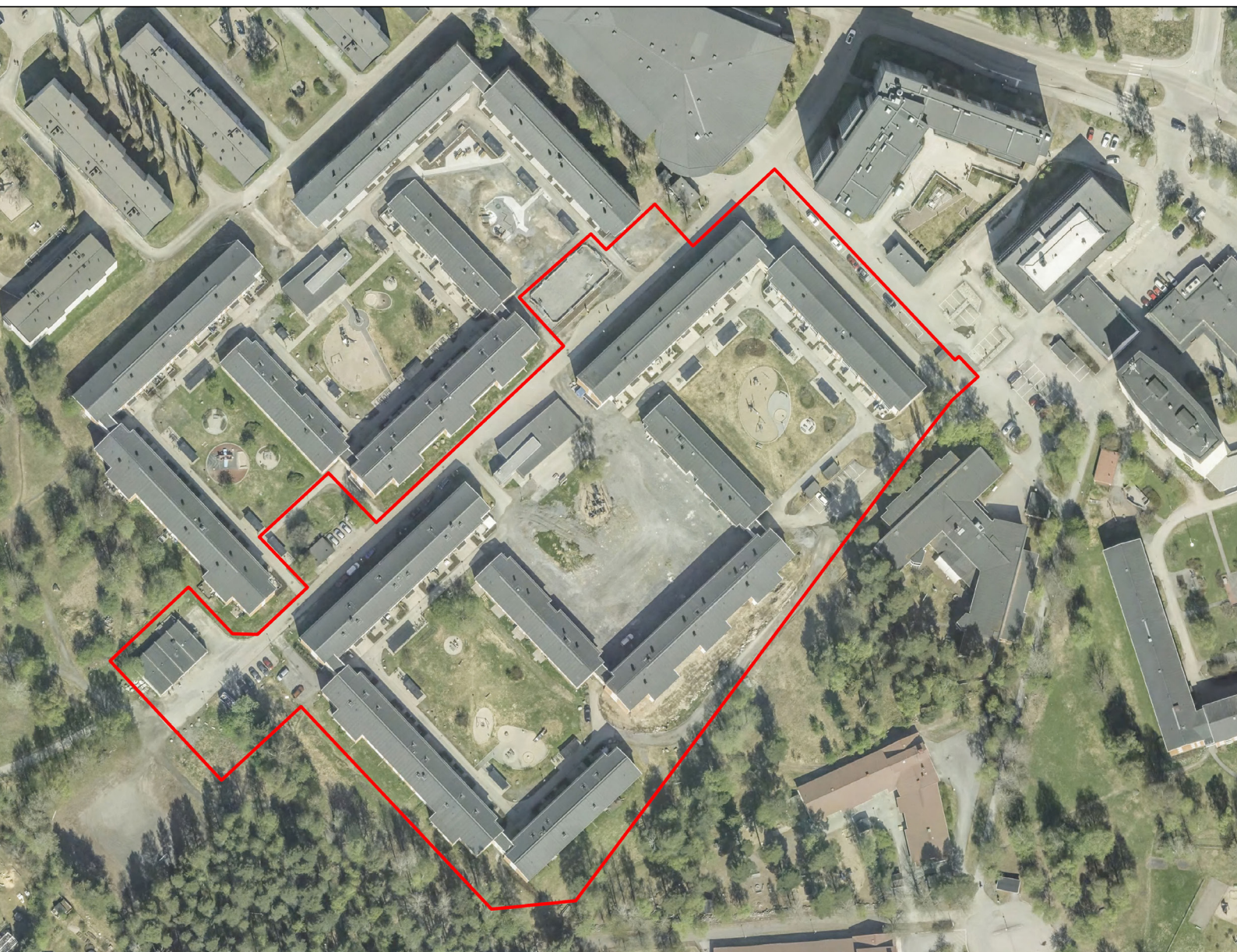


Planbeskrivning

Detaljplan för del av Mjölkudden

Mjölkudden 3:13 m.fl.

Luleå kommun Norrbottens län



Innehållsförteckning

1. Detaljplanens syfte	3
Syfte	3
2. Beskrivning av detaljplanen	3
Hela detaljplanen	3
Kvartersmark för bostäder	3
Allmän plats	6
Genomförandetid	7
3. Genomförandefrågor	7
Fastighetsrättsliga frågor	7
Rättigheter	7
Tekniska frågor	7
Ekonomiska frågor	8
4. Planeringsunderlag	8
Kommunala	8
Planuppdrag	8
Undersökning av risk för betydande miljöpåverkan	8
Utredningar	9
Annat	9
5. Planeringsförutsättningar	10
Fysisk miljö	10
Trafik	11
Geotekniska förhållanden	12
6. Konsekvenser	13
Natur	13
Miljökvalitetsnormer	14
Hälsa och säkerhet	14
Riksintressen	16
Annat	16
7. Medverkande i projektet	18
8. Motiv till detaljplanens regleringar	19

1. Detaljplanens syfte

Syfte

Detaljplanens huvudsakliga syfte är att möjliggöra ytterligare bostadsbebyggelse i form av flerbostadshus på Mjölkudden.

2. Beskrivning av detaljplanen

Hela detaljplanen

Planområdet är beläget vid Mjölkudden centrum och är cirka 3 hektar stort. Planområdet omfattar delar av fastigheterna Mjölkudden 3:10, 3:13, 3:42 samt hela Mjölkudden 3:12.

Kvartersmark för bostäder

Idag finns det 15 flerbostadshus i 2 - 3 våningar inom Mjölkudden 3:12 och 3:13 vilka inrymmer cirka 300 lägenheter. Byggnaderna utgör cirka 12 000 m² byggnadsarea. Detaljplanen möjliggör ytterligare fyra flerbostadshus inom fastigheterna vilket kommer utgöra ett tillskott av cirka 75 lägenheter i området (*se bild 1*).

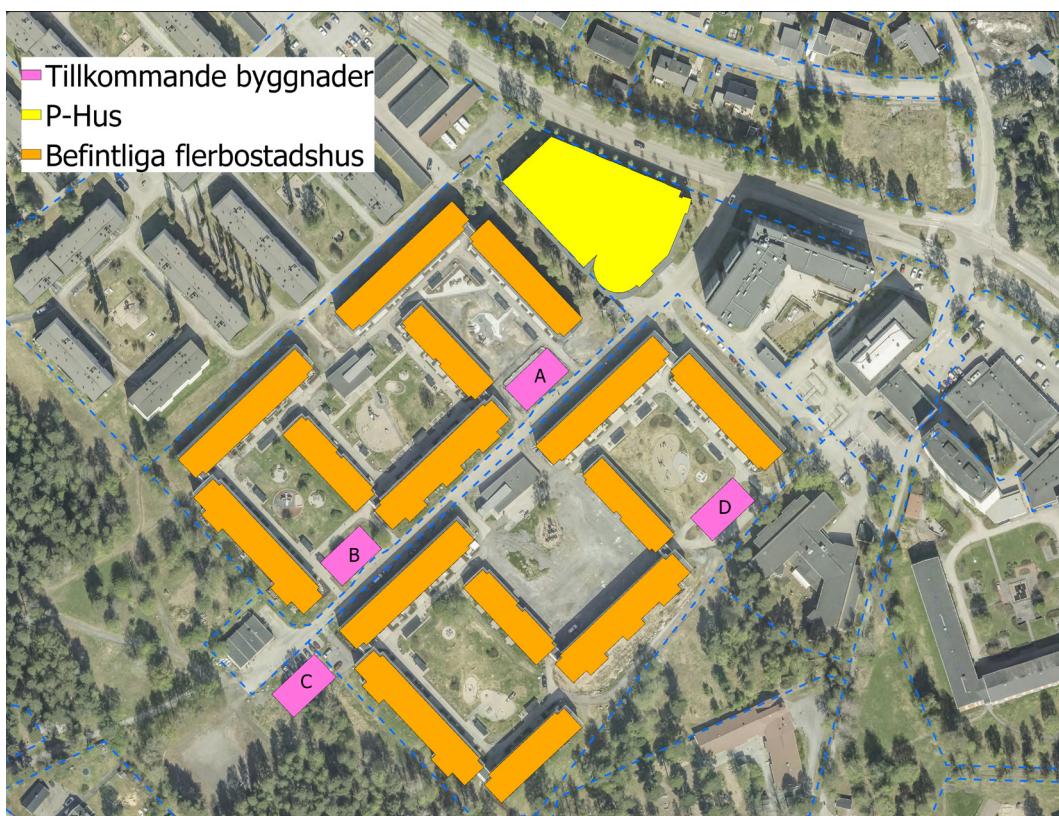


Bild 1: Bilden visar befintlig och tillkommande bebyggelse (A, B, C, D) inom planområdet.

