

# Planbeskrivning

## Detaljplan för fastigheten Fjärilen 3

Luleå kommun

Norrbottens län



# Innehållsförteckning

|                                            |           |
|--------------------------------------------|-----------|
| <b>Detaljplanens syfte .....</b>           | <b>4</b>  |
| Syfte .....                                | 4         |
| <b>Beskrivning av detaljplanen .....</b>   | <b>4</b>  |
| Plandata .....                             | 4         |
| Planens bakgrund och huvuddrag .....       | 5         |
| Genomförandetid .....                      | 6         |
| Allmän plats .....                         | 6         |
| Kvartersmark .....                         | 6         |
| Planprocessen .....                        | 8         |
| <b>Genomförandefrågor .....</b>            | <b>10</b> |
| Mark och utrymmesförvärv .....             | 10        |
| Huvudmannaskap och ansvarsfördelning ..... | 10        |
| Fastighetsrättsliga frågor .....           | 10        |
| Tekniska frågor .....                      | 10        |
| Ekonomiska frågor .....                    | 11        |
| Organisatoriska frågor .....               | 12        |
| Prövning enligt annan lagstiftning .....   | 12        |
| <b>Planeringsunderlag .....</b>            | <b>13</b> |
| Kommunala .....                            | 13        |
| Utredningar .....                          | 14        |
| Annat .....                                | 14        |
| <b>Planeringsförutsättningar .....</b>     | <b>15</b> |
| Kommunala .....                            | 15        |
| Regionala .....                            | 17        |
| Riksentressen .....                        | 18        |
| Miljö kvalitetsnormer .....                | 19        |
| Mellankommunala intressen .....            | 20        |
| Miljö .....                                | 21        |
| Hälsa och säkerhet .....                   | 24        |
| Geotekniska förhållanden .....             | 29        |
| Hydrologiska förhållanden .....            | 29        |
| Kulturmiljö .....                          | 29        |
| Fysisk miljö .....                         | 29        |
| Sociala .....                              | 35        |
| Teknik .....                               | 35        |
| Service .....                              | 36        |
| Trafik .....                               | 36        |
| <b>Konsekvenser .....</b>                  | <b>40</b> |
| Fastigheter och rättigheter .....          | 40        |
| Regionala .....                            | 40        |
| Riksentressen .....                        | 40        |
| Miljö kvalitetsnormer .....                | 40        |
| Mellankommunala intressen .....            | 41        |
| Miljö .....                                | 41        |
| Hälsa och säkerhet .....                   | 46        |

|                                                   |           |
|---------------------------------------------------|-----------|
| Geotekniska förhållanden .....                    | 47        |
| Hydrologiska förhållanden .....                   | 47        |
| Kulturmiljö .....                                 | 47        |
| Fysisk miljö .....                                | 47        |
| Sociala .....                                     | 53        |
| Trafik .....                                      | 54        |
| <b>Motiv till detaljplanens regleringar .....</b> | <b>55</b> |
| <b>Medverkande i projektet .....</b>              | <b>57</b> |
| <b>Bilagor .....</b>                              | <b>57</b> |

# Detaljplanens syfte

## Syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för uppförandet av ett flerbostadshus med möjlighet till centrumverksamhet i bottenvåningen, på fastigheten Fjärilen 3 på Oskarsvarv i centrala Luleå.

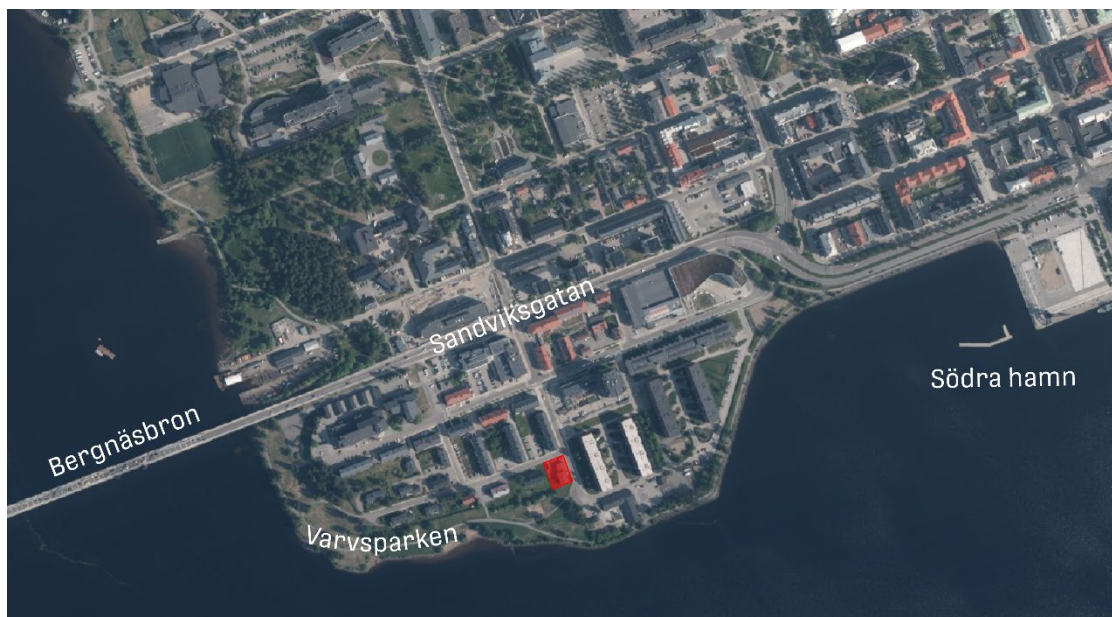
## Beskrivning av detaljplanen

### Plandata

#### Planområdets läge och areal

Planområdet är beläget på Oskarsvarv i centrala Luleå och avgränsas av Hornsgatan i norr, Residensgatan i öster, fastigheten Fjärilen 2 i väster och Varvsparken i söder.

Angränsande bebyggelse utgörs av huvudsakligen bostadsbebyggelse i form av flerbostadshus. Sydöst om planområdet ligger Hägerns förskola. Söder om planområdet ligger Varvsparken som utgör en viktig del av Strandstråket som omsluter centrumhalvön. Fastighetens areal är cirka 830 kvadratmeter.



Figur 1: Översiktskarta över planområdets lokalisering i centrala Luleå. Planområdet markeras med röd rektangel. Ortofoto: Lantmäteriet.

### Markägoförhållanden

Fastigheten Fjärilen 3 ägs av Galären i Luleå AB.



## Planens bakgrund och huvuddrag

Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutade den 7 juni 2022 (§ 162) att ge stadsbyggnadsnämnden i uppdrag att upprätta ett förslag till ny detaljplan för fastigheten Fjärilen 3.

På fastigheten finns idag en mindre kontorsbyggnad i två till tre våningar. Planområdet omfattar endast fastigheten Fjärilen 3. Ytor i anslutning till planområdet avses bevaras i deras nuvarande utformning även efter planförslaget genomförts.



*Figur 2: Befintlig kontorsbyggnad på fastigheten Fjärilen 3.*

Detaljplanen möjliggör för ett flerbostadshus uppdelat i två volymer. Den högre volymen har en högsta nockhöjd om 42 meter över angivet nollplan. Detta motsvarar cirka elva våningar, exklusive suterrängvåning. Den lägre volymen har en högsta nockhöjd om 22 meter över angivet nollplan, vilket motsvarar fem våningar, exklusive suterrängvåning.

Planförslaget omfattar cirka 4800 kvadratmeter bruttoarea (BTA), den totala ytan av alla våningsplan i en byggnad, mätt från ytterväggarnas utsida. Totalt planeras för cirka 40 lägenheter.

Utformningen av flerbostadshuset har anpassats till närliggande flerbostadshus inom kvarteret Hägern vad gäller bredd och höjd. För att även samspela med de lägre flerbostadshusen norr och väster om planområdet delas byggnaden upp i en högre och en lägre del. För att värna om Varvsparken som allmän plats regleras att inga utstickande byggnadsdelar, så som balkonger, får sticka ut över fastighetens södra gräns. För att öka samspelet mellan befintlig och ny bebyggelse görs regleringar i byggnadens bredd och takutformning.

På fastighetens västra del planläggs en yta om cirka 260 kvadratmeter som plats där endast komplementbyggnader får uppföras. Denna reglering görs för att skapa en

buffertzon mellan befintlig och planerad bebyggelse samt för att möjliggöra för hantering av dagvatten och snö, cykelparkering, miljöhus med mera inom planområdet.

Dagvattnet från fastigheten kommer efter rening och fördröjning att anslutas till kommunalt ledningsnät och därefter ledas ut till recipienten Yttre Lulefjärden.



*Figur 3: Bilden visar en möjlig utformning av byggnaden inom planområdet. Illustration: Galären i Luleå AB.*

## Genomförandetid

Genomförandetiden anger den tidsrymd inom vilken en detaljplan är tänkt att genomföras och ska bestämmas till mellan fem och femton år. Innan genomförandetiden har gått ut får planen inte ändras, ersättas eller upphävas mot berörda fastighetsägares vilja.

Genomförandetiden är fem år från det att detaljplanen får laga kraft.

## Allmän plats

Med allmän plats menas mark som är avsett för ett gemensamt behov. En allmän plats får inte mer än tillfälligtvis upplåtas för en enskild verksamhet och får till skillnad från kvartersmark inte stängas av för allmänheten. En allmän plats kan till exempel vara en gata, ett torg eller en park.

Planförslaget innehåller ingen allmän plats.

## Kvartersmark

Med kvartersmark menas mark som enligt detaljplan inte är allmän plats eller vattenområde utan främst är avsedd för bebyggelse för enskilt ändamål eller allmänna verksamheter.

Planförslaget innehåller kvartersmark i form av område för bostadsändamål [B] med möjlighet till centrum i bottenvåningen [C<sub>1</sub>].

### Bostäder

Byggnadens huvudanvändning är bostäder. Användningen Bostäder används för olika former av boende av varaktig karaktär, till exempel vanliga bostäder och fritidshus. Även bostadskomplement så som garage, miljöhus, parkering och lekplats ingår i användningen. I en detaljplan är det inte möjligt att reglera vilken upplåtelseform bostäderna ska ha, det vill säga om de ska vara bostadsrätter eller hyresrätter.

### Centrum

Detaljplanen möjliggör för centrumverksamheter i byggnadens bottenvåning. Centrum är en samlingsanvändning som är lämplig att använda där syftet är att det ska finnas en blandning av verksamheter. Där ingår till exempel butiker, restauranger, kontor, gym och annan service.

### *Höjd, tak och fasadutformning*

Bebyggelsens högsta del får vara högst 42 meter över angivet nollplan [h<sub>1</sub>]. Den lägre delen av byggnaden regleras till en högsta nockhöjd om 22 meter över angivet nollplan [h<sub>2</sub>]. Komplementbyggnader så som miljöhus och väderskyddad cykelparkering har en högsta nockhöjd om fyra meter [h<sub>3</sub>].

Taket på den högre byggnadsvolymen ska utformas som sadeltak eller brutet tak [f<sub>1</sub>]. Denna reglering görs för att säkerställa att den nya byggnaden samspelar med omkringliggande bebyggelses takutformning.

Utskjutande byggnadsdelar så som balkonger, burspråk och fasadpartier medges över Hornsgatan och Residensgatan och får skjuta ut högst 1,8 meter från planområdesgräns mot gata. Byggnadsdel som kragar ut över gata får inte hänga närmare marken än 3,5 meter. För att inte inskränka på Varvsparken får inga utskjutande byggnadsdelar förekomma i planområdets södra del [f<sub>4</sub>].

Mot Hornsgatan och Residensgatan ska fasaderna vara delvis uppglasade för att främja en levande stadsmiljö i kvarteret [f<sub>5</sub>].

### *Placering och entréer*

Byggrätten utgår från fastighetens nordöstra hörn och löper längs Residensgatan för att säkerställa en direkt koppling till både Hornsgatan och Residensgatan, samt för att undvika att komma för nära den västra grannfastigheten.

Entréers tillgänglighet ska lösas inom den egna fastigheten för att undvika problem vid till exempel snöskottning. För att visa hänsyn mot Varvsparken söder om planområdet tillåts inga entréer åt det hållet i markplan.

## Planprocessen

### Planförfarande

Detaljplanen handläggs enligt standard planförfarande i enlighet med plan- och bygglagen (2010:900). Ett standardförfarande används eftersom detaljplanen bedöms vara förenlig med kommunens översiktsplan 2030, inte är av betydande allmänt intresse och inte bedöms medföra en betydande miljöpåverkan.

Här är vi nu!



Figur 4: Standardförfarandets olika steg. Illustration: Boverket.

### 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).

### Tidplan

Enligt preliminär tidplan beräknas detaljplanen ställas ut för granskning under det första kvartalet 2026. Detaljplanen bedöms kunna antas därefter, preliminärt under det andra kvartalet 2026. Efter att detaljplanen vunnit laga kraft (tidigast tre veckor efter antagande) påbörjas projektering och bygglovsprövning. Preliminär byggstart under 2027 – 2028. Området beräknas kunna vara fullt utbyggt inom genomförandetiden (fem år).