Bostadshusens placering och utbredning på mark regleras med planbestämmelse om prickmark. De tillkommande byggnaderna medges en största byggnadsarea motsvarande 370 m² samt en högsta nockhöjd om 21 meter med planbestämmelse [h₁]. Detta motsvarar sex våningsplan samt en lutande takkonstruktion. I detaljplanen regleras att byggnaderna ska utföras med sadeltak med planbestäm-

melse [f₁] i likhet med de befintliga flerbostadshusen i området. Detaljplanen bekräftar de befintliga byggnadernas placering och höjder motsvarande 9 - 12 meter nockhöjd med planbestämmelser [h₂] och [h₃] samt att byggnaderna ska ha sadeltak [f₁]. Två av de tillkommande byggnaderna inom fastigheten Mjölkudden 3:13 regleras med en lägsta tillåten grundläggningsnivå enligt planbestämmelse [b₁] och görs med hänsyn till vattennivåer vid skyfall. Den lägsta grundläggningsnivån motsvarar botten på den grundläggning som huset kräver. Bestämmelsen gäller ej tekniska utrymmen som utformas vattentäta och syftar till hissgröpar och liknande tekniska utrymmen som av praktiska skäl måste läggas på en lägre nivå. De två tillkommande byggnaderna på Mjölkudden 3:13 omfattas även av bestämmelse [ö₁] vilket reglerar att balkonger inte får uppföras på byggnadernas kortsidor där avståndet skulle riskera att understiga 8 meter mellan balkong och de befintliga byggnaderna. Detta görs med hänsyn till insyn mellan husen. Den resterande marken planläggs med prickmark. Inom den prickade marken medges flexibel placering av komplementbyggnader om högst 50 kvadratmeter byggnadsarea. Komplementbyggnaderna måste placeras minst 4 meter från fastighetsgräns. Detaljplanen möjliggör även en utbyggnad av en befintligt servicebyggnad centralt inom planområdet (se bild 2).

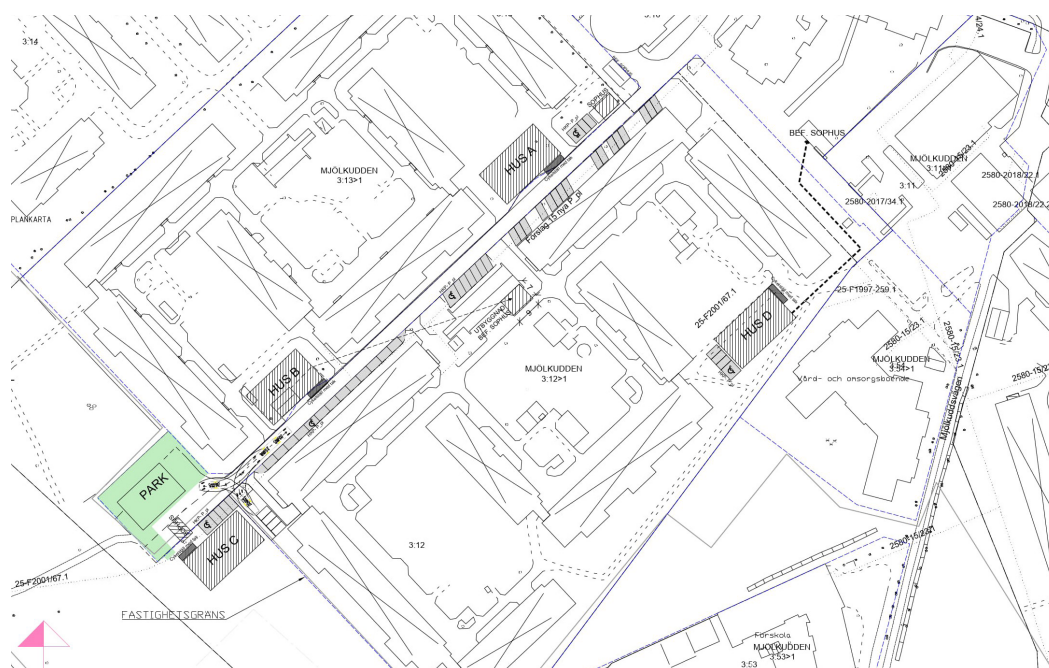


Bild 2: Illustrationen visar ett övergripande förslag till utformning för funktioner som bil- och cykelparkeringar, sophus och vändytor inom planområdet. Detaljplanen medger en flexibel placering av komplementbyggnader och parkeringar och kan därmed få andra placeringar vid detaljplanens genomförande.

Gårdsmiljöer

Inom Mjölkudden 3:12 och 3:13 finns sex stycken innergårdar (se bild 3). Totalt uppgår utemiljön till cirka 10 300 m². Idag finns det cirka 300 lägenheter som gemensamt samnyttjar utemiljön vilket motsvarar cirka 34 m² / lägenhet. Med den tillkommande bebyggelsen minskar friytorna med cirka 500 m² samt möjliggörs cirka 375 lägenheter inom planområdet. Detta motsvarar cirka 26 m² fria per lägenhet med befintliga gårdsmiljöer.

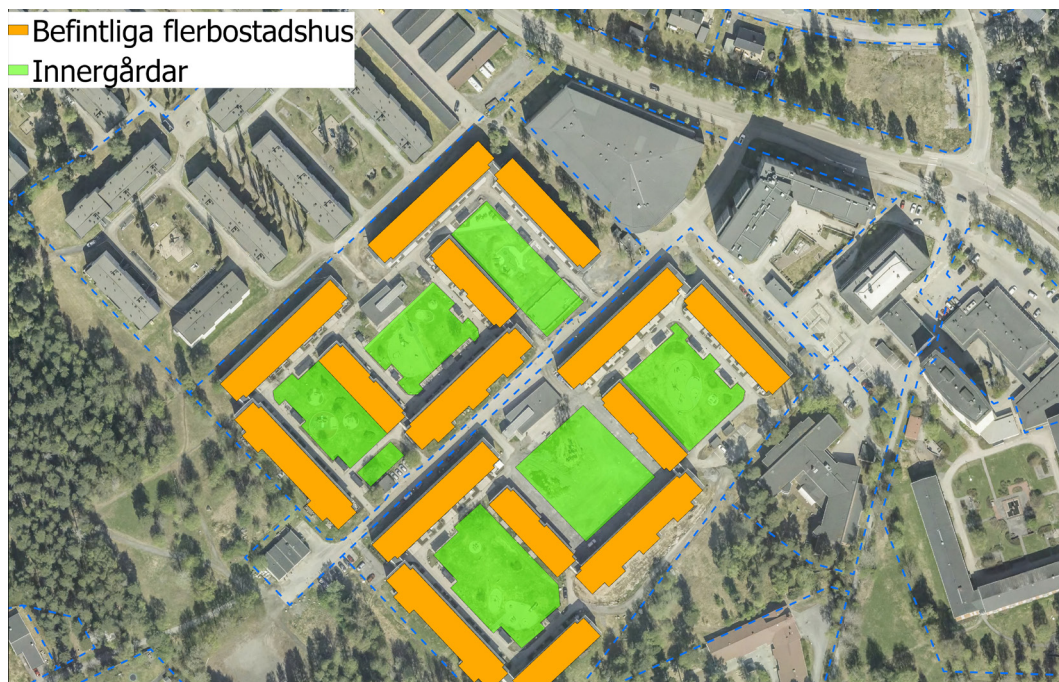


Bild 3: Innergårdar med friytor är illustrerade i grönt och utgör cirka 10 300 m².

Parkering

Kommunens parkeringsnorm (2016) anger 9 parkeringar /1000 m² bruttoarea för bostäder inom zon 2. Detaljplanen medger ett tillskott av cirka 8800 m² bruttoarea nya bostäder. Detta medför att exploatören behöver möjliggöra cirka 80 parkeringar. Exploatören avser att lösa hela det tillkommande parkeringsbehovet inom ett befintligt parkeringshus på Mjölkudden 3:10 i direkt anslutning till planområdet (se bild 1). Inom planområdet finns cirka 40 markparkeringar för besökare som är avgiftsbelagda. Totalt kommer cirka 15 besöksparkeringar påverkas av de nya husen. Parkeringarna kan kompenseras längs den interna kvartersvägen vid hus A samt vid Hus C och D. Parkeringarna kommer inte behöva placeras på mark som idag används som friytor (se bild 2).