### Handlingar

Detaljplanen redovisas i följande handlingar:

- Plankarta, daterad 2025-09-23
- Planbeskrivning, daterad 2025-09-23 (denna handling)

Plankartan och planbestämmelserna är juridiskt bindande. Planbeskrivningen och illustrationen som redovisas i planförslaget saknar egen rättsverkan.

### Övriga handlingar

Under planarbetet har dessutom följande handlingar upprättats:

- Grundkarta, daterad 2025-02-27
- Undersökning om betydande miljöpåverkan, daterad 2023-11-20
- Fastighetsförteckning, daterad 2025-09-22



#### Utredningar och underlag

- PM Hållbarhet, Galären i Luleå AB, daterad 2022-01-27
- Trafikbullerutredning, Tyréns Sverige, daterad 2024-05-27
- Sol- och skuggstudie Fjärilen, Galären i Luleå AB, daterad 2025-04-23
- Bullerberäkningar, Nordakustik, daterad 2025-05-15
- PM Dagvatten, Sweco Sverige, daterad 2025-06-17
- PM Geoteknik, Sweco Sverige, daterad 2025-06-18
- PM Översiktlig miljöteknisk markundersökning, Sweco Sverige, daterad 2025-07-02

Handlingarna finns tillgängliga på kommunens hemsida fram till dess att planen vinner laga kraft.

# Genomförandefrågor

## Mark och utrymmesförvärv

Planområdet omfattar en fastighet, Fjärilen 3, som ägs av Galären Bostäder AB.

## Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Detaljplanen innehåller endast kvartersmark. Det innebär att fastighetsägaren ansvarar för utbyggnad av kvartersmark för bostadsändamål vad avser utförande, kostnader samt framtida drift och underhåll. Fastighetsägaren ansvarar även för utbyggnad av servisledningar, brunnar, och eventuella anläggningsdelar för VA/dagvatten inom fastigheten. Anslutningsavgifter för el, vatten, avlopp och dagvatten utgår enligt gällande taxor. Eventuell flytt eller åtgärd av ledningar inom kvartersmark bekostas av exploatören/fastighetsägaren eller den som initierat åtgärden.

## Fastighetsrättsliga frågor

Förändrad fastighetsindelning

Planförslaget medför inga förändringar av fastighetsindelningen.

Rättigheter

Idag finns en befintlig ledningsrätt inom planområdet (2080-08/106.1). Ledningsrätten bedöms inte beröras. Eventuell flytt eller åtgärd av ledningar inom kvartersmark bekostas av exploatören/fastighetsägaren eller den som initierat åtgärden.

Ett servitut behöver upprättas mellan fastighetsägaren och Luleå kommun för rätt att placera eventuellt dräneringssystem för dränering av husgrunden öster om planområdet, utanför fastigheten Fjärilen 3. Servitutet ska skrivas in i fastighetsregistret där förmånstagaren står för expedieringskostnaden.

## Tekniska frågor

Ledningar

Följande ledningsägare fanns vid ledningskoll 2025-03-19 inom och i anslutning till planområdet:

- Luleå Energi (fjärrvärme, el)
- Luleå kommun (gatubelysning)
- Lumire (dagvatten, VA)
- Lunet (opto)
- Skanova (fiber)

Det kan finnas ytterligare ledningar som berörs av detaljplanen. Det är exploatörens/fastighetsägarens ansvar att undersöka om ytterligare ledningar finns.

## **Brandvatten**

Två brandposter med tillräcklig kapacitet finns inom cirka 50 respektive 80 meter från planområdet.

## **Avfallshantering**

Avfallshantering ska ske inom den egna fastigheten samt enligt den för tidpunkten gällande kommunala renhållningsordningen.

Fastighetsnära insamling i underjordiska behållare planeras i planområdets nordvästra del, i anslutning till Hornsgatan. Denna yta får endast bebyggas med komplementbyggnad och avsikten är att bland annat möjliggöra insamlingsplats för förpackningsavfall.

Från den 1 januari 2027 har kommunen enligt 6 kapitlet 4 § förpackningsförordningen en skyldighet att tillhandahålla insamling av förpackningsavfall (papper och kartong, plast, metall och färgat och ofärgat glas) från alla hushåll samt från samlokaliserade verksamheter som har valt kommunal insamling. Senast den 1 januari 2027 ska det således finnas insamlingskärl för förpackningsavfall på en uppställningsplats eller i ett miljörum i alla flerfamiljshus eller fastigheter.

Återvinningsstation finns i anslutning till drivmedelsstationen på Stationsgatan 30, cirka 500 meter nordöst om planområdet.

## **Dagvatten**

Planområdet ingår i verksamhetsområde för dagvatten. Anslutning med förbindelsepunkt till det allmänna dagvattensystemet planeras i den nordöstra delen av planområdet. Fastighetsägaren/exploatören ansvarar för anläggandet av dagvattensystem (ledning/brunnar samt övriga anordningar) inom egna fastigheten samt fram till förbindelsepunkten.

## **Utbyggnad vatten och avlopp**

Planområdet ingår i verksamhetsområde för dricksvatten och spillvatten, och fastigheten har sedan tidigare serviser för anslutning till kommunala systemet i den nordöstra delen av planområdet. Fastighetsägaren/exploatören ansvarar för anläggandet av eventuella nya delar i VA-systemen (ledning/brunnar samt övriga anordningar) inom egna fastigheten och fram till förbindelsepunkt.

## **Teknisk försörjning**

Planområdet är bebyggt och anslutningar till grundläggande teknisk infrastruktur finns i området.

## **Ekonomiska frågor**

### **Planekonomisk bedömning**

Fastighetsägaren svarar för kostnaderna för detaljplanläggning och övriga kostnader för genomförande av detaljplanen inom den egna fastigheten. Fastighetsägaren svarar även för eventuella saneringskostnader inom den egna fastigheten.

Kommunen får kostnader för drift och underhåll för nya VA-ledningar.

Planförslaget innebär att planområdets värde ökar som bostadsområde i jämförelse med befintlig verksamhet.

#### **Planavgift**

Ett planavtal upprättas mellan fastighetsägaren till Fjärilen 3 (Galären i Luleå AB) och kommunen. Planavgift ska därför inte tas ut vid bygglovsansökan.

#### **Drift vatten och avlopp**

Kommunen ansvarar för drift och underhåll av VA-systemen (ledningar/brunnar) på allmän plats i området. Fastighetsägare ansvarar för sina delar av VA-systemet fram till förbindelsepunkt.

### **Organisatoriska frågor**

#### **Exploateringsavtal**

Ett exploateringsavtal mellan exploitören och kommunen ska upprättas och undertecknas innan detaljplanen antas. Åtgärderna som regleras i ett exploateringsavtal ska vara nödvändiga för att detaljplanen ska kunna genomföras.

Exploateringsavtalet kommer bland annat att reglera följande:

- Tillgång till parkeringar inom fastigheten Hägern 11
- Friköp av friyta, vilka åtgärder som ska göras såväl som kommunens ansvar gällande transparens av kostnader som för utförande av åtgärder
- Eventuella nödvändiga markupplåtelser, så som servitut eller ledningsrätt
- Att fastighetsägaren ansvarar för alla lov och tillstånd som krävs för bebyggande av kvartersmarken.
- Att kommunala riktlinjer ska gälla för bland annat dagvattenhantering, avfallshantering och parkering, vilket prövas i bygglovsskedet.
- Tydliggörande av vilken part som bär ansvar för olika delar av planområdets genomförande

### **Prövning enligt annan lagstiftning**

Detaljplanen kommer att pröva ett upphävande av strandskyddet inom delar av planområdet. Det innebär att planen genom särskilt beslut hos länsstyrelsen upphäver strandskyddet i enlighet med 7 kapitlet 18§ miljöbalken.

# Planeringsunderlag

## Kommunala

### Detaljplan

Planområdet är planlagt sedan tidigare genom Förslag till ändring i stadsplan för området OSCARSVARV i Luleå stad (A046) som fick laga kraft 25 september 1942.

Om aktuell detaljplan antas och får laga kraft upphör tidigare detaljplan att gälla inom planområdet, men fortsätter att gälla som tidigare utanför det nu aktuella planområdet.

Tabell 1: Gällande detaljplaner intill aktuellt planområde.

| Plan-nummer | Namn                                                                                   | Syfte med planen                                                                                                                                                                           | Laga kraft |
|-------------|----------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| A298        | Förslag till ändring av stadsplan för kvarteret HÅGERN inom Luleå kommun               | Möjlighet till bostäder med komplement, servicelokaler och kontor.<br><br>Detaljplanen tillåter ökad byggrätt med en byggnadshöjd på 23,5 meter (7 våningar).                              | 1972-02-25 |
| A060        | Förslag till ändring i stadsplan för området OSCARSVARV i Luleå stad, KV.TALLSPINNAREN | Ändringen tillåter byggnation av tre våningar i stället för två.                                                                                                                           | 1944-12-21 |
| PL438       | Detaljplan för del av Centrum Hågern 11                                                | Möjlighet till bostäder och butikslokal i markplan i en ny 13-våningsbyggnad.                                                                                                              | 2016-07-01 |
| PL336       | Detaljplan för del av Innerstaden kv. Humlan                                           | Reglering av planbestämmelser utifrån befintlig bebyggelse som är byggt i strid mot tidigare detaljplan.<br><br>Högsta tillåtna totalhöjd för byggnader varierar mellan fyra och 25 meter. | 2010-03-09 |

### Planbesked

Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutade 2022-06-07 § 162 att ge stadsbyggnadsnämnden i uppdrag att upprätta förslag till ny detaljplan för fastigheten Fjärilen 3.

### Översiktsplan

Luleå kommuns översiktsplan 2021 (Program till Vision 2050) antogs av Kommunfullmäktige 2021-09-27, §188.

### Grundkarta

En grundkarta har upprättats enligt gällande krav. Grundkartan har beställts och tagits fram av kommunen, daterad 2025-02-27.



## Undersökning av risk för betydande miljöpåverkan

Kommunen ska enligt 6 kapitlet 5 § miljöbalken undersöka om genomförandet av detaljplanen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Enligt 6 kapitlet 6 § miljöbalken ska undersökningen identifiera omständigheter som talar för eller emot en betydande miljöpåverkan.

Inom ramen för denna detaljplan har en undersökning om betydande miljöpåverkan utförts i november 2023. Den sammanvägda bedömningen är att ett genomförande av detaljplanen inte kan antas medföra en betydande negativ miljöpåverkan.

Ny kunskap i ärendet eller ändrad inriktning i planarbetet kan innebära att de tidiga bedömningarna ändras, och därför kan undersökningen behöva revideras under planarbetets gång.

## Utredningar

Följande utredningar har tagits fram inom ramen för detaljplanen och finns tillgängliga på kommunens hemsida:

### Sol- och skuggpåverkan

Sol- och skuggpåverkan Fjärilen, Galären i Luleå AB (2025)

### Dagvattenutredning

PM Dagvatten Detaljplan Fjärilen 3, Sweco Sverige AB (2025)

### Geoteknisk utredning

PM Geoteknik Fjärilen 3, Sweco Sverige AB (2025)

### Markundersökning

PM Översiktlig miljöteknisk markundersökning Fjärilen 3, Sweco Sverige AB (2025)

### Bullerutredning

Kv Fjärilen Luleå Trafikbuller, Tyréns Sverige AB (2024)

Kv Fjärilen Luleå Trafikbuller, Nordakustik (2025)

### Parkeringsutredning

Parkeringsutredning Fjärilen, Galären i Luleå AB (2025)

## Annat

Fastighetsförteckning, 2025-04-02. Finns i kommunens arkiv och diariesystem.

PM Hållbarhet, Galären i Luleå AB, daterad 2022-01-27

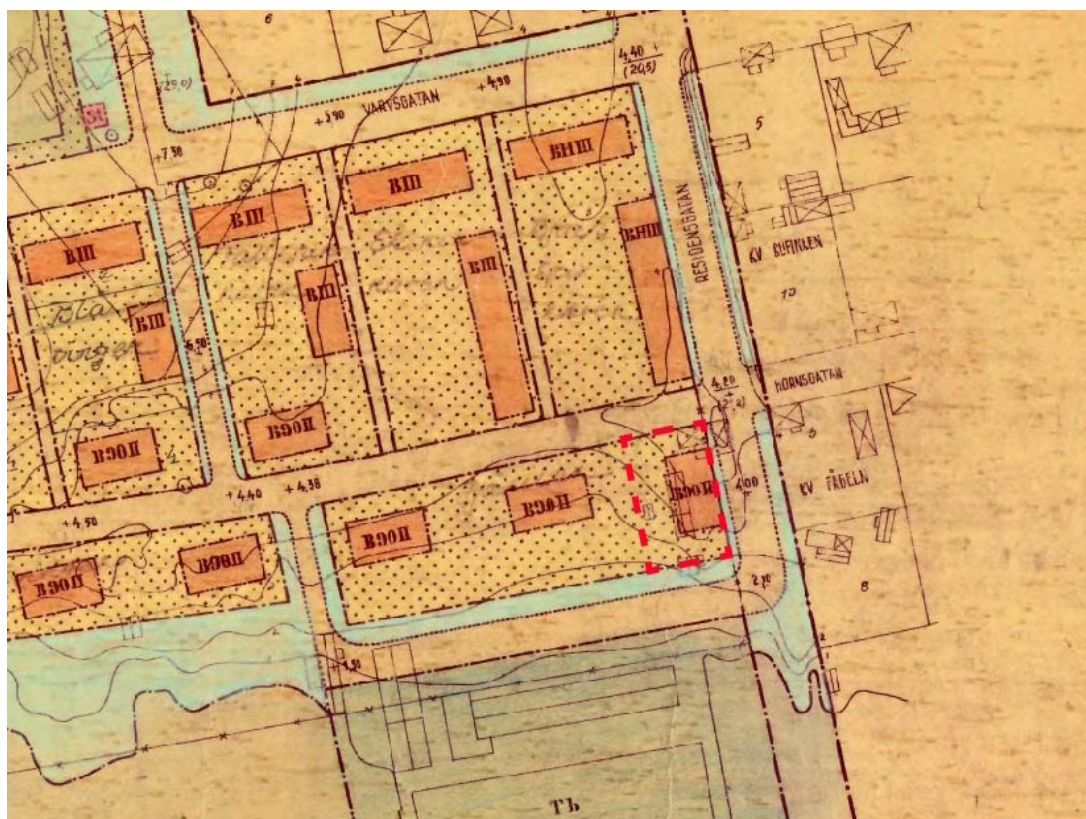
# Planeringsförutsättningar

## Kommunala

### Detaljplan

Området som är aktuellt för planläggning omfattas av och ersätter del av gällande plan *Förslag till ändring av stadsplan för området Oscarsvarv, laga kraft 1942-09-25*. Syftet med gällande stadsplan var att möjliggöra för bostadsändamål söder om Varvsgatan och samtidigt bibehålla befintlig småskalig industri och bryggeri norr om Varvsgatan.