Byggnadsvolymer



Bild 4: Bilden illustrerar tillkommande byggnadsvolymer motsvarande 21 meter nockhöjd. Vy från sydväst. Tillkommande byggnader är illustrerade i gult för att särskilja dem från befintlig bebyggelse.

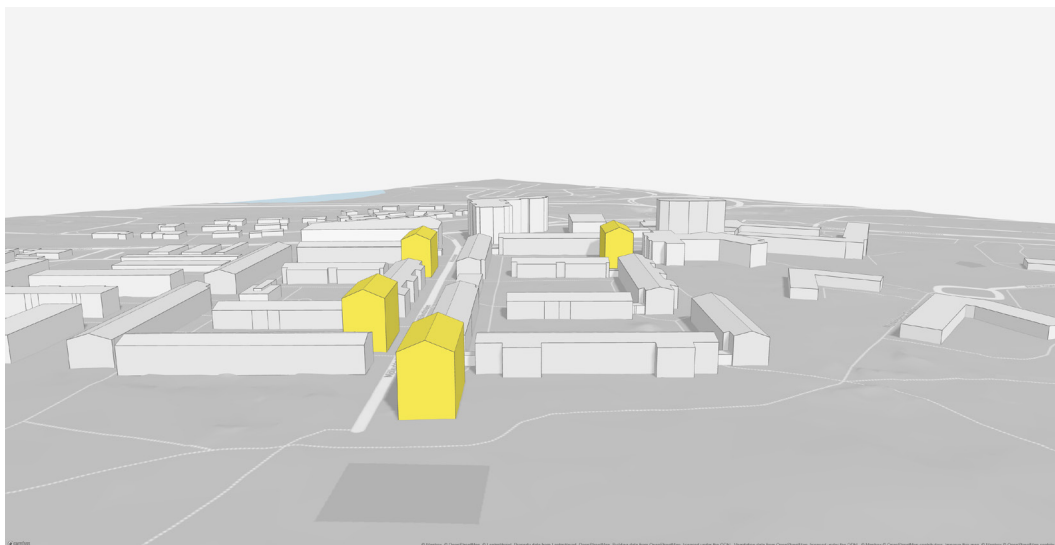


Bild 5: Bilden illustrerar tillkommande byggnadsvolymer motsvarande 21 meter nockhöjd. Vy från väst. Tillkommande byggnader är illustrerade i gult för att särskilja dom från befintlig bebyggelse.

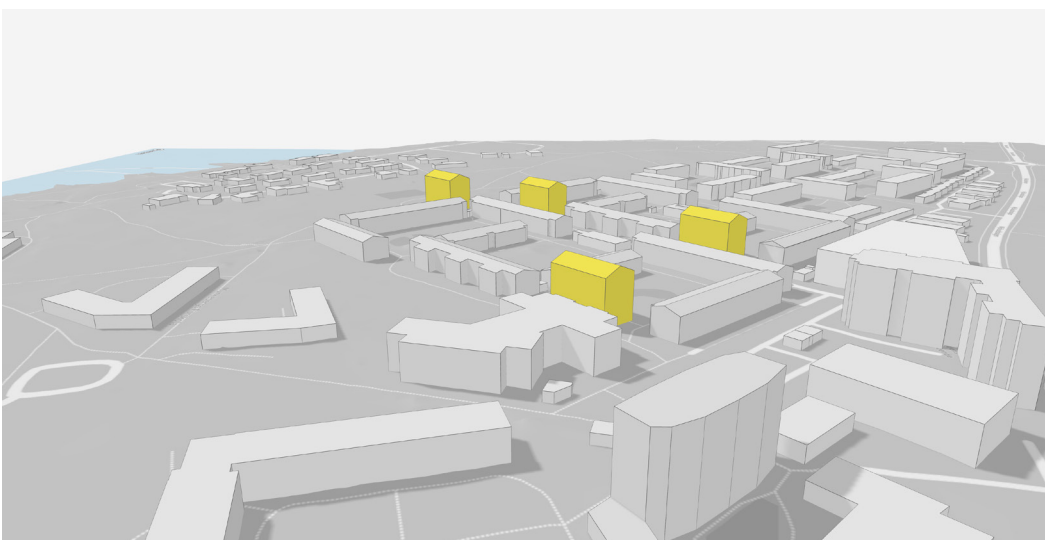


Bild 6: Bilden illustrerar tillkommande byggnadsvolymer motsvarande 21 meter nockhöjd. Vy från öst (Mjölkudden centrum). Tillkommande byggnader är illustrerade i gult för att särskilja dom från befintlig bebyggelse.

Allmän plats

Detaljplanen medför att delar av fastigheten Mjölkudden 3:10 planläggs som allmän plats [PARK]. Den befintliga byggnaden (tidigare panncentral) på markytan kommer på sikt att rivas för att göra plats för kommunala gröns- och rekreationsytor. Detaljplanen medför även att delar av den kommunala fastigheten Mjölkudden 3:42 planläggs som kvartersmark för bostäder för att möjliggöra ett nytt bostadshus på ytan.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats.

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är fem år efter det datum planen vinner laga kraft. Efter genomförandetidens slut fortsätter planen att gälla, men den kan då ändras eller upphävas utan att rättigheter som uppkommit genom planen behöver beaktas.

3.Genomförandefrågor

Fastighetsrättsliga frågor

I detaljplanen planläggs del av den kommunala fastigheten Mjölkudden 3:42 som kvartersmark för bostäder [B] samt att del av den privata fastigheten Mjölkudden 3:10 planläggs som allmän plats [PARK]. Detta syftar till att möjliggöra en fastighetsreglering där allmän plats inom Mjölkudden 3:10 kan överföras till kommunens fastighet Mjölkudden 3:42 samt att kvartersmark för bostäder på Mjölkudden 3:42 kan överföras till Mjölkudden 3:12. Plankartans utformning ger kommunen rätt att kräva inlösen av allmän plats enligt PBL 6 kap 13 § eller enligt PBL 14 kap 14 § att kommunen är skyldig att på fastighetsägarens begäran lösa in den berörda allmänna platsen.

I det här fallet görs ett markbyte 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.

Rättigheter

Inom planområdet finns idag följande ledningsrätter:

- 2580-14/24.1(Fjärrvärme)
- 25-F2001/67.1(Fjärrvärme)

De delar av rättigheterna som ligger inom kvartersmark befästs inte med markreservat (u-område). Ledningsrätterna med tillhörande rättigheter för ledningshavaren gäller fortsatt efter att den nya detaljplanen vinner laga kraft. Om ledningsrätterna skulle behöva flyttas i framtiden måste det prövas av Lantmäteriet. Ansökan görs av ledningshavaren.

Tekniska frågor

Fastigheterna inom planområdet är idag anslutna till kommunalt vatten- och avlopp, kommunalt dagvattennät, el, fjärrvärme, tele- och IT försörjning. I anslutning till planområdet inom Mjölkuddsvägen finns en brandpost med en kapacitet av 20 liter /sekund. Avståndet från brandvattenposten överstiger maxavståndet 125 meter till befintliga och tillkommande byggnader inom planområdet. En brandpost behöver tillskapas inom kvartersmark för bostäder av fastighetsägaren. Avfallshanteringen ska ske enligt kommunens renhållningsföreskrifter.

Ekonomiska frågor

Planavgift

Ett planavtal har upprättats mellan exploatören och Luleå kommun och ingen planavgift ska därför tas ut i samband med bygglov. Exploatören erläggs med avgifter för bygglov samt eventuella avgifter för el- och fjärrvärmeanslutningar, VA-anläggningsavgift med mera enligt gällande taxor.

4. Planeringsunderlag

Kommunala

Översiktsplan

I översiktsplanen (2021) är området med planområdet utpekade som tät struktur med stads- eller tätortsmässig karaktär, oftast indelad i kvarter. I tät struktur ingår bostäder, kontor, handel, annan verksamhet, gator, parker och fritidsanläggningar. Planförslaget bedöms inte strida mot översiktsplanens intentioner.

Detaljplan.

För det aktuella planområdet gäller detaljplan A 273 från år 1968 (Lantmäteriets akt nummer: 25-LUL-A273, *se bild 7*). I detaljplanen A 273 är fastigheterna Mjölkudden 3:10, 3:12, och 3:13 planlagda för bostadsändamål med flerbostadshus i 2-3 våningar, parkering samt att del av Mjölkudden 3:10 är planlagd för panncentral. Detaljplanen A 273 kommer i delar att upphävas i och med att den nya detaljplanen vinner laga kraft. De områden i nu gällande detaljplan som inte berörs kommer fortsatt att gälla.

Planuppdrag

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.

Undersökning av risk för 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 ställningsstagande

Kommunen har tagit ställning till att planförslaget inte bedöms medföra en risk

för betydande miljöpåverkan (2025-05-02). En strategisk miljöbedömning har därför inte upprättats. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning i ett samrådsyttrande (2025-05-24).

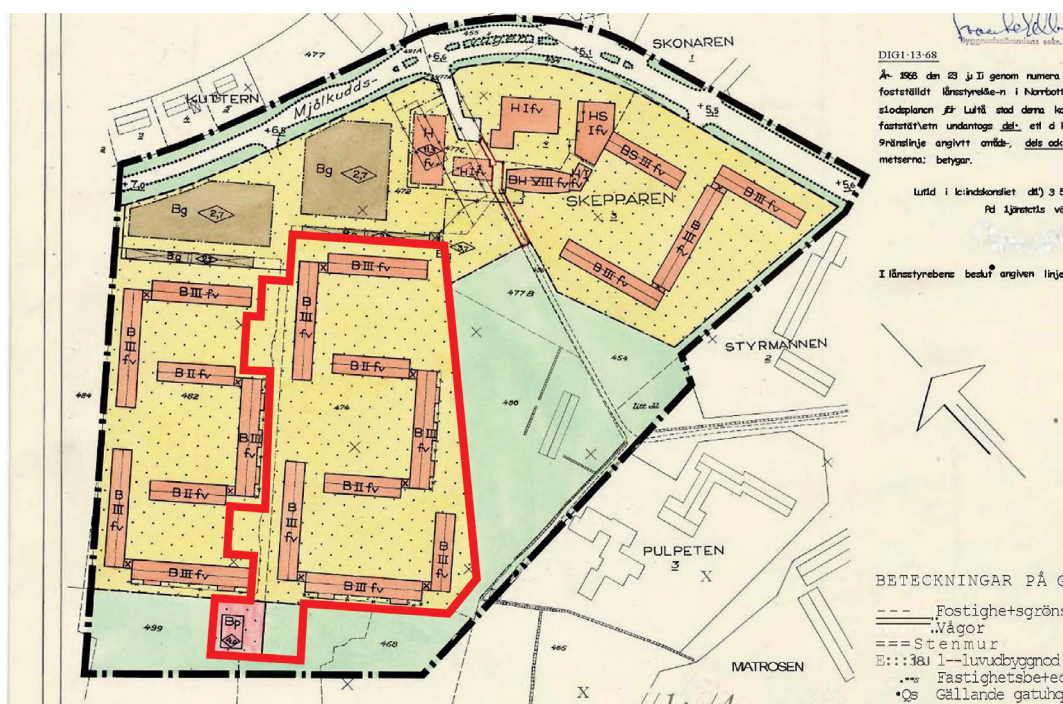


Bild 7: Bilden visar gällande detaljplan A 273. Markerat i rött syns det aktuella planförslagets område.

Utredningar

Följande utredningar har upprättats under planarbetet

- Skyfallsutredning (Vatten & miljökonsulterna AB, 2025).

Övriga underlag

Under planarbetet har följande handlingar upprättats:

- Grundkarta
- Fastighetsförteckning
- Undersökning av betydande miljöpåverkan

Annat

Planförfarande

Detaljplanen handläggs enligt reglerna för standardförfarande (Plan- och bygglagen, 2010:900). Planförslaget bedöms vara förenligt med översiktsplanen samt bedöms inte vara av ett betydande allmänt intresse eller medföra en betydande miljöpåverkan.

Allmänna råd och föreskrifter

Planhandlingarna i planförslaget har upprättats utefter Boverkets föreskrifter om detaljplan (BFS 2020:5) samt Boverkets allmänna råd om redovisning av reglering i detaljplan (BFS 2020:6), samt föreskrifter och allmänna råd om planbeskrivning (BFS 2020:8).

5. Planeringsförutsättningar

Fysisk miljö

Bebyggelse & Kulturmiljö

Det gamla jordbruksområdet Mjölkudden sågs i Generalplan för Luleå stad (1950) som lämpligt för egnahemsbebyggelse men planerades också för flerfamilijs hus. Mjölkudden började planläggas 1958 och byggdes ut under 1960-talet. Mjölkudden som helhet utgör ett representativt exempel på bostadsplanering enligt folkhemmets planeringsideal under perioden före miljonprogrammet (år 1965-1975). Tidstypiska drag för området i stort är trafikseparering med bilfritt torg, separerade gång- och cykelvägar, stora parkeringsplatser. I bostadsområdena finns lekpark, i närheten välfärdsinrättningar som vårdcentral, tidigare apotek, skolor och stadsdelskyrka.

Det aktuella planområdet stod färdigbyggt år 1964. Detaljplanen för det aktuella planområdet är A 273 (1968) och tidigare A240 (1964) vilka fastställer den bebyggelsestruktur som finns idag inom planområdet utöver de komplementbyggnader som tillkommit på 2000-talet (*se bild 7, 8*).

Fastigheterna Mjölkudden 3:12 och 3:13 innefattar 15 flerbostadshus i 2 - 3 våningar. De berörda flerbostadshusen har en enhetlig karaktär med ljusa tegelfasader med inslag av fasadskivor i betong, indragna balkonger med metallräcken, samt sadeltak. Byggnaderna skapar delvis öppna men tydliga gårdsbildningar. På de flesta gårdar är en av tre sidor obebyggda likt hästskoform men vissa gårdar har fått tillägg i form av komplementbyggnader under 2000-talet där det tidigare varit obebyggt. Gårdarna har en luftig karaktär med breda släpp eller passager mellan och under byggnadskroppar som är karakteristiska för tidsperioder (*se bild 8, 9*). Flerbostadshusen inom planområdet genomgick förändringar under 1980-talet där byggnaderna tilläggisolerades och fick tegelfasader samt att byggnadernas platta tak ersattes med sadeltak (*se bild 9*).

Mjölkudden är inte riksintresseområde för kulturmiljö och inte upptaget i länets kulturmiljöprogram. Vid utredning av byggnadsminne för Mjölkudden centrum bedömde Länsstyrelsen (Ärende: 432-2276-2023) att området har flera kulturhistoriska värden och en tydlig helhetsmiljö men att området för Mjölkudden centrum inte uppfyller kvalifikationskraven för byggnadsminnesskyddet.

Läs avsnitt 6 för detaljplanens bedömda påverkan på befintlig miljö.

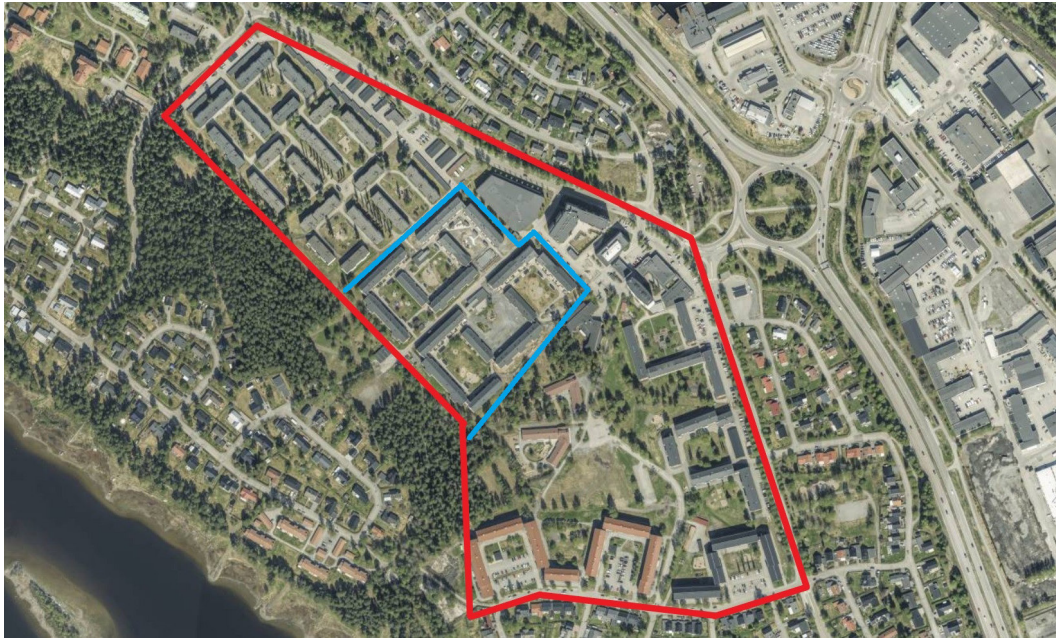


Bild 8: Gårdsstrukturer för de flerbostadsområden som byggdes ut under 1960-talet på Mjölkudden. Fastigheter Mjölkudden 3:12 och 3:13 är markerat i blått.