En stadsplan har samma status som en detaljplan. Stadsplanen medger för aktuellt område bostäder i två våningar och att kvartersmarken för bostäder endast får bebyggas till 90 %. Byggrätten begränsas i övrigt med prickmark (mark som inte får bebyggas). Genomförandetiden för gällande plan har löpt ut.



Figur 5: Utsnitt från gällande stadsplan över planområdet. Inom rödmarkerat område ersätts gällande stadsplan med aktuell detaljplan.

Om aktuell detaljplan antas och får laga kraft upphör tidigare detaljplan att gälla inom planområdet, men fortsätter att gälla som tidigare utanför det nu aktuella planområdet.

Områden på centrumhalvön har under åren formats och vuxit fram till det vi ser idag som en följd av stundande efterfrågan. Det finns blandade byggnadsvolymer men där majoriteten av bebyggelsen följer den karaktäristiska rutnätsstadens struktur. Nedan följer en redovisning av omkringliggande detaljplaner med syftet att sätta denna detaljplan i ett större perspektiv gällande utformning samt stads- och landskapsbild.

## Utvecklingsplan centrum

Vid planläggning av denna detaljplan pågår processen med framtagandet av en fördjupad översiktsplan (FÖP) för centrum. Den fördjupade översiktsplanen medger att centrum är ett av de viktigaste utvecklingsområdena där det råder hög efterfrågan på bostäder och förtätning av stadsrummet ska prioriteras. Förtätning av stadsrummet kan bland annat ske genom att bebyggelse på lågexploaterade tomter rivs för att ge plats åt högre exploatering. Detta ställer i sin tur höga krav på utformning för att ny byggnation ska samspela med den befintliga fysiska miljön. Utvecklingsplanen medger att högre bebyggelse kan tillämpas på platser där byggnaden kan bidra till ett positivt inslag i stadsbilden.

Vid hög exploatering är det viktigt att se till andra intressen. Här ingår exempelvis kulturmiljö, skuggning, behov av friytor på kvartersmark, parker, gaturum och parkering. Utvecklingsplanen medger att förtätning ska ske med hänsyn till riksintressen, andra allmänna intressen och till människors hälsa. I och med Luleås nordliga läge är det av stor vikt att se till hur solen rör sig för att maximera antalet soltimmar året om. Vilket ställer krav på byggnaders utformning sett till både byggnaders höjd och volym. Vidare är det viktigt att planera för snöupplag och ge utrymme till detta utan att inskränka framkomligheten på gång – och cykelvägar.

Planområdet ligger delvis inom strandskyddat område, utvecklingsplanen medger att byggnation inom sådana områden ska stärka stadens attraktionskraft, ge ett väsentligt tillskott av bostäder och ytan ska nyttjas effektivt. Friytor inom kvartersmark ska prioriteras före parkeringsplatser.

Den fördjupade översiktsplanen har varit ute för granskning men har inte vunnit laga kraft vid upprättandet av denna detaljplan.

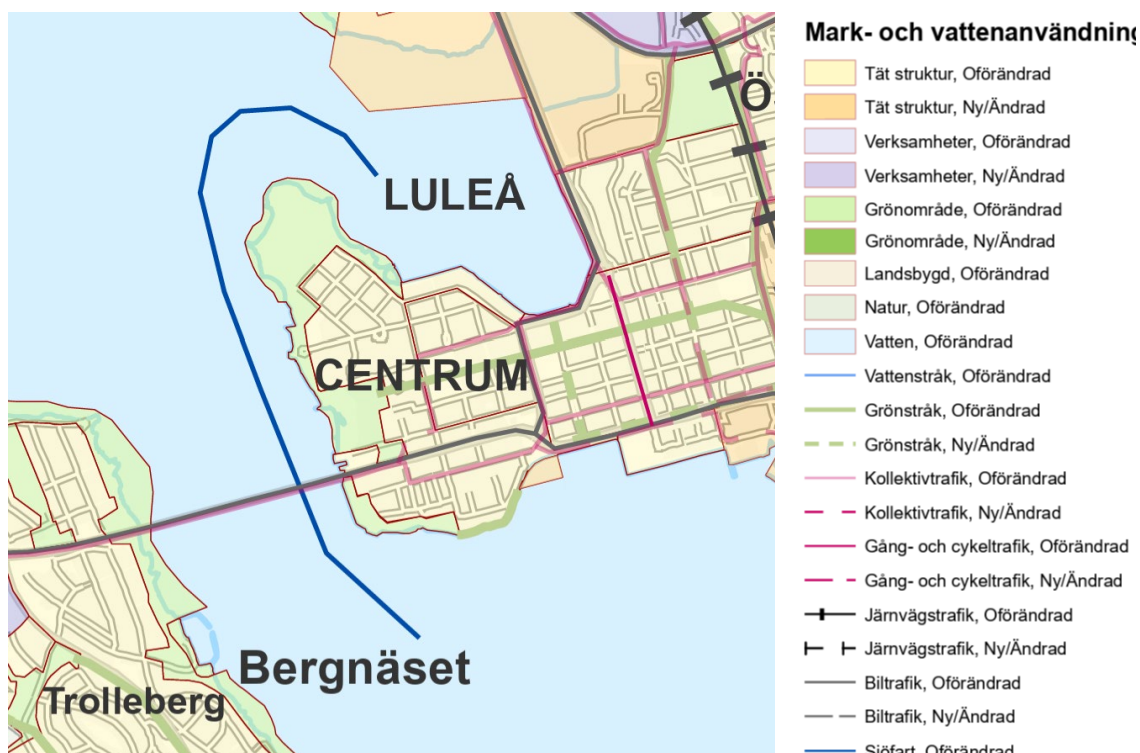
## Planbesked

Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutade 2022-06-07 § 162 att ge stadsbyggnadsnämnden i uppdrag att upprätta förslag till ny detaljplan för fastigheten Fjärilen 3.

## Översiktsplan

Luleå kommuns översiktsplan 2021 (Program till Vision 2050) antogs av Kommunfullmäktige 2021-09-27, §188.

Planområdet är tillsammans med stora delar av centrala Luleå i översiktsplanen utpekade som *Tät struktur – Oförändrad användning*. Områdena som pekas ut som Tät struktur utgörs av en etablerad stadsstruktur där förtätning kan ske med hänsyn till stadsbild och befintliga värden.



Figur 6: Utsnitt från gällande översiktsplan Program till Vision 2040.

Kommunens gällande översiktsplan *Program till Vision 2040* anger att planområdet ligger i ett område med stads- eller tätortsmässig karaktär, oftast indelad i kvarter. I tät struktur ingår bostäder, kontor, handel, annan verksamhet, gator, parker och fritidsanläggningar. Översiktsplanen rekommenderar att "etablerad stadsstruktur där förtätning kan ske med hänsyn till stadsbild och befintliga värden" ska ske inom området. Kommunen ska verka för fler bostäder och lokaler i centrum genom förtätning

Översiktsplanen beskriver att cykel- och gångtrafikanter ska prioriteras på centrumhalvön, vägar och parkeringar ska planeras och utformas därefter. Vid exploatering ska utrymme för gång-, cykel- och kollektivtrafik prioriteras före gatuparkeringar för bilar i centrum. Parkeringsplatser för bilar ska i första hand vara under marknivå och i parkeringshus.

## Regionala

### Regional utvecklingsstrategi

*Regional Utvecklingsstrategi Norrbotten 2030 (RUS)* är länets övergripande styrdokument för Norrbottens utveckling och tillväxt. Strategin antogs av regionfullmäktige 2019.

Visionen i RUS är att Norrbotten ska bli Sveriges mest välkomnande och nytänkande län. Utvecklingsstrategins övergripande mål är att Norrbotten ska:

- Vara välkomnande, hållbart och attraktivt
- Skapa hållbar tillgänglighet
- Ha en väl fungerande kompetensförsörjning
- Vara innovativt och konkurrenskraftigt

För att nå de övergripande målen har ett antal effektmål och indikatorer upprättats. Däribland ingår att vi ska vara minst 260 000 invånare i Norrbotten 2030. I utvecklingsstrategin uppskattas det att minst 1500 bostäder behöver byggas varje år i Norrbotten för att möta länets bostadsbehov.

I dokumentet *Uppföljning av målen 2019-2023* redovisas för varje mål en kort övergripande analys som fokuserar på länets utveckling som helhet. Uppföljningen redovisar att befolkningen i Norrbotten har fortsatt att minska, 2022 uppgick befolkningen till 249 285 personer (vid årsskiftet 2024/2025 uppgick siffran till 248 620 personer). Under perioden 2017–2022 har 6 523 nya bostäder byggts i Norrbotten, det innebär i genomsnitt 1 087 bostäder per år. 2019 var det enda året som målet om 1 500 nya bostäder per år nästan uppnåddes då 1 466 bostäder byggdes. De flesta av Norrbottens kommuner bedömer att de har ett underskott av bostäder främst i centralorterna men till viss del även i övriga delar.

Arbetet med att ta fram en ny regional utvecklingsstrategi pågår. I slutet av 2025 antas den nya strategin av regionfullmäktiges folkvalda politiker.

## Riksintressen

Riksintressen är geografiska områden som på grund av sina speciella förutsättningar är av nationellt intresse. Bestämmelserna om riksintressen finns i tredje och fjärde kapitlet miljöbalken.

Planområdet omfattas av riksintresse för totalförsvaret, riksintresse för kommunikationer och riksintresse för rörligt friluftsliv.

### Riksintresse för totalförsvaret (3 kapitlet 9 § miljöbalken)

Planområdet ligger inom påverkansområde för riksintresse för totalförsvaret enligt 3 kapitlet 9 § miljöbalken avseende påverkansområde luftrum, påverkansområde väderradar, särskild hindersfrihet samt stoppområde höga objekt.

Riksintresset för totalförsvaret pekas ut av Försvarsmakten. Mark- och vattenområden som har betydelse för totalförsvaret så långt möjligt skyddas mot åtgärder som kan påtagligt motverka totalförsvarets intressen. Områden som är av riksintresse på grund av att de behövs för totalförsvarets anläggningar skall skyddas mot åtgärder som kan påtagligt försvåra tillkomsten eller utnyttjandet av anläggningarna.

### *Påverkansområde luftrum*

Planområdet omfattas av påverkansområde för luftrum vilket är ett område kring en militär flygplats där höga objekt kan påverka flygplatsens "Minimum Safe Altitude" (MSA). MSA anger den minimihöjd kring en militär flygplats inom vilken det är säkert att genomföra in- och utflygningar. MSA syftar till att säkerställa möjligheten att genomföra visuell inflygning till en flygplats. Inom MSA-område ska alla höga objekt remitteras Försvarsmakten för bedömning av påtaglig skada på riksintresse för totalförsvarets militära del. Höga objekt klassas som "högre än 20 meter utanför sammanhållen bebyggelse och högre än 45 meter inom sammanhållen bebyggelse". Här ingår till exempel vindkraft, telekommunikationsmaster och skorstenar.

### *Påverkansområde väderradar*

Ett påverkansområde väderradar är ett påverkansområde kring en väderradar som utgör riksintresse för totalförsvarets militära del. Inom detta påverkansområde riskerar vindkraft och andra höga objekt skada väderradarstationen varför särskilda analyser behöver genomföras av Försvarsmakten innan sådana uppförs.

### *Särskild hinderfrihet*

Område med särskilt behov av hinderfrihet tillhör alltid ett eller flera skjut- eller övningsfält av riksintresse eller område av betydelse för totalförsvarets militära del. Området anger en yta inom vilken det föreligger ett särskilt behov av att säkerställa hinderfrihet i anslutning till riksintresset eller området av betydelse. Detta främst i syfte att möjliggöra samövning mellan Försvarsmaktens flygande förband och markförband. Exempel på sådan verksamhet är inflygning med helikopter, understödjande av markstridsförband, övning med luftvärnssystem mot flygande mål eller flygbekämpning av markmål.

### *Stoppområde höga objekt*

Planområdet omfattas av stoppområde för höga objekt vilket är ett definierat avgränsat område där Försvarsmakten inte tillåter uppförande av vindkraftverk och har en mycket restriktiv hållning till andra höga objekt.

### **Riksintresse för trafikcommunication (3 kapitlet 8 § miljöbalken)**

Luleå flygplats tillhör det nationella basutbudet av flygplatser. Översiktsplanen *Vision Luleå 2040* pekar ut planområdet som riksintresse för kommunikationer enligt 3 kapitlet 8 § MB. Själva riksintresset utgörs av rullbana och flygplatsen men även höga byggnadsverk som kan påtagligt försvåra utnyttjandet av flygplatsen berörs.

### **Riksintresse för rörligt friluftsliv (4 kapitlet 2 § miljöbalken)**

De områden som pekas ut som riksintresse för friluftsliv har goda förutsättningar för människors vistelse och upplevelser i natur- och kulturlandskap. Stora delar av Norrbottens kust, och därmed även Luleå kommun, omfattas av riksintresset.

## **Miljökvalitetsnormer**

Miljökvalitetsnormer regleras i 5 kapitlet 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

Miljökvalitetsnormerna för utomhusluft syftar till att skydda människors hälsa och miljön genom att ange föroreningsnivåer som inte får överskridas (gränsvärden) och nivåer som inte bör överstigas (riktvärden) och dessa regleras i luftkvalitetsförordningen (2010:477). Det finns svenska MKN för den högsta tillåtna halten i utomhusluft av kvävedioxid och kväveoxider, svaveldioxid, kolmonoxid, ozon, bensen, fina partiklar (PM10 och PM2,5), bens(a)pyren, arsenik, kadmium, nickel och bly i utomhusluft. Luftkvalitetsproblem i svenska städer i relation till normer är främst kopplat till trafiken och då i form av kvävedioxid (NO<sub>2</sub>) och partiklar (PM10).

Miljökvalitetsnormerna för kvävedioxid (NO<sub>2</sub>) har tidigare överskridits i Luleå centrum. Orsaken till att miljökvalitetsnormen överskrids är huvudsakligen vägtrafiken, men även utsläpp från till exempel industriprocesser påverkar halterna.

## Vatten

Miljökvalitetsnormer för vatten regleras enligt 5 kapitlet miljöbalken och omfattar ytvatten (sjöar, vattendrag och kustvatten) och grundvatten. Syftet med normerna är att skydda och förbättra Sveriges vattenkvalitet.

Dagvattnet från planområdet leds ut till Yttre Lulefjärden som är klassad som en ytvattenförekomst (SE728806-179329). Den ekologiska statusen för Yttre Lulefjärden är klassad som god och den kemiska statusen uppnår ej god.

Yttre Lulefjärden ska ha god ekologisk status och god kemisk status enligt gällande kvalitetskrav, även kallade miljökvalitetsnormer (MKN). Det ekologiska kvalitetskravet uppnås medan det kemiska inte gör det på grund av förhöjda halter av antracen, bromerad difenyleter (PBDE), kvicksilver och kvicksilverföreningar, dioxiner och dioxinlika föreningar, fluoranten samt tributyltennföreningar.

Avseende kemisk status finns ett senare målår beträffande dioxiner och dioxinliknande föroreningar, mindre stränga krav för kvicksilver och PBDE från diffusa källor samt en tidsfrist avseende tributyltennföreningar från punktkällor.

## Mellankommunala intressen

Bostäder är en viktig mellankommunal fråga. I uppföljningen av målen i den regionala utvecklingsstrategin bedömer de flesta av Norrbottens kommuner att de har ett underskott av bostäder främst i centralorterna, men till viss del även i övriga delar.

## Miljö

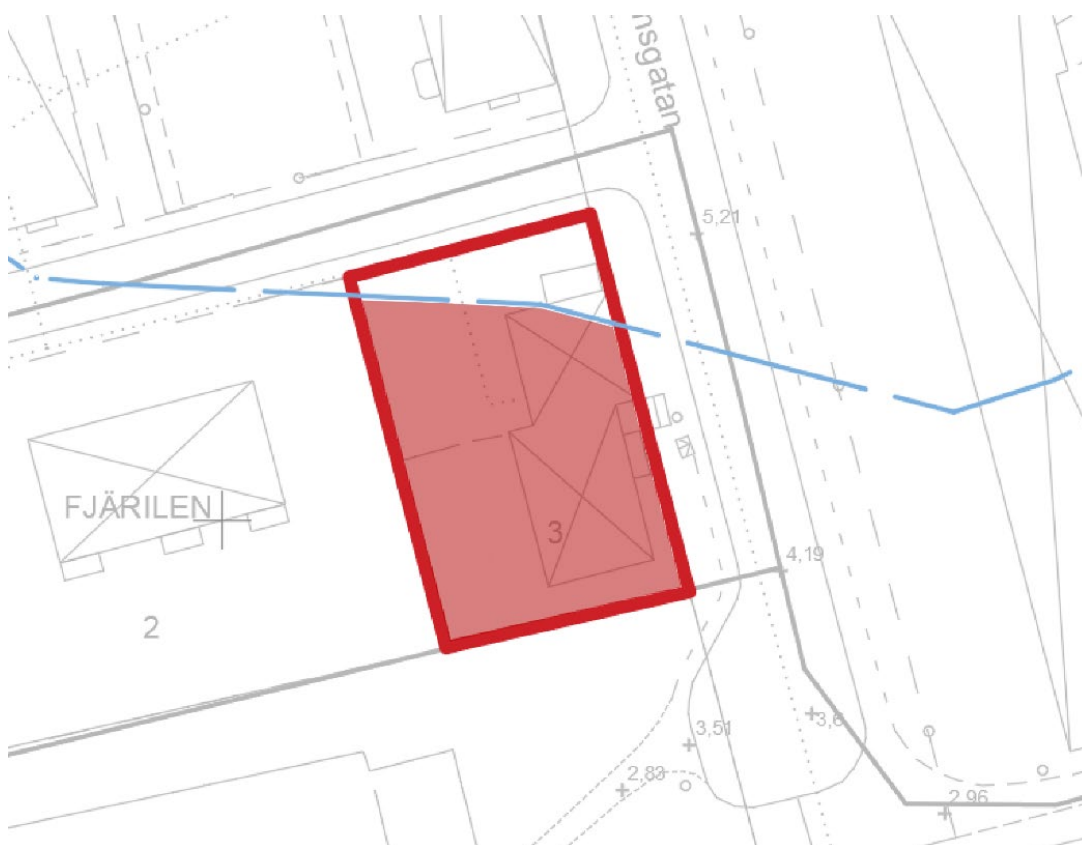
### Strandskydd

Syftet med strandskyddet är att i ett långsiktigt perspektiv trygga förutsättningarna för allmänhetens friluftsliv och bevara goda livsvillkor för växt- och djurliv.

Generellt strandskydd gäller 100 meter från strandlinjen enligt 7 kapitlet 14§ miljöbalken. Enligt 7 kapitlet 18 g § miljöbalken återinträder strandskyddet i ett område när en detaljplan ersätts med en ny detaljplan.

Nästan hela planområdet ligger inom strandskyddat område. Detta innebär att frågan behöver prövas på nytt mot de nu gällande reglerna. För att upphäva strandskyddet inom ett område som avses ingå i en detaljplan krävs att åtgärden är förenlig med strandskyddets syften och att särskilda skäl enligt 7 kapitlet 18 c § miljöbalken föreligger.

Eftersom marken redan är ianspråktagen på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften föreslås strandskyddet att upphävas i aktuell detaljplan.



Figur 7: Strandskyddet sträcker sig 100 meter från strandlinjen. Blå linje visar strandskyddets gräns, medan röd linje markerar planområdet. Ljusröd yta markerar del av planområdet där strandskyddet avses upphävas.

## Dagvatten

### *Recipient*

Dagvattnet från planområdet leds ut till Yttre Lulefjärden som är klassad som en ytvattenförekomst (SE728806-179329). Den ekologiska statusen för Yttre Lulefjärden är klassad som god och den kemiska statusen uppnår ej god.

### *Infiltrationsmöjligheter*

Enligt SGU:s jordartskarta består grundlagret inom planområdet av fyllnadsmassor. Underliggande lager består av morän.

Infiltrationsmöjligheterna i fyllning kan variera beroende på vad fyllningen består av, men generellt brukar de vara goda. Det underliggande lagret av morän kan också ha varierande infiltrationsmöjlighet beroende på kornstorleken hos moränen.

Infiltrationsmöjligheterna inom planområdet bedöms vara goda.

Jorddjupet ner till berg uppskattas till mellan tio och 20 meter.

### *Avrinningsområde och flödesvägar*

Enligt det webbaserade programmet Scalgo Live går det idag en rinnväg längs med Residensgatan och söderut mot recipient. Längs med Hornsgatan avleds vatten från uppströms bostadshus samt från gatan mot Residensgatan (se svarta pilar i figuren nedan).

Fastigheten Fjärilen 3 lutar generellt söderut mot grönytor och sedan mot recipient. En del befintliga takytor och befintlig parkering lutar ut mot Hornsgatan/Residensgatan (se vita pilar i figuren nedan). I figuren syns även höjdkurvor och att fastigheten är belägen på cirka +3,5 meter i den södra fastighetensgränsen och +5,5 meter i den norra (RH2000). Analysen av rinnvägar är baserad på Lantmäteriets senaste laserskanning som ligger till grund till deras markhöjdmodell, grid 1+ (2025-01-22).



Figur 8: Svarta pilar visar rinnvägar runt planområdet och vita pilar visar rinnvägar inom fastigheten Fjärilen 3. Vita linjer med siffror visar höjdkurvor. Blåa ytor visar var vattenansamlingar kan uppstå. Bild från dagvattenutredning (Sweco, 2025).

#### Befintligt dagvattenledningsnät och verksamhetsområde för dagvatten

Planområdet ligger inom verksamhetsområde för dagvatten. Enligt Lumire (juni 2025) har fastigheten i nuläget ingen förbindelsepunkt för dagvatten. För närvarande är det oklart om befintlig dränering finns och hur denna i så fall avleds. Befintliga förbindelsepunkter för spillvatten och dricksvatten ligger i fastighetens nordöstra hörn.

#### Grundvatten

Utifrån installation av geotekniskt grundvattenrör har grundvattennivån mätts på två platser inom fastigheten där grundvattennivån legat mellan nivå -0,3 och +0,4 meter över havet vid mätningen. Man bör förvänta sig att grundvattennivåerna varierar med årstid och nederbördsförhållanden, vid snösmältning och höstregn är generellt grundvattennivåer högre. Längre mätserier rekommenderas för att fånga in grundvattenytans årstidsvariationer.

#### Markföroreningar

Enligt länsstyrelsernas EBH-karta finns ett potentiellt förorenat område på fastigheten med beskrivningen "sågverk utan doppning/impregnering".

En miljöteknisk markundersökning har genomförts inom ramen för upprättandet av detaljplanen. Syftet med undersökningen är att översiktligt kartlägga föroreningssituationen inom planområdet.

Miljöprovtagningen utfördes i maj 2025. Totalt togs 19 prov från sex provpunkter.

Resultatet från provtagningen visar att marken innehåller halter av alifater >C16-C35 samt PAH-M och PAH-H som överskrider riktvärden för känslig markanvändning (KM).

Föroreningarnas ursprung kan inte fastställas exakt, men källor till PAH inkluderar vedeldning, uppvärmning av byggnader och avgaser från trafik. Flera branscher är källor till PAH, inklusive sågverk utan dopkning/impregnering, som finns listad på fastigheten i EBH-kartan.

En stor del av fastigheten kommer att bebyggas och schaktas ned till cirka fem meter under markytan (m.u.my). Provpunkten där föroreningar över KM påträffats ligger dock utanför den planerade ytan för byggnaden. Den förorenade jorden behöver schaktas bort ned till 0,6 meter under markytan. Föroreningar hanteras på lämpligt sätt för att förhindra att de via dagvatten eller dräneringsvatten når det kommunala VA-systemet och slutligen recipienten.

På övriga provpunkter har inga föroreningar påträffats. Det kan dock inte uteslutas att föroreningar finns på djupare än 1,8 m.u.my. För att säkerställa att halter över KM-värden inte förekommer vid källdjup och för att avgränsa föroreningen av PAH-M och PAH-H samt alifater >C16-C35, kan en mer detaljerad miljöteknisk markundersökning krävas i nästa skede. Innan schaktning krävs en anmälan enligt §28 förordningen om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd samt en masshanteringsplan för de schaktade massorna.

Om aktuell detaljplan vinner laga kraft behöver en anmälan om efterbehandling lämnas in till kommunens miljö- och byggavdelning inför schakt. Inga prover har tagits på grundvatten och det bedöms troligt att det, vid ett genomförande av detaljplanen, kommer bli aktuellt att hantera schaktvatten. Om ett sådant innehåller föroreningar kan även den åtgärden omfattas av anmälningsplikten.