Bild 9: Två flerbostadshus i 2 och 3 våningsplan inom planområdet med tillhörande utemiljö. Alla flerbostadshusen inom planområdet har en likadan tak- och fasadutformning. De två flerbostadshusen är sammanbyggda med en portik mellan byggnaderna.

Trafik

Planområdet angörs för fordonstrafik via Mjölkuddsvägen. Intern kvartersväg för planområdet går via fastigheten Mjölkudden 3:10 med vändyta i slutet av gatan för större fordon. Anslutande kommunala gång- och cykelnät finns inom Mjölkuddsvägen och söder om planområdet. Busshållsplatser finns cirka 100 meter från planområdet inom Mjölkuddsvägen (*se bild 10*).

Trafikbuller

Planområdet utsätts inte för trafikbuller som överskrider 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid byggnaders fasader eller 50 dBA ekvivalent ljudnivå vid uteplatserna (*se bild 11*).

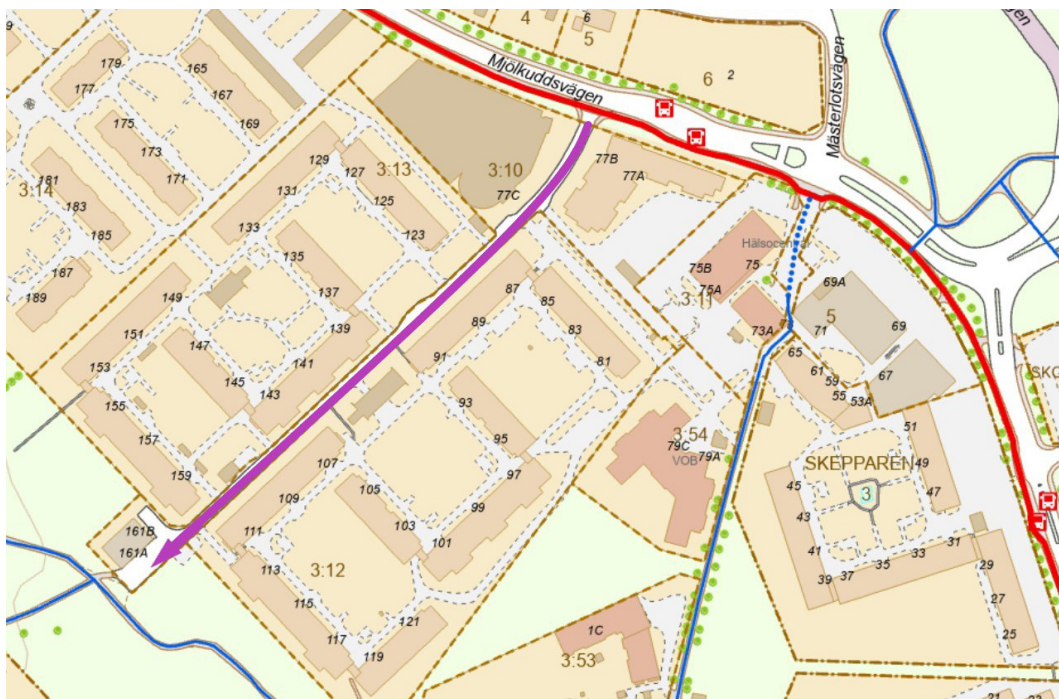


Bild 10: Kommunalt huvudcykelstråk (rött) och kommunal cykelväg (blått). Planområdet angörs via Mjölksuddsvägen och en intern kvartersväg (lila) som ansluter till de enskilda gårdarna.

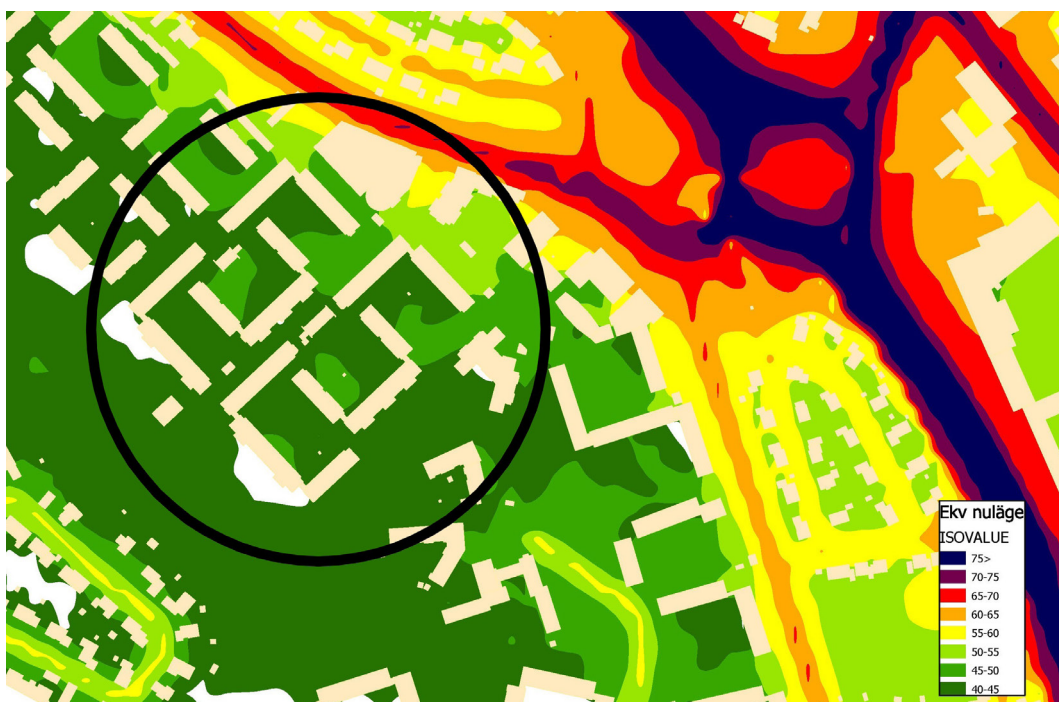


Bild 11: Utdrag från kommunens bullerkartering. Utmarkerat (svart) inryms fastigheterna Mjölksudden 3:10, 3:12 och 3:13.

Geotekniska förhållanden

Enligt SGU jordartskarta 1:25000 - 1:100000 utgörs grundlagret inom planområdet till större delen av lera - silt samt till viss del av morän i den sydvästra delen av planområdet. Kommunens jordartskarta anger finsediment med genomgående torrskorpa för större delen av planområde samt morän i planområdets

sydvästra del. Planområdet ligger inom område som kan innehålla sura sulfatjordar enligt SGU kartering (Sur sulfatjord). Vid behov av massutskiftning inom planområdet kan det innebära hantering av sulfidhaltig silt som potentiellt kan orsaka försurning och negativ miljöpåverkan. Vid schakt av sulfidjord kan uppschaktade massor hanteras om dessa placeras i en anaerob miljö, alternativt ska sulfidjorden deponeras på avfallsanläggning. Analyser av svavel och järninnehåll samt PH-värde bör utföras inom projektering. Detta för att avgöra om jorden ska klassificeras som sulfidjord vid hantering i samband med schakt.

Markradon

Enligt kommunens markradonutredning (1987) ligger planområdet inom ett normalriskområde där radiumhalten är låg till normal. Boverkets byggregler (BBR) anger gränsvärden för radonhalt och gammastrålning i nya byggnader och byggherren ansvarar för att reglerna uppfylls.

6. Konsekvenser

Natur

Detaljplanen medför att befintlig kommunal parkmark kan bebyggas med ett bostadshus samt att befintlig bostadsmark planläggs som allmän plats [PARK] (se bild 12). Markbytet syftar till att stärka parkmarkens sammanhängande struktur och underlätta framtida utveckling av den kommunala parkmarken. Tillkommande byggnad medför att ett antal träd kommer behöva avverkas i skogsområdets yttre del angränsade mot bostadsområdet. 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.