Jord med föroreningsgrad över värdena för mindre känslig markanvändning (MKM-värden) bedöms kunna köras till deponi. För jord med föroreningshalter som överskrider riktvärden för MRR behöver anmälan lämnas in till kommunen innan massorna används utanför fastigheten.

Då befintlig provtagning endast kunde utföras i det översta jordlagret bör kompletterande provtagning ske inför åtgärd/anmälan om efterbehandling även under befintlig byggnad samt i djupare jordlager.

## **Hälsa och säkerhet**

### **Omgivningsbuller**

Förordningen (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader innehåller bestämmelser om riktvärden för buller utomhus för spårtrafik, vägar och flygplatser vid bostadsbyggnader. Bestämmelserna ska tillämpas vid bedömning av om kravet på förebyggande av olägenhet för människors hälsa i plan- och bygglagen är uppfyllt vid planläggning, bygglov och förhandsbesked. Även tillfälliga boendeformer måste beakta dessa riktlinjer för att säkerställa en god ljudmiljö och skydda gästers hälsa.

Följande riktvärden gäller:

- 60 dBA maximal dygnsekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad. Om ljudnivån ändå överskrider bör minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrider vid fasaden, och minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida där 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrider mellan 22:00 och 06:00 vid fasaden.
- 50 dBA dygnsekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid uteplats i anslutning till byggnaden. Om maximal ljudnivå ändå överskrider, bör nivån dock inte överskridas med mer än 10 dBA maximal ljudnivå fem gånger per timme mellan 06:00 och 22:00.
- För en bostad om högst 35 kvadratmeter gäller att buller inte bör överskrida 65 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnadens fasad.
- Om bullret vid en bostadsbyggnads fasad ändå överskrider bör en skyddad sida uppnås där bullret uppgår till högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå och maximal ljudnivå mellan klockan 22:00 och 06:00 uppgår till högst 70 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad och som minst hälften av bostadsrummen är vända mot.

Som ovan gäller även högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA ekvivalent maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden. Enligt Folkhälsomyndighetens allmänna råd om buller inomhus (FoHMF 2014:13) bör den ekvivalenta ljudnivån inte överskrida 30 dBA och den maximala ljudnivån inte överskrida 45 dBA i bostadsrum.

Planområdet har två sidor som angränsar till gator: norr om planområdet går Hornsgatan och öster om planområdet går Residensgatan. Beräkningar har genomförts med framtida prognosticerad trafik på närliggande gator för prognosåret 2045 i en bullerutredning (Tyréns, 2024). Med trafik enligt nuläget beräknas högst 1 dB lägre nivåer.

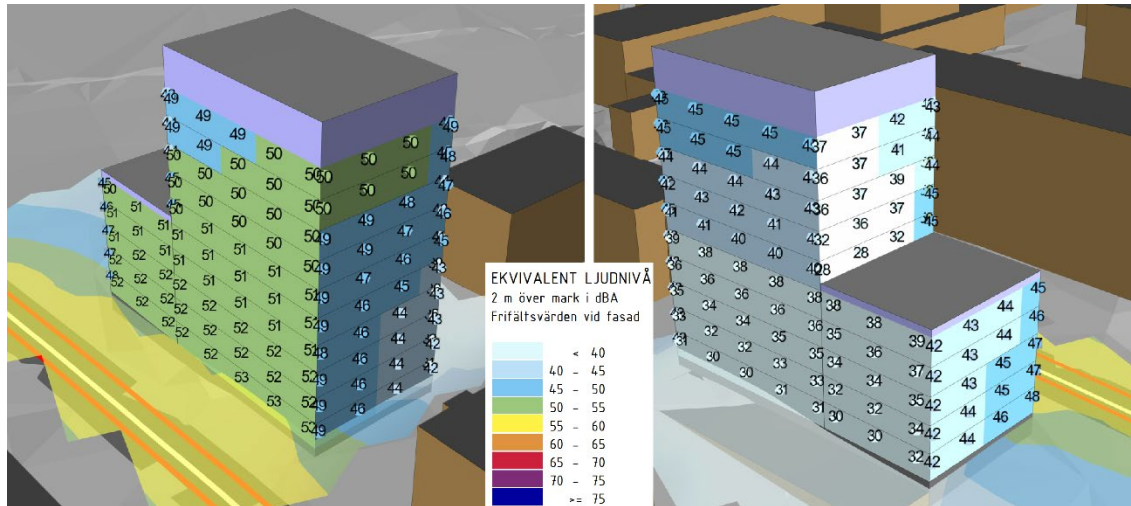
Tabell 2: Trafikdata som använts vid beräkningarna av buller. Prognosår 2045. Bild från bullerutredning (Tyréns, 2024).

| Mätår                                                                                                                                                                                                                                                                      | Gata                                  | ADT               | Hastighet (km/h) | Andel tung trafik (%) 2045 |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|-------------------|------------------|----------------------------|
|                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                       | Prognos 2045      |                  |                            |
| 2013                                                                                                                                                                                                                                                                       | Västra varvgatan öst om Residensgatan | 2050              | 30               | 3%                         |
| 2020                                                                                                                                                                                                                                                                       | Residensgatan söder om Sandviks       | 3900              | 30               | 5%                         |
| 2020                                                                                                                                                                                                                                                                       | Residensgatan norr om Sandviks        | 4800              | 30               | 7%                         |
| 2017                                                                                                                                                                                                                                                                       | Sandviksgatan                         | 17700             | 50               | 7%                         |
| -                                                                                                                                                                                                                                                                          | Residensgatan söder Västra varvs      | 1050 <sup>a</sup> | 30               | 0 <sup>b</sup>             |
| -                                                                                                                                                                                                                                                                          | Västra varvgatan öst om Residensgatan | 1050 <sup>a</sup> | 30               | 0 <sup>b</sup>             |
| a) Uppskattat av oss utifrån trafikens fördelning på de olika vägarna.<br>b) Vi har förutsatt 3 % tung trafik över dygnet vilket sannolikt innebär att färre än 5 passager sker nattetid och därför har lätt trafik antagits vara dimensionerande för maximala ljudnivåer. |                                       |                   |                  |                            |

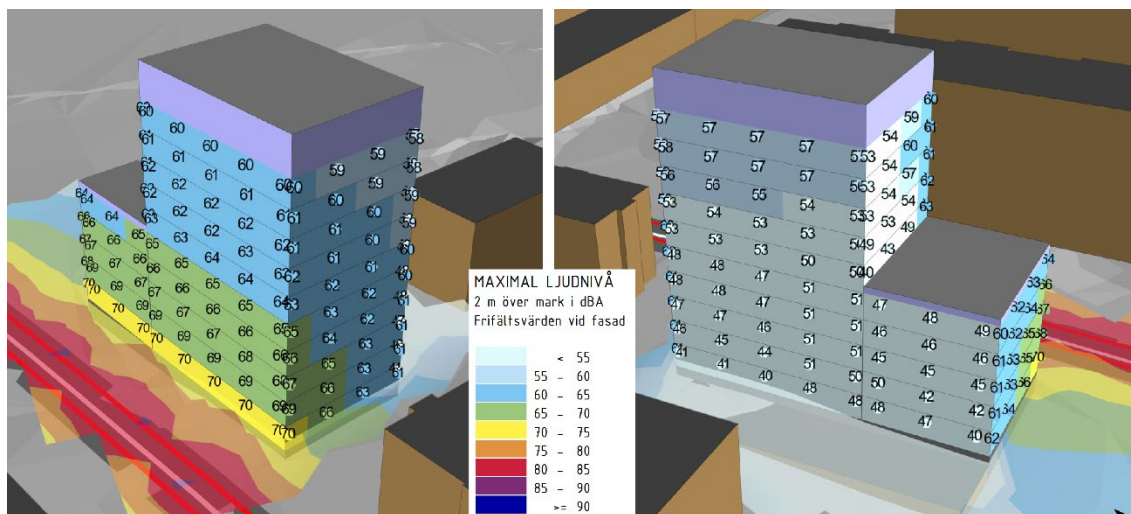


### Ljudnivå vid fasad

Beräknad ekvivalent ljudnivå vid fasader underskrider 60 dBA, vilket innebär att riktvärdena enligt trafikbullerförordningen uppfylls och att fri planlösning därför kan väljas. Den planerade byggnadens fasadreflexer kommer inte ge upphov till några högre ljudnivåer för befintliga hus.



Figur 9: Beräknad ekvivalent ljudnivå från vägtrafik (prognosåret 2045). Bilder från uppdaterad bullerutredning (Nordakustik, 2025).



Figur 10: Beräknad maximal ljudnivå från vägtrafik (prognosåret 2045). Bilder från uppdaterad bullerutredning (Nordakustik, 2025).

### Ljudnivå vid uteplats

Våningarna 1–5 med fasad mot Residensgatan beräknas ha maximal ljudnivå mellan 65 – 70 dBA vilket innebär att riktvärdena för uteplats uppfylls. Samtliga fasader är således lämpade för uteplatser.

Den gemensamma takterrassen som planeras på den sjätte våningen bedöms även den uppfylla riktvärdena 50 dBA ekvivalent och 70 dBA maximal ljudnivå. Detta innebär att de boende har möjlighet att ha tillgång till flera utemiljöer som inte innebär en olägenhet för människors hälsa.

Kraftigt inglasade balkonger (upp mot 50 % inglasning) skulle kunna få ner bullret. Eftersom kommunens bedömning är att inglasade balkonger skulle få byggnaden att upplevas för bred och solid, och därmed skulle ha en för stor negativ påverkan på landskapsbilden, tillåts inga inglasade balkonger.

#### *Ljudnivåer inomhus*

Inomhusnivåer bedöms kunna uppfylla Boverkets regler för bostäder med rätt val av fönster och väggkonstruktion. Detta dimensioneras i ett senare skede och anpassas efter den slutgiltiga utformningen och planlösningen.

#### Radon

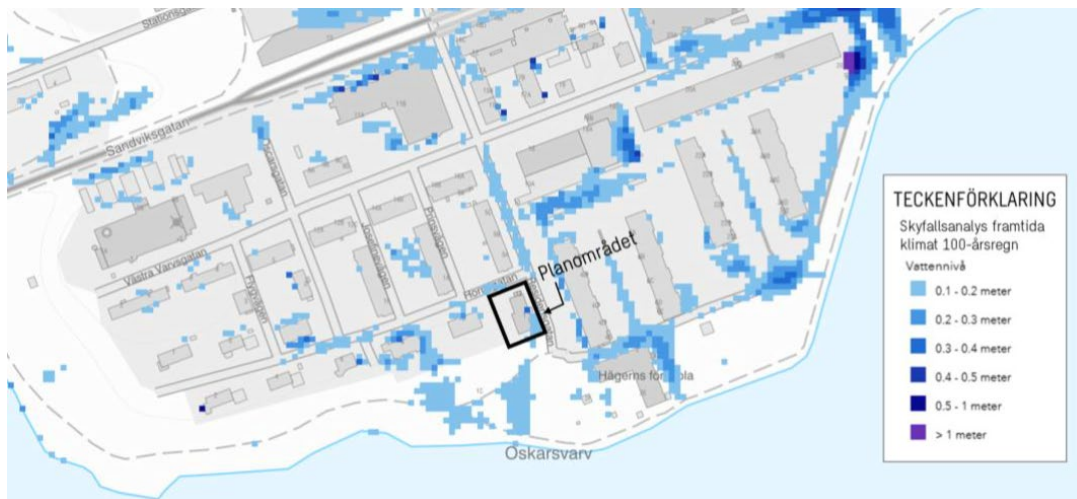
Planområdet ligger inom normalriskområde för förekomst av markradon enligt kommunens översiktliga radonriskkarta.

#### Risk för olyckor

Planområdet ligger inte i närheten av transportleder (till exempel järnväg eller väg) där farligt gods transporteras, vilket skulle kunna utgöra en risk för olycka. Vidare är planområdet inte belägen i närheten av en verksamhet som skulle kunna innebära risk för olyckor.

#### Risk för översvämning

Planområdets södra gräns är belägen cirka 80 meter från strandlinjen. Marknivåerna inom planområdet varierar mellan +5,5 meter vid Hornsgatan och +3,5 meter vid planområdets södra gräns. Gång- och cykelstråket längs strandlinjen är belägen cirka två meter över havet. Området sluttar således söderut, i riktning mot vattnet.



Figur 11: Urklipp från Länsstyrelsen Norrbottens skyfallskartering över Luleå tätort. Bild från dagvattenutredning (Sweco, 2025).

Länsstyrelsen i Norrbotten har genomfört en skyfallskartering för tätorten i Luleå som visar maximala vattendjup vid ett klimatkompenserat 100-årsregn. Att regnet är klimatkompenserat betyder att en klimatkompensationsfaktor har använts i beräkningarna. Resultatet i skyfallskarteringen visar att det går en rinnväg längs med Residensgatan samt Hornsgatan och att den maximala vattennivån kan stiga upp till 20 centimeter mot fastigheten Fjärilen 3.

Enligt de kommunala riktlinjerna för klimatanpassning (2015) ska markanläggningar, byggnader och övrig infrastruktur vid havet vara översvämningssäkra upp till +2,5 meter i RH 2000. Södra fastighetsgränsen ligger på +3,5 meter i RH 2000 vilket innebär att riktlinjen uppfylls.



*Figur 12: Lågpunkt vid befintlig byggnads sydöstra hörn där översvämningssrisk föreligger.*

Vid skyfall rinner vatten på ytan längs med både Hornsgatan och Residensgatan. Entréer och infart till föreslaget parkeringsgarage behöver skyfallssäkras, vilket regleras i plankartan genom att färdigt golv innanför entréer ska vara minst 20 centimeter högre än angränsande gatunivå.

#### Risk för erosion

I Luleå kommun finns erosionsförutsättningar främst utmed Ernäsfjärden och Kallaxfjärden, men även utmed Sandöfjärden och i de södra delarna av Lulefjärden, vid Granöfjärden norr om Bensbyn och utmed Rånefjärden i de norra delarna av Luleå kommun.

Stora delar av centrumhalvön utgörs av utfylld mark och har därmed låg eroderbarhet enligt SGU. En geoteknisk undersökning har tagits fram vilken bedömer att storskalig erosion inte är ett problem i området. Vid schakter ovan grundvattenytan ses heller inga problem. Vid schakter under grundvattenytan ska följande beaktas:

- Eventuella tillfälliga grundvattensänkningar.
- Möjlig påverkan på omkringliggande byggnader.

Risken för påverkan bedöms som liten eftersom området består av friktionsjord, men ska ändå beaktas.

## Risk för skred, ras och slamströmmar

Enligt den geotekniska undersökningen är ras eller skred i större skala inte troligt vid byggnation av ett flervåningshus, eftersom marken består av fast lagrad friktionsjord med hög hållfasthet. Vid schakter under grundvattenytan kan lokal mindre erosion av schaktslänter förekomma. Sättningar som kan påverka andra fastigheter är också osannolika, eftersom marken har hög elasticitetsmodul.

## Geotekniska förhållanden

Baserat på den geotekniska undersökningen består det undersökta området av uppfyllad jord och humus som varierar mellan 0,03 och 0,4 meter. Därunder finns lager av grusig sand och grusig siltig sand som varierar mellan 0,5 och 1,8 meter. De efterföljande lagren består av morän och berg.

De uppmätta marknivåerna varierar mellan +3,37 och +5,39 meter över havet.

## Hydrologiska förhållanden

Dagvattnet från planområdet leds ut till Yttre Lulefjärden som är klassad som en ytvattenförekomst (SE728806-179329). Den ekologiska statusen för Yttre Lulefjärden är klassad som god och den kemiska statusen uppnår ej god.

## Kulturmiljö

### Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns inom planområdet. Cirka 130 meter väster om planområdet återfinns fornlämning L2022:9895 i form av en varv/slip från 1800-talet.

## Fysisk miljö

### Bebyggelse och infrastruktur

Under slutet av 1700-talet fick platsen namnet Bränneriudden då det anlades ett bränneri av sprit på platsen. Först vid mitten av 1800-talet fick det namnet Oskarsvarv då det uppförts skeppsvarv på platsen och namnet Oskar fick det som en hyllning till dåvarande kronprins Oskar. Kort därefter gick varvsverksamheten i konkurs. Under 1900-talet användes platsen sporadiskt som industriområde för varvsverksamhet. Sedan dess har området genomgått en omvandling från industriområde till bostadsområde (som i folkmun kallas "Varvet") med inslag av kontor och andra arbetsplatser samt rekreativa områden, som Varvsparken.

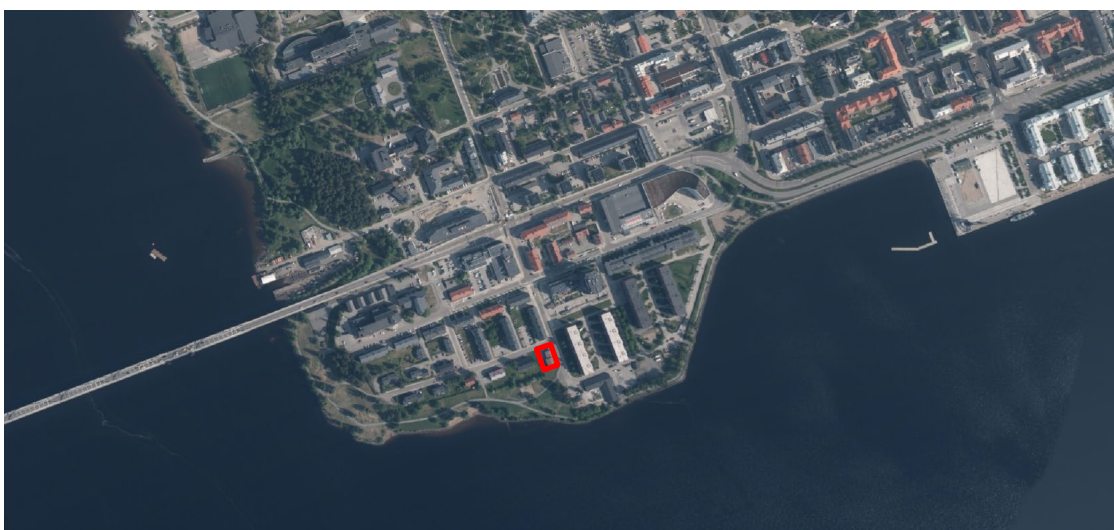




*Figur 13: Oskarshamn på 1960-talet. Planområdet markeras med röd rektangel. Historiskt ortofoto från Lantmäteriet.*



*Figur 14: Oskarshamn år 1975. Planområdet markeras med röd rektangel. Historiskt ortofoto från Lantmäteriet.*

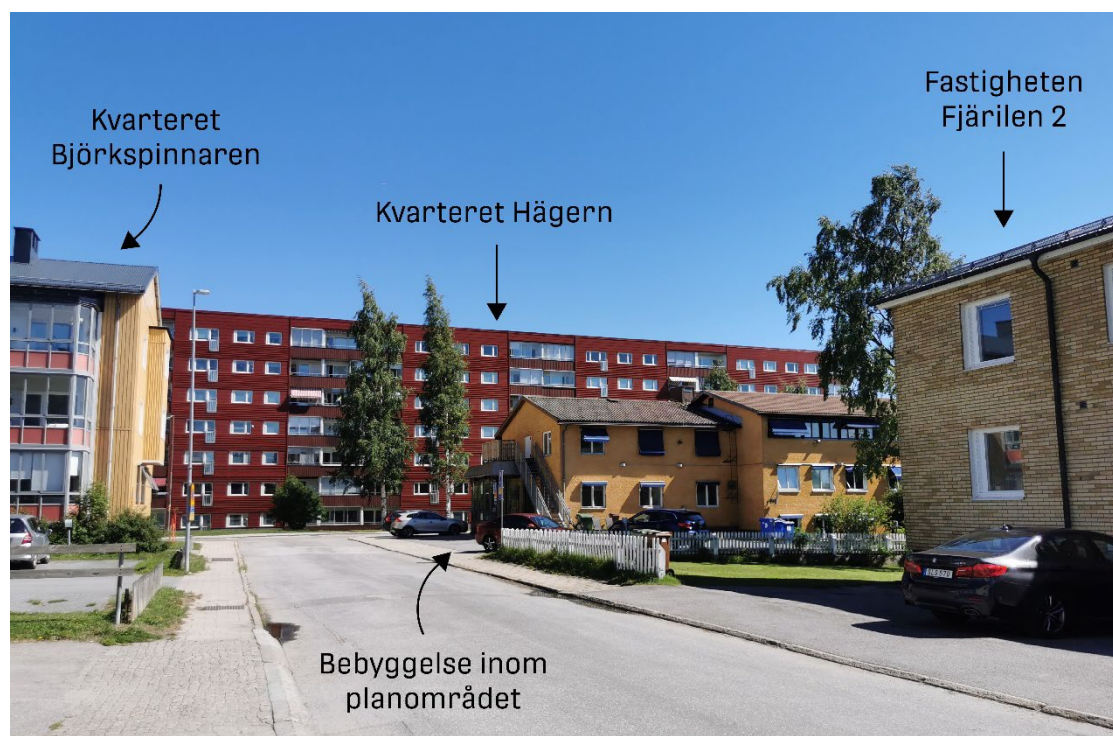


*Figur 15: Oskarshamn 2024. Planområdet markeras med röd rektangel. Ortofoto från Lantmäteriet.*

## Landskapsbild

Runt om centrumhalvön och Varvet har landskapsbilden under en längre tid förändrats och en ny identitet har formats allt eftersom Luleå stad vuxit och efterfrågan av centrumnära bostäder ökat.

Omkringliggande byggnader består främst av bostäder och byggnaderna reflekterar olika tidsåldrars utformningsideal. Byggnadsvolymer varierar med lägre bebyggelse om 2–3 våningar väster om planområdet. Öster om planområdet och ut mot Sandviksgatan finns högre bebyggelse som varierar mellan 5–13 våningar.



*Figur 16: Bild från området. I bakgrunden syns delar av kvarteret Hägern (röd bebyggelse). Till vänster i bild syns kvarteret Björkspinnaren och till höger i bild syns delar av bebyggelsen på fastigheten Fjärilen 2.*

Under de senaste åren har området genomgått en utveckling med flera högre byggnader, såsom det 45 meter höga punkthuset i kvarteret Hägern, som rymmer 127 bostäder, kontor, varmgarage och en livsmedelsbutik. Dessutom pågår byggandet i kvarteret Biet på Västra stranden, där 74 bostadsrätter kombineras med kontor och verksamhetslokaler, där även den högsta byggnaden i kvarteret når cirka 45 meter.





*Figur 17: Bild från området. Delar av kvarteret Hägern, bland annat det 45 meter höga punkthuset nordöst om planområdet.*

## Friyta

Friyta är ett begrepp som avser gemensamma utomhusytor som anordnas för bostäder, även kallat bostadsgård. Kommunens norm är att friytan bör utgöra cirka en sjättedel av bostädernas BTA och ska i första hand fylla ett socialt och rekreativt behov för de boende. Friytor inom kvartersmark ska prioriteras före parkeringsplatser.

Friytans innehåll och utformning ska anpassas efter de aktuella bostäderna. Generellt ska följande kvaliteteter beaktas:

- **Lekmöjligheter:** Ytor för närlek för de yngsta åldrarna ska tillskapas inom friytan. Lekytan bör vara väl avskild från ytor för trafik, transporter och parkering.
- **Vegetation:** Friytan ska ha möjligheter till att anlägga vegetation i form av träd, buskar och perennplanteringar, gärna arter som gynnar pollinatörer. Stadsodling kan bidra till en ökad kvalitet i boendemiljön.
- **Sittplatser:** Sittplatser ska anordnas inom friytan. Gärna med möbler som är anpassade för motoriska svårigheter och funktionsvariationer.
- **Buller:** Ljudnivån på friytan bör inte överskrida gällande riktvärden för buller. I bullerutsatta lägen ska möjligheterna till ljuddämpning i form av exempelvis vegetation eller skärmar ses över. Vid utformning av friytan är det också viktigt att tänka på att välja material som låter mindre. Detta för att minska störningar för de som bor i närheten.
- **Ljusförhållanden:** Både sol och skugga är värdefulla kvaliteter i en utemiljö. Ytor för lek skyddas med fördel från stark sol med vegetation, solsegel eller andra konstruktioner.

- **Lokalklimat:** Friytan ska planeras och anordnas för att skapa ett gott mikroklimat. Att skydda mot förhärskande vind är en av de viktigaste parametrarna att ta hänsyn till.
- **Markmaterial:** Genomsläppliga markbeläggningar som kan infiltrera och fördröja nederbörd ska användas i så stor utsträckning som möjligt.

Planförslaget omfattar cirka 4800 kvadratmeter BTA. Det innebär att cirka 800 kvadratmeter friyta bör anordnas inom planområdet enligt kommunens norm.

Planförslaget är utformat så att friyta är möjlig att förläggas på takbjälklag. Ytan motsvarar cirka 200 kvadratmeter. Med hänsyn till att friytan föreslås vara belägen på takbjälklag cirka 20 meter ovan mark är det viktigt att säkerställa en hög kvalitet och trivsamt mikroklimat, särskilt ur ett barnperspektiv.

Väster om den föreslagna bebyggelsen får endast komplementbyggnader uppföras. Ytan motsvarar cirka 260 kvadratmeter. Detta område syftar till att dels fungera som gård för de boende, dels plats för bostadskomplement och funktioner som behövs för brukandet av bostaden, till exempel snöupplag, cykelparkering och avfallshantering. Endast ytan som fungerar som gård för de boende räknas in i friytan.

Beroende på hur stor del av friytan på mark som upptas av bostadskomplement varierar den totala yta friyta som ryms inom planområdet. Den yta som inte inryms inom planområdet behöver anordnas utanför planområdet för att uppnå kommunens norm. Inom ramen för aktuell detaljplan har kommunen valt att arbeta med friköp av friytor, vilket innebär att friytan anläggs utanför det aktuella planområdet och att fastighetsägaren köper sig fri från att anordna all friyta inom själva planområdet. Friytan kommer att anläggas på allmän plats och blir tillgänglig för allmänheten. Ramarna för friköp av friyta håller på att arbetas fram och kommer klargöras under processens gång.



Figur 18: Inspirationsbilder för terrassmiljö. Bild från PM Hållbarhet (Galären i Luleå AB, 2022).