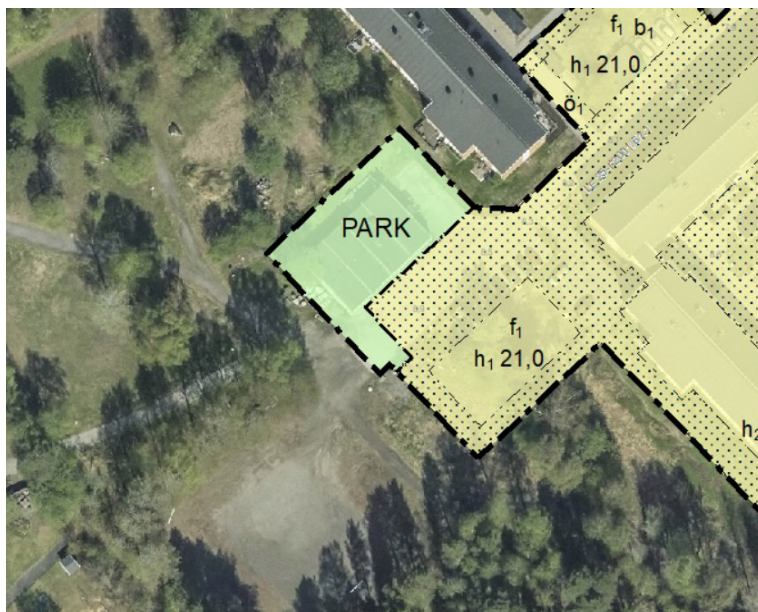


Bild 12: Bilden visar plankartans utformning för ny allmän plats [PARK] på befintlig bostadsmark. Inom framtida parkmarken står idag den före detta panncentralen som ska rivas på sikt. Mitt emot den före detta med panncentralen medges ett nytt bostadshus på vad som idag är kommunal parkmark.

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.

Luft

De markanvändningar som medges inom planområdet är inte av förorenade art. Detaljplanens genomförande bedöms inte medföra någon betydande påverkan på luftkvaliteten i området i avseende till en ökad trafik i området.

Vatten

Recipient för dagvatten är inre Lulefjärden som är kustvatten med god ekologisk status men uppnår ej god kemisk status enligt VISS. Detaljplanen bedöms inte medföra någon betydande förändring av föroreningsbelastningen från fastigheten gentemot den gällande detaljplanen. Kommunens generella riktlinjer anger att det vatten som leds till kommunens dagvattennät ska fördröjas lokalt och renas centralt vid recipienterna (Dagvattenplan 2020-2030, Luleå kommun). Detaljplanens genomförande bedöms inte påverka status för Inre Lulefjärden negativt eller leda till att miljökvalitetsnormer för vattenkvalitet överskrids.

Hälsa och säkerhet

Översvämning

En skyfallsutredning har tagits fram av Vatten & Miljökonsulterna AB för att studera vattennivåer vid ett skyfall (100 års regn med klimatfaktor 1,3).

Vid ett skyfall bedöms det i utredningen att planerad förtätning inte leder till några betydande konsekvenser för översvämningssituationen eller naturliga avrinningsvägar. Tillkommande takyta bedöms vara obetydlig i jämförelse med avrinningsområdets storlek och utredningen visar att lokala negativa effekter ej uppstår av nyetableringen. Planerad förtätning inom Mjölkudden 3:12, 3:13 och 3:42 bedöms inte heller ge någon märkbar påverkan på rinnvägar och vattenansamlingar nedströms aktuellt avrinningsområde, dvs mot Skutvikens industriområde och utlopp i recipient. De tillkommande husen bedömdes ej vara inom riskzon för översvämning, men detta förutsätter höjdsättning med viss säkerhetsmarginal till omgivningen då vattenansamling kan förväntas i anslutning till hus A och hus B (*se bild 14*). Avrinning samlas på lokalgatan intill hus A och hus B och avrinner i riktning mot Mjölkuddsvägen norrut. Vattenansamling kan förväntas på lokalgatan under och kort tid efter skyfall. Utredningen visar att vid ett skyfall riskerar översvämmade vattennivåer upp till + 8,35 meter vid

hus A och + 8,26 meter vid Hus B (RH 2000). I avseende till detta regleras en lägsta grundläggningsnivå + 8,5 meter (RH 2000) för de båda husen i plankartan. Närmast huskroppen rekommenderas en marklutning på 5 %. Längre från huset (ca 3 m) bedöms en marklutning på 1-2 % vara tillräcklig. För hus C och hus D (Mjölkudden 3:12) bedömdes risken för översvämning och påverkan på rinnvägar som mycket liten.

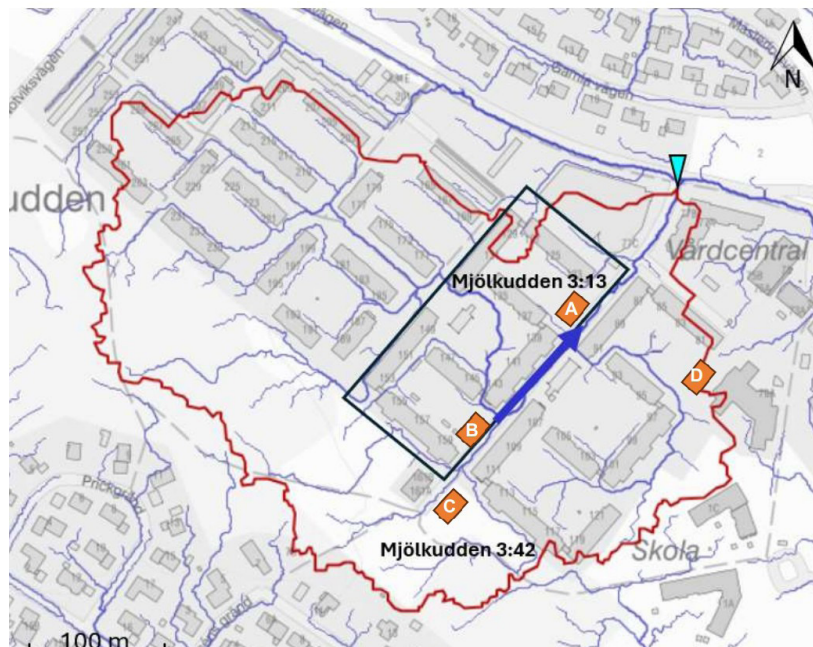


Bild 13: Bilden visar avrinningsområde (röd markering) med avrinning till punkt markerad med turkos nål. Blå pil visar flödesriktningen på den interna kvartersvägen inom planområdet.

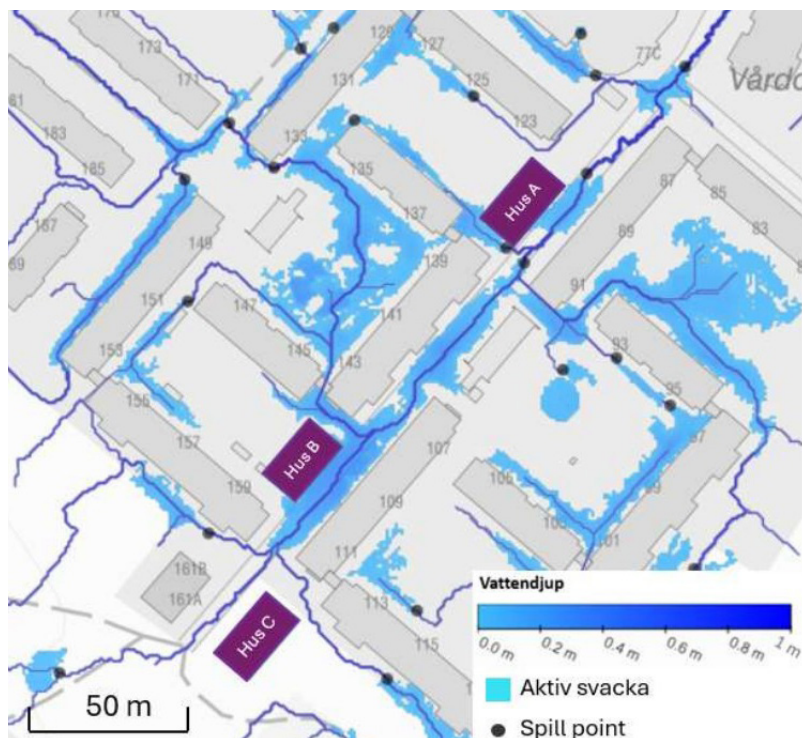


Bild 14: Vattennivåer vid ett framtida 100-årsregn (Vatten & Miljökonsulterna AB). Vid hus A och B bedöms höjdsättning med säkerhetsmarginal nödvändig i avseende till risk för översvämning.