## Natur- och grönområden

Söder om planområdet ligger Varvsparken som är en del av strandstråket längs centrumhalvön. Området är ett flitigt använt område för bland annat rekreation, lek, motion och rastning av hund då det är en del av ett långsträckt grönområde som omsluter centrumhalvön. Parken består av mest av öppna klippta gräsytor och planterade träd.



Figur 19: Lekplats i Varvsparken. Befintlig byggnad inom planområdet ligger bakom lekparken.

Kommunen har planer på att utveckla strandstråket från Norra hamn till Södra hamn. För Varvsparken planeras en ny stadsdelslekplats samt förbättrad tillgänglighet för fotgängare och cyklister mellan Varvet och innerstaden. För att öka användningen året runt ska åtgärder vidtas för att hantera erosionsrisken vid stranden och utveckla strandområdet för bad, picknick och vinteraktiviteter.



Figur 20: Illustrationsplan över utvecklingsplanerna för Varvsparkens östra del. Planområdet markeras med rött. Bild från Gestaltungsprogram Luleå strandstråk (2023).

## **Sociala**

### **Tillgänglighet och jämlikhet**

Planområdet bedöms vara lätt att nå för både gående, cyklister och bilister. Närheten till kollektivtrafik och huvudcykelnät skapar förutsättningar för att fler kan välja att resa utan bil, vilket är positivt ur både tillgänglighets- och jämlikhetsaspekten. Ur ett jämställdhetsperspektiv kan detta även ses som positivt då kvinnor i större utsträckning än män använder sig av kollektivtrafik. Entréer mot omkringliggande gator kan leda till ett levande gaturum och främjar även orienterbarheten.

Planområdet ligger även inom gångavstånd till en matvarubutik och några av Luleås mest populära rekreationsområden: isbanan, Hälsans hus med tillhörande utegym och sportplaner samt Gültzaudden med tillhörande badplats, grillplatser och lekområden. I direkt anslutning till planområdet löper Strandstråket, ett populärt promenad- och motionsspår som används året om. Längs stråket finns även ett antal grillplatser och en hundrastgård. Från stråket är det även möjligt att angöra isbanan under vintermånaderna.

Söder om planområdet ligger Varvsparkens lekplats. Den består av en sandyta med gungor och lekhus. Runt lekplatsen finns stora grönytor som är populära rekreationsytor under sommaren. Befintliga gång- och cykelbanor underhålls även under vintern. På vintern används delar av de öppna ytorna som snöupplag efter skottning av de allmänna platserna.

### **Barnperspektivet**

Barn berörs av detaljplanens genomförande då barn kommer att bo och röra sig inom planområdet. Närheten till Varvsparken, Hälsans hus, isbanan med mera ökar möjligheten för barn och unga att enkelt nyttja olika rekreativa områden i närheten. Närheten till annan service som förskola, gymnasiebyn, busshållplatser, huvudcykelnätet med mera skapar även förutsättningar för barn och unga att självständigt röra sig i närområdet.

## **Teknik**

### **Dricksvatten, spillvatten och avlopp**

Planområdet ingår i verksamhetsområde för dricksvatten, spillvatten och dagvatten.

### **El, fiber och uppvärmning**

Det finns goda möjligheter att ansluta tillkommande bebyggelse till befintlig försörjning av el, fiber och fjärrvärme med ledningsdragningar inom och i anslutning till planområdet.

Ansvarig eldistributör för området är Luleå Energi AB. Ledningsdragningar finns längs Hornsgatan och Residensgatan.

### **Avfall**

Återvinningsstation finns i anslutning till drivmedelsstationen på Stationsgatan 30.

Från den 1 januari 2027 har kommunen enligt 6 kapitlet 4 § förpackningsförordningen en skyldighet att tillhandahålla insamling av förpackningsavfall (papper och kartong, plast, metall och färgat och ofärgat glas) från alla hushåll samt från samlokaliserade verksamheter som har valt kommunal insamling. Senast den 1 januari 2027 ska det således finnas insamlingskärl för förpackningsavfall på en uppställningsplats eller i ett miljörum i alla flerfamiljshus eller fastigheter.



Figur 21: Exempel på avfallshantering i underjordiska behållare. Bild från PM Hållbarhet (Galären i Luleå AB, 2022).

## Snöhantering

Fastighetsägarna ansvarar för snöhantering inom den egna fastigheten.

## Service

Direkt sydöst om planområdet ligger Hägerns förskola. Nordost om planområdet ligger matvarubutik och postboxar. På Varvet finns även ett fåtal restauranger.

Planområdet ligger inom gång- och cykelavstånd till centrum, där stora delar av Luleå kommersiella och offentliga service är belägen. Gymnasiebyn ligger även den inom gång- och cykelavstånd från planområdet.

## Trafik

### Gång- och cykeltrafik

Huvudcykelnätet sträcker sig längs Västra Varvsgatan, cirka 100 meter norr om planområdet. Söder om planområdet går Strandpromenaden vilket är ett större promenadstråk som går längs med centrumhalvön.

Gång- och cykeltrafikanter når planområdet genom trottoarer längs Residensgatan



och Hornsgatan. Det är även möjligt att ta sig till planområdet söderifrån, via en kombinerad gång- och cykelbana i Varvsparken. Gång- och cykelbanan skottas och sandas under vintern.



*Figur 22: Den befintliga gång- och cykelbanan (röd linje) söder om planområdet möjliggör för direkt anslutning till och från Varvsparken.*

Under vintermånaderna är det även möjligt att nå isbanan via Varvsparken.

### Kollektivtrafik

Planområdet har god tillgång till kollektivtrafik. Närmaste busshållplats (Varvet) är lokaliserad cirka 200 meter norr om planområdet, vid korsningen Sandviksgatan – Residensgatan. Härifrån går lokalbussar i riktning mot Bergnäset, flygplatsen, centrum, järnvägsstationen, universitetet och Björksgatan. Även länstrafiken trafikerar hållplatsen med linjer i riktning mot Piteå, Älvsbyn, Arvidsjaur och Boden.

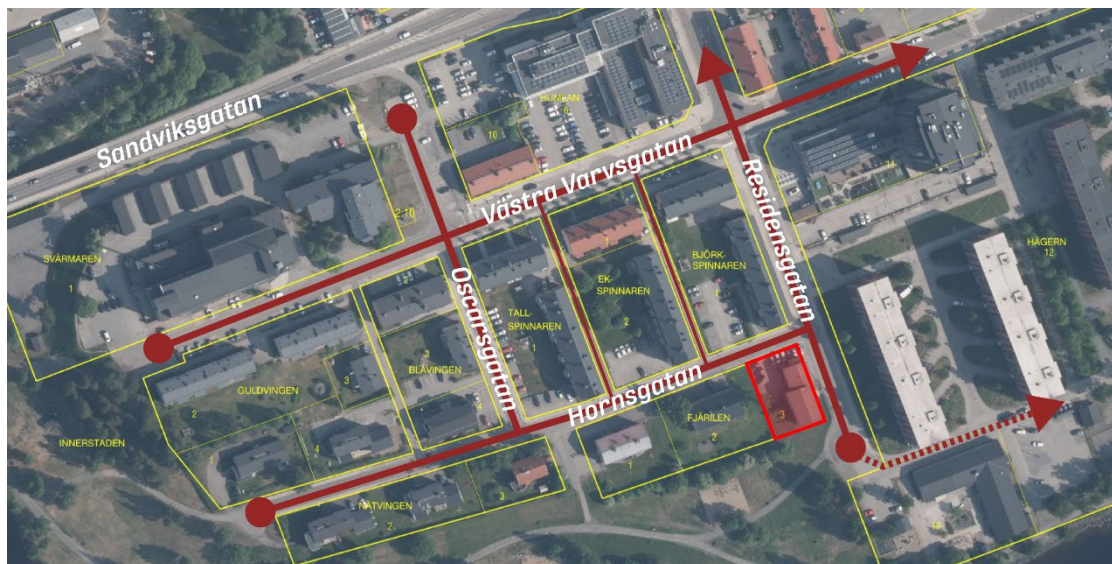
I samband med kvarteret Biets utveckling vid korsningen Sandviksgatan – Residensgatan har tillgängligheten för kollektivtrafiken förbättrats. Den tidigare fickhållplatsen har omvandlats till en stopphållplats, vilket innebär att bussarna får en egen angöringsdel i körfältet där de stannar för av- och påstigning. Denna förändring förbättrar både tillgängligheten och framkomligheten för kollektivtrafikresenärer samt för gående i närområdet.

### Fordonstrafik

Fastigheten nås enklast med bil och andra motorfordon via Residensgatan. Det är även möjligt att angöra området västerifrån genom Hornsgatan, via Oscarsgatan. Från Sandviksgatan, som ligger norr om planområdet, är det enkelt att fortsätta antingen mot Bergnäset eller in mot centrum.

Trafiknätet i planområdets närhet består till stor del av gator utan genomfart, vilket innebär att många gator avslutas med en vändplan. Detta resulterar i att majoriteten av trafiken i området utgörs av boende eller andra som har sina mål längs gatan.

Residensgatan har även den en vändplan som ligger sydöst om planområdet. Den största delen av trafiken som passerar förbi planområdet sker troligtvis under morgonen och eftermiddagen, när boende i kvarteret Hägern 12 åker till och från sina arbeten, samt när barn som går på Hägerns förskola lämnas och hämtas.



Figur 23: Gatustrukturen i planområdets närhet. Majoriteten av gatorna avslutas med vändplan, vilket illustreras med en cirkel. Residensgatan fortsätter en bit in i kvarteret Hägern 12 innan den når en återvändsgränd, vilket illustreras med streckad linje. Söder om planområdet finns gångvägar.

Planområdet ligger cirka 180 meter söder om Sandviksgatan, en av de mest trafikerade gatorna i centrala Luleå. Årsmedeldygnstrafiken (antal fordon per dygn i genomsnitt under året) på Sandviksgatan uppgår till mellan 12 001 – 16 000 fordon per körbana. Hastigheten uppgår till 60 kilometer/timme över Bergnälsbron och 50 kilometer/timme inom sammanhållna bebyggelse. Området mellan Sandviksgatan och planområdet utgörs huvudsakligen av kontorsbyggnader närmast Sandviksgatan följt av mindre flerbostadshus närmare planområdet.

### Parkering

Behovet av parkeringsplatser för cyklar och bilar för användningsområdena bostäder, handel och kontor finns redovisade i Luleå parkeringsnorm, antagen 2016 av Kommunfullmäktige. I parkeringsnormen delas kommunen in i tre zoner utifrån de förutsättningar som finns. Särskilda parkeringstal avser vidare varje zon. Planområdet ingår i Zon 1 som omfattar centrum, Östermalm och Malmudden.

För Zon 1 gäller att bilplatsbehovet är åtta bilplatser per 1000 kvadratmeter BTA. För planförslaget, som uppnår cirka 4800 kvadratmeter BTA, innebär det att 38 parkeringsplatser för bil ska anordnas.

För cykeltrafik bedöms zonindelning vara av lägre betydelse, varför samma norm gäller i hela kommunen. För flerbostadshus gäller 25 cykelparkeringar per 1000 kvadratmeter BTA, vilket i aktuellt fall innebär att 120 cykelparkeringar ska anordnas.

Tabell 3: Antal parkeringsplatser enligt kommunens parkeringsnorm.

| Typ   | Parkeringsnorm              | Fjärilen 3 kvm BTA | Behov inom Fjärilen 3 |
|-------|-----------------------------|--------------------|-----------------------|
| Cykel | 25 platser per 1000 kvm BTA | 4808               | 120                   |
| Bil   | 8 platser per 1000 kvm BTA  | 4808               | 38                    |

#### *Cykelparkering*

Inom planområdet möjliggörs för totalt 120 cykelparkeringar, varav 72 i parkeringsgarage under byggnaden och resterande utomhus.

Fastighetsägaren har för avsikt att utrusta Fjärilen 3 med två elcyklar som kan samnyttjas av de boende.

#### *Bilparkering*

Boende- och besöksparkering för motorfordon föreslås ske i ett garage under byggnaden. Totalt planeras för 21 parkeringar, varav en MC-plats inom planområdet, samtliga i parkeringsgarage.

Luleå kommun tillämpar "Gröna parkeringsköp", vilket tillåter fastighetsägaren att anlägga färre parkeringsplatser än vad normen kräver, genom att vidta åtgärder som minskar boendes behov av egen bil. För bostäder kan parkeringsplatserna reduceras med upp till 50 procent. Galären i Luleå AB, som äger fastigheten Fjärilen 3, äger även den närliggande fastigheten Hägern 11, där ett ytterligare parkeringsgarage finns. I exploateringsavtalet mellan kommunen och fastighetsägaren möjliggörs att boende inom Fjärilen 3 kan använda Galärens poolbilar samt bilparkeringsplatser i garaget på Hägern 11. Detta gör det möjligt att reducera antalet bilparkeringsplatser på Fjärilen 3 med elva platser. Samtliga elva platser möjliggörs i Hägerns parkeringsgarage.

Eftersom detaljplanen utöver bostäder även möjliggör för centrumverksamhet i bottenvåningen pågår arbetet med att möjliggöra för gatuparkering längs Hornsgatan och/eller Residensgatan.

# Konsekvenser

## Fastigheter och rättigheter

Planförslaget innebär en ökad byggrätt inom fastigheten. Planförslaget medför ingen förändrad fastighetsbildning.