Åtkomst räddningstjänst

Räddningstjänstens framkomlighet i området ska beaktas vid projektering. Den interna 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 om exempelvis bredder på gator, portalbredder samt svängradier i kurvor/korsningar ska beaktas vid projektering. Gatorna ska också utformas utifrån möjligheten för uppställningsplats för räddningstjänstens höjdfordon, om denna ingår som alternativ utrymningsväg från lägenheter i respektive byggnad. Det ska finnas två av varandra oberoende vägar in till byggnaderna i området så att räddningstjänsten har framkomlighet om den ena vägen skulle spärras av till exempel en brand. Räddningstjänsten kan utgöra alternativ utrymningsväg om avståndet mellan mark och underkant fönster/balkong är max 23 meter och alla lägenheter kan nås. Tillkommande bostadsbyggnader medges inte placering närmare än 8 meter från befintliga. Räddningstjänstens tillgänglighet till byggnader inom planområdet provas i bygglovsskedet.

Riksintressen

Planområdet ligger inom områden av riksintresse för:

- Riksintresse för totalförsvaret (3 kap 9 § miljöbalken): Stoppområde för höga objekt med särskilt behov av hinderfrihet och MSA-området för luftrum.
- Riksintresse för kommunikationer (3 kap 8 § MB)
- Riksintresse för Norrbottens kust och skärgård som har särskilt stora värden för turism och rörligt friluftsliv (4 kap 1, 2 §§ MB)

Detaljplanen bedöms inte riskera att berörda riksintressen skadas eller att utnyttjandet påtagligt försvåras.

Annat

Kulturmiljö

Detaljplanen medför främst en förändring av den befintliga gårdsstrukturen där den semiöppna tidstypiska strukturen förändras. De nya byggnaderna medför att gårdarna förtätas och till viss del blir mer slutna. Dock säkerställs breda släpp mot gårdarna om minst 8 meters bredd mellan byggnader. Tillkommande byggnader medges i detaljplanen att avvika både i volym, höjd och uttryck i syfte att byggnaderna ska betraktas som ett tillägg och ny årsring i området. Det kommer fortsatt tydligt gå att utröna vilka byggnader som hör till ursprungsmiljön från 1960-talet. Byggnaderna medges inte att sammanbyggas med de ursprungliga. Gemensamt regleras att samtliga byggnader inom planområdet ska ha sadeltak för att skapa en samstämmighet mellan det gamla och nya.

De tillkommande byggnaderna blir 21 meter höga (6 våningar samt sadeltak). De blir därmed lägre än Mjölkudden centrums högsta byggnad (8 våningar) samt äldreboendet vid Mjölkuddsvägen på Mjölkudden 3:10 (7 våningar).

Slutsats

Tillkommande byggnader utgör ett tydligt tillägg i ett annars homogent utformat kvarter och bedöms inte påverka läsbarheten negativt gällande vilka byggnader som hör till ursprungsmiljön från 1960-talet. Befintlig bebyggelse är tidstypisk men ej unik och bedöms inte ha så pass höga värden att området inte bör förtätas. Detaljplanen påverkar främst att de tidstypiska gårdsstrukturerna som blir mer slutna gentemot dagsläget. Detaljplanen bedöms som helhet uppfylla en god helhetsverkan mellan ursprungsmiljö och tillkommande bebyggelsen och bedöms inte riskera att miljön förvanskas i området. Det allmänna intresset gällande tillskapande av fler bostäder i Luleå tätort bedöms väga tyngre än de konsekvenser detaljplanen medför i den befintliga byggnadsmiljön.

Utemiljö

Inom Mjölkudden 3:12 och 3:13 finns sex stycken innergårdar (*se bild 3*). Totalt uppgår utemiljön till cirka 10 300 m². Idag finns det cirka 300 lägenheter som gemensamt samnyttjar utemiljön vilket motsvarar cirka 34 m² / lägenhet.

Med den tillkommande bebyggelsen minskar friytorna med cirka 500 m² samt möjliggörs cirka 375 lägenheter inom planområdet. Detta motsvarar cirka 26 m² friyta per lägenhet med befintliga gårdsmiljöer. Detta bedöms fortsatt som en acceptabel nivå på friytor centralt i tätorten, samt finns det ett kommunalt parkområde angränsande till planområdet vilket kan betraktas 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 det är fastighetsägarens ansvar i senare skeden. Praktiska funktioner som parkeringar för bil och cykel samt sophus kommer inte behöva placeras på befintliga gårdsmiljöer utan kan lösas längs interna kvartersvägar samt intill de nya byggnaderna (*se bild 2*). Om det inte finns tillräckliga utrymmen för att ordna både friyta och parkering ska man i första hand ordna friyta enligt plan- och bygglagen (8 kap 9§).

Sol- och skuggförhållanden

En skuggstudie har tagits fram för att redovisa hur detaljplanens reglerade byggrätt kan påverka sol- och skuggförhållanden i området (*se bilaga 1*). De tillkommande fyra byggnaderna redovisas med 21 metersnockhöjd. Ingen skuggstudie tas fram för höstdagjämning då sol- och skuggförhållanden är likartade dom vid 20 mars (vårdagjämning). De förändrade sol- och skuggförhållandena bedöms inte medföra en betydande olägenhet i avseende till sikt och ljusförhållanden.

Vårdagjämning (20 mars)

Under förmiddagar medför de nya byggnaderna en ökad skuggbildning på innergårdarna inom Mjölkudden 3:12 och 3:13 samt att befintliga byggnader öster om de tillkommande byggnaderna påverkas av en skuggpelare som rör sig från norr till öst. Under eftermiddagen och fram till solnedgång vid 18:00 fortsätter skuggpelarna röra sig sydöst och börjar mellan 16:00 - 17:00 delvis att skugga bygganden på fastigheten Mjölkudden 3:54.

Midsommarsolstånd (20 juni)

Under 20 juni är det främst byggnader sydöst om de nya byggnader som påverkas av en ökad skugga från 17:00 och framåt kvällen.

Midvintersolstånd (21 december)

Under 21 december ligger solen så pass lågt på horisonten att de nya byggnaderna inte medför någon påtaglig förändring av skuggbildning i området.

7. Medverkande i projektet

Detaljplanen har tagits fram av Kommunstyrelseförvaltningen i samarbete med andra kommunala förvaltningar. Se avsnitt 4.5 för de underlag som har tagits fram under planarbetet.

Kommunstyrelseförvaltningen

Sektor Samhällsbyggnad & demokrati, 2025-09-22

Maria Andersson Nordgren

T.f. Planchef

Magnus Johansson

Planarkitekt

8. Motiv till detaljplanens regleringar

Allmän plats

Användning	
PARK 	Användningen Park används för områden för grönområden som kräver skötsel och som helt eller till viss del är anlagda. I användningen ingår även komplement till parkens användning. Planbestämmelsen görs med stöd i: (2 kap 3 § 1 PBL)

Kvartersmark

Användning	
B - Bostäder 	De berörda fastigheterna planläggs för användning bostäder i syfte att möjliggöra ytterligare bostäder i området i enlighet med detaljplanens syfte. Med användningen Bostäder avses boende med varaktig karaktär. I användningen ingår också bostadskomplement av olika slag. Planbestämmelsen görs med stöd i: (2 kap 2 § PBL), (2 kap 3 § 5 PBL)
Egenskapsbestämmelser	
[Prickmark] - Marken får inte förses med byggnad med undantag för komplementbyggnader om högst 50 kvadratmeter byggnadsarea. Komplementbyggnader får inte placeras närmare än 4 meter från fastighetsgräns. 	Planbestämmelsen syftar till att säkerställa tillräckliga friytor samtidigt som mindre komplementbyggnader tillåts som kan vara nödvändiga för boendemiljön och fastighetens funktion. Bestämmelsen syftar till att reglera en ändamålsenlig struktur samtidigt som behovet av framtida förändringar och kompletteringar möjliggörs. Planbestämmelsen görs med stöd i: (2 kap 3 § 1 PBL) (2 kap 6 § 1 och 8 PBL)
$h_{\#}$ - Högsta nockhöjd är angivet värde i meter	I detaljplanen regleras bebyggelse till en högsta nockhöjd i syfte att säkerställa en högsta höjd som samspelar med den omgivande bebyggelsen med hänsyn till intresset av en god helhetsverkan i området. Planbestämmelsen görs med stöd i: (2 kap 3 § 1 PBL) (2 kap 6 § 1 PBL)
f_1 - Byggnad ska ha sadeltak	Bestämmelsen syftar till säkerställa enhetlig taktformning på bostadshusen i området. Planbestämmelsen görs med stöd i: (2 kap 3 § 1 PBL)
$\ddot{o}_1$ - Marken får inte förses med byggnad eller balkonger	Bestämmelsen säkerställer att balkonger inte får uppföras på byggnadernas kortsidor där avståndet skulle riskera att understiga 8 meter mellan balkong och de befintliga byggnaderna. Planbestämmelsen görs med stöd i: (2 kap 3 § 1 PBL)
b_1 - Lägsta grundläggningsnivå är + 8,5 m (RH 2000). Gäller ej tekniska utrymmen som utförs vattentäta.	Bestämmelsen syftar till att säkerställa en säker lägsta grundläggningsnivå i avseende till översvämmande vatten vid skyfall. Lägsta grundläggningsnivå avser botten på den grundläggning som huset kräver. Planbestämmelsen görs med stöd i: (2 kap 5 § 5 PBL)



**LULEÅ
KOMMUN**

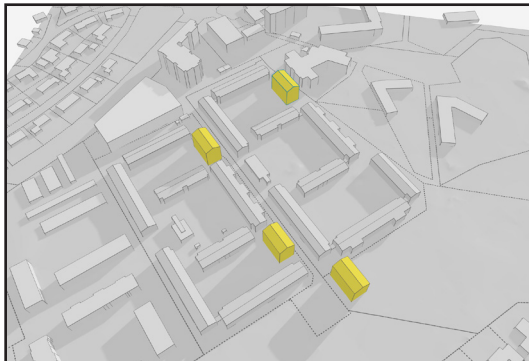
Bilaga 1



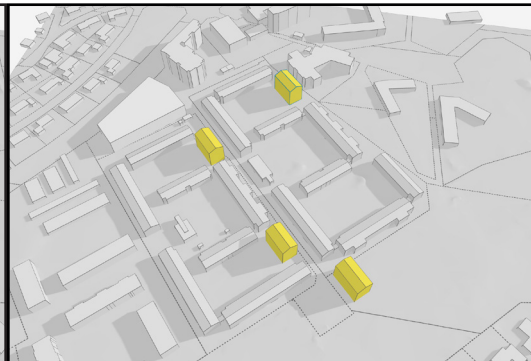
Skuggstudie

Detaljplan för del av Mjölkudden, Mjölkudden 3:13 m.fl.

Vårdagjämning, 20 mars (Vy från nordväst mot Mjölkudden 3:10, 3:12 och 3:13.)



20 mars kl 8:00



20 mars: kl 10:00



20 mars: kl 12:00



20 mars: kl 14:00



20 mars: kl 16:00

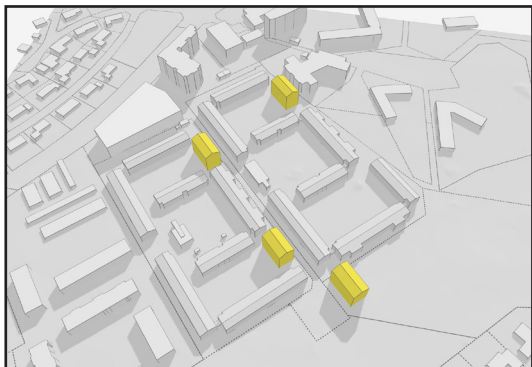


20 mars: kl 17:00

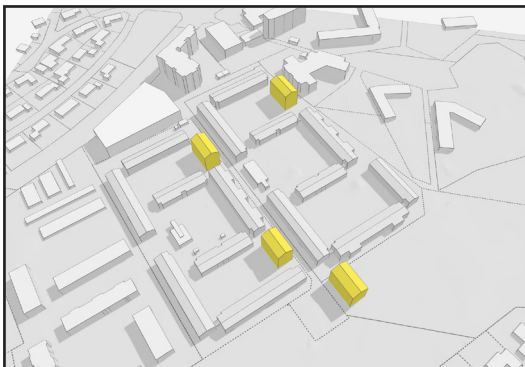


20 mars: kl 18:00

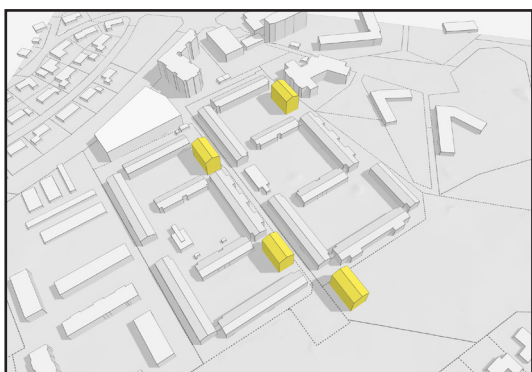
Sommarsolstånd, 20 juni. (Vy från nordväst mot Mjölkudden 3:10, 3:12 och 3:13.)



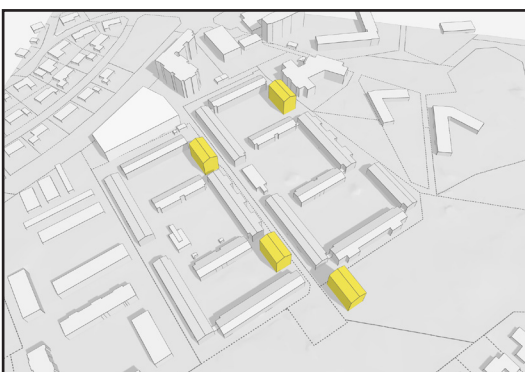
20 juni: kl 08:00



20 juni: kl 10:00



20 juni: kl 12:00



20 juni: kl 14:00



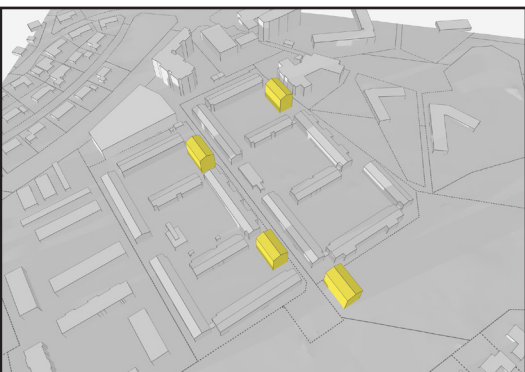
20 juni: kl 16:00



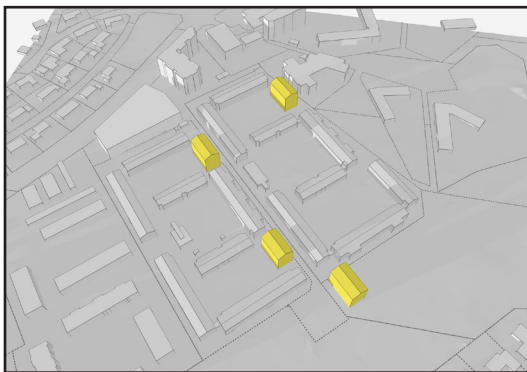
20 juni: kl 18:00



20 juni: kl 20:00

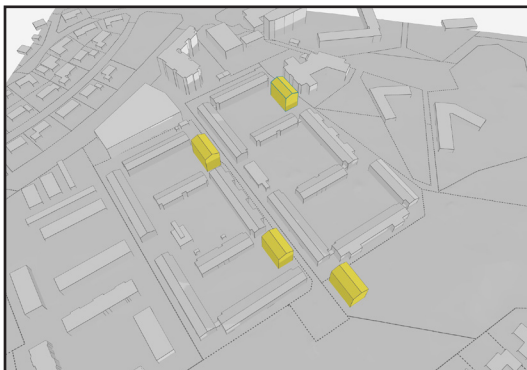


20 juni: kl 22:00



20 juni: kl 23:00

Vintersolstånd, 21 december. (Vy från nordväst mot Mjölkudden 3:10, 3:12 och 3:13.)



21 december: kl 10:00



21 december: kl 11:00



21 december: kl 12:00



21 december: kl 13:00