Ett servitut behöver upprättas mellan fastighetsägaren och Luleå kommun för rätt att placera eventuellt dräneringssystem för dränering av husgrunden öster om planområdet, utanför fastigheten Fjärilen 3.

## Regionala

Planförslaget bedöms vara i linje med den regionala utvecklingsstrategin (antagen av regionfullmäktige 2019).

## Riksintressen

Planområdet omfattas av riksintresse för totalförsvaret, riksintresse för kommunikationer och riksintresse för rörligt friluftsliv.

Planförslaget bedöms inte påverka riksintresse för totalförsvaret och riksintresse för kommunikationer negativt då den planerade byggnationen understiger Försvarmaktens definition av höga objekt (45 meter). Detaljplanen reglerar högsta nockhöjd på byggnadsverk till lägre än så, vilket innebär att riksintresset inte bedöms påverkas negativt.

Planförslaget bedöms inte påverka riksintresse för rörligt friluftsliv negativt då planförslaget inte försvårar för människors vistelse och upplevelser i natur- och kulturlandskap.

## Miljökvalitetsnormer

Miljökvalitetsnormer (MKN) regleras i miljöbalkens femte kapitel. Planområdet omfattas av MKN för luftkvalitet och vattenkvalitet.

### Luft

MKN för luftkvalitet kan påverkas av ökad trafik och andra utsläpp. Planförslaget bedöms inte generera så mycket extra trafik att det riskerar ytterligare överskridanden av miljökvalitetsnormen för luft. För att minska den lokala påverkan på utomhusluften kan fastighetsägaren vidta flera åtgärder. Planområdets närhet till huvudcykelnät och kollektivtrafik erbjuder goda möjligheter att utveckla ett flerbostadshus som främjar cykling, promenader och kollektivtrafik. Exempel på mobilitetstjänster som kan erbjudas är lättillgänglig cykelparkering, delningstjänster för cyklar och poolbilar, cykelverkstad, laddstolpar för elfordon och digitala skyltar med realtidsinformation om kollektivtrafiken.





*Figur 24: Exempel på cykelparkering inomhus. Foto: Boverket.*

## Vatten

Recipient för dagvatten är Yttre Lulefjärden som är klassad som en ytvattenförekomst (SE728806-179329). Den ekologiska statusen för Yttre Lulefjärden är klassad som god och den kemiska statusen uppnår ej god.

Planförslaget innebär en ökning av mängden hårdgjord yta inom planområdet. Åtgärder som kan påverka vattnet vid genomförandet av planen är bland annat ökade dagvattenflöden. Fördröjningen av dagvatten ska ske inom planområdet med syfte att minimera belastningen på kommunens ledningsnät, samt för att inte påverka situationen nedströms eller orsaka skada/olägenhet för grannar eller allmän plats.

## Mellankommunala intressen

Bostäder är en viktig mellankommunal fråga. Planförslaget bedöms inte påverka några mellankommunala frågor negativt. Planförslaget innebär ett tillskott om 38 lägenheter och kan därför medföra positiva konsekvenser för mellankommunala frågor kopplat till behovet av fler bostäder i regionen.

## Miljö

Undersökning av risk för betydande miljöpåverkan (Ställningstagande 4 kap. 33 b § plan- och bygglagen (2010:900))

Samhällsbyggnadsavdelningen har genomfört en undersökning om betydande miljöpåverkan enligt 6 kapitlet 5 § miljöbalken. Kommunens sammanvägda bedömning är att ett genomförande av detaljplanen inte kan antas medföra en betydande negativ miljöpåverkan. Detaljplanen medger inte verksamheter eller



åtgärder som kräver skydd eller tillstånd enligt miljöbalken. Den föreslagna markanvändningen i förslag till detaljplan bedöms inte heller medverka till att någon miljökvalitetsnorm enligt 5 kapitlet miljöbalken överskrids. Kommunen konstaterar att ingen av de förutsättningar som alltid medför att en konsekvensbeskrivning ska upprättas föreligger i denna plan.

I sitt yttrande daterat 2023-12-13 instämmer Länsstyrelsen i kommunens bedömning att rubricerad detaljplan inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 5 kapitlet 11 a § plan- och bygglagen. En strategisk miljöbedömning har därför inte upprättats.

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning om att frågor som rör dagvatten, geoteknik, förekomst av markföroreningar, buller, trafik samt parkering särskilt behöver utredas under planarbetet.

Planbeskrivningen behöver även behandla påverkan på stadsbild, gaturum och boendemiljöer.

### Strandskydd

Majoriteten av planområdet omfattas av strandskydd. Strandskyddet upphävdes i gällande stadsplan för området. I samband med att en detaljplan ersätts av en ny detaljplan återinträder strandskyddet och måste i förekommande fall åter upphävas i samband med antagande av den nya detaljplanen. För att detta ska kunna ske krävs att det finns särskilda skäl. Endast de sex särskilda skäl som anges i miljöbalkens 7 kapitel 18 c § kan betraktas som giltiga.

Kommunen anser att det finns särskilda skäl för att upphäva strandskyddet inom planområdet med stöd av miljöbalkens 7 kapitel 18 c § punkt 1, då området redan har utnyttjats på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften. Den föreslagna bebyggelsen innebär dessutom att marken inom strandskyddat område kommer att utnyttjas mer effektivt än idag, genom en ökad exploateringsgrad.

Planen bedöms inte påverka djur- och växtliv eller allmänhetens tillgång till strandområden vid ett genomförande av detaljplanen.

### Dagvatten

Nuvarande markanvändning består av takytor, parkering och grönyta. Vid ett genomförande av detaljplanen ökar mängden hårdgjord yta då andelen tak och terrassytor ökar. Ett parkeringsgarage föreslås byggas under huset, vilket innebär att befintlig hårdgjord yta för markparkering försvinner. På platsen föreslås i stället komplement till bostäderna att anläggas, så som miljöstation och cykelparkering. Även efter ett genomförande av detaljplanen kommer en mindre grönyta att finnas i planområdets västra del.

Tabell 4: Markanvändning och avrinningskoefficient för planområdet före och efter planerad exploatering. Tabell från dagvattenutredning (Sweco, 2025).

| Markanvändning        | Avrinningskoefficient | Befintlig (m <sup>2</sup> ) | Planerad (m <sup>2</sup> ) |
|-----------------------|-----------------------|-----------------------------|----------------------------|
| Grönyta               | 0,1                   | 275                         | 90                         |
| Hårdgjord yta         | 0,8                   | 23                          | 163                        |
| Parkering             | 0,8                   | 285                         |                            |
| Tak                   | 0,9                   | 274                         | 355                        |
| Sedumtak              | 0,6                   |                             | 103                        |
| Takterass             | 0,8                   |                             | 147                        |
| <b>Total area</b>     |                       | <b>857</b>                  | <b>857</b>                 |
| <b>Reducerad area</b> |                       | <b>521</b>                  | <b>638</b>                 |

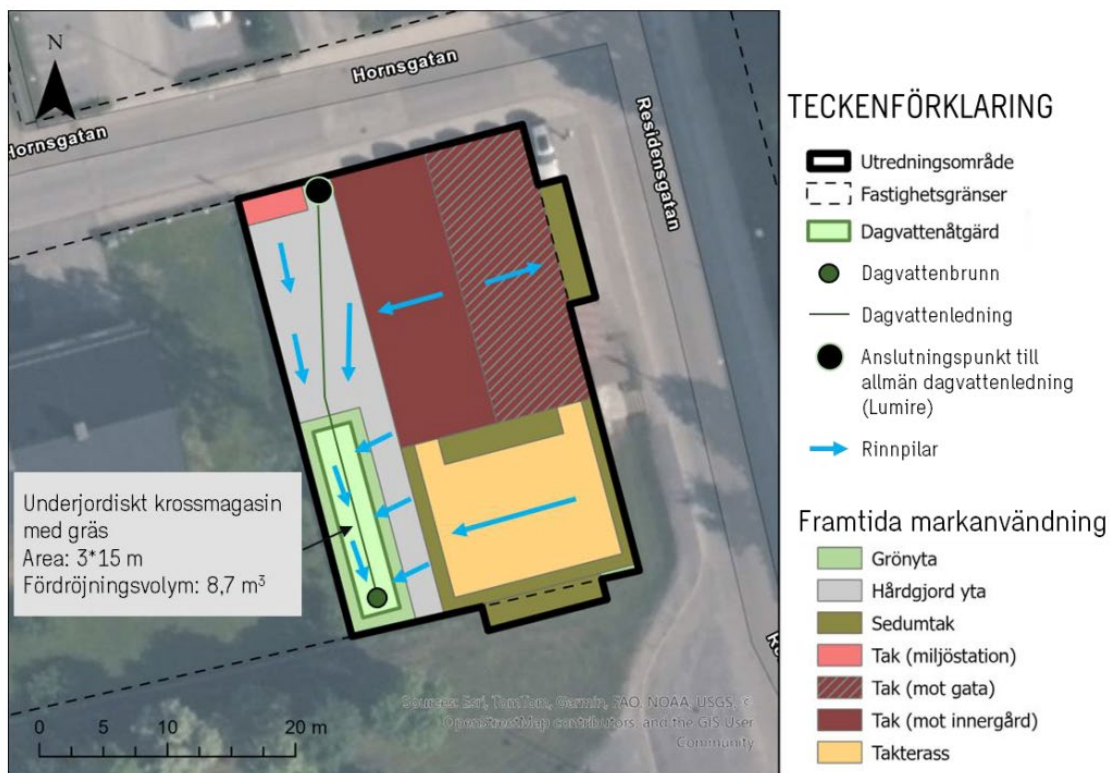
#### Systemlösning för dagvatten

För aktuell fastighet som ligger i lutning, innebär det att den tekniska lösningen kring dagvatten och dräneringsvatten inne på fastighet behöver utformas för att inte riskera att påverkas av höga vattennivåer i kommunala systemet.

Större delen av dagvattnet från fastigheten föreslås avledas till fastighetens grönyta där det föreslås att anläggas ett krossmagasin i marken med en lätt skålad gräsyta ovanpå så att det ser ut som gräsplätt, se Figur 25. En del av taket som lutar mot Residensgatan kommer inte kunna ledas till krossmagasinet utan ledas direkt till ledningsnätet.

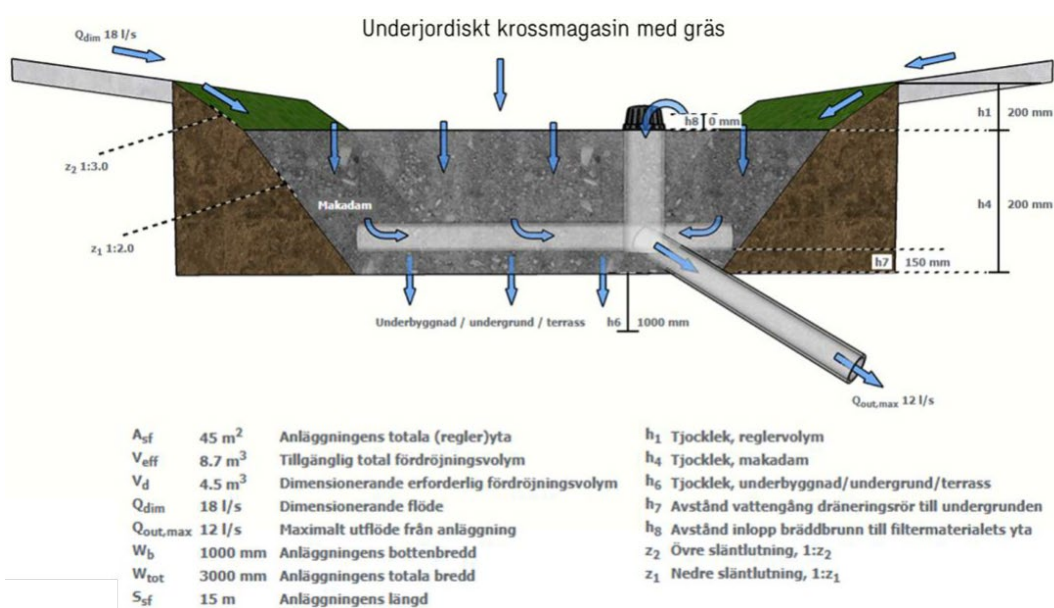
För att lösningen ska fungera behöver anslutningspunkt till allmänt ledningsnät stämmas av med Lumire, vilket kommer bli fastighetens förbindelsepunkt. Dagvattenutredningen kommer uppdateras till granskning vad gäller detta.

Eftersom byggnaden kommer anläggas med ett parkeringsgarage så kommer det krävas dränering. Dränvatten kommer också behöva ledas till förbindelsepunkten.



Figur 25: Föreslagen systemlösning för dagvatten inom fastigheten. Bild från dagvattenutredning (Sweco, 2025).

Förbindelsepunkten (svart punkt i Figur 25) kommer att behöva placeras i planområdets nordöstra hörn (bredvid befintliga serviser för dricksvatten och spillvatten). Systemlösningen för dagvatten kommer att uppdateras till granskning.



Figur 26: Föreslagna dimensioner på krossmagasin. Bild från dagvattenutredning (Sweco, 2025).

### Principiell höjdsättning och skyfallspåverkan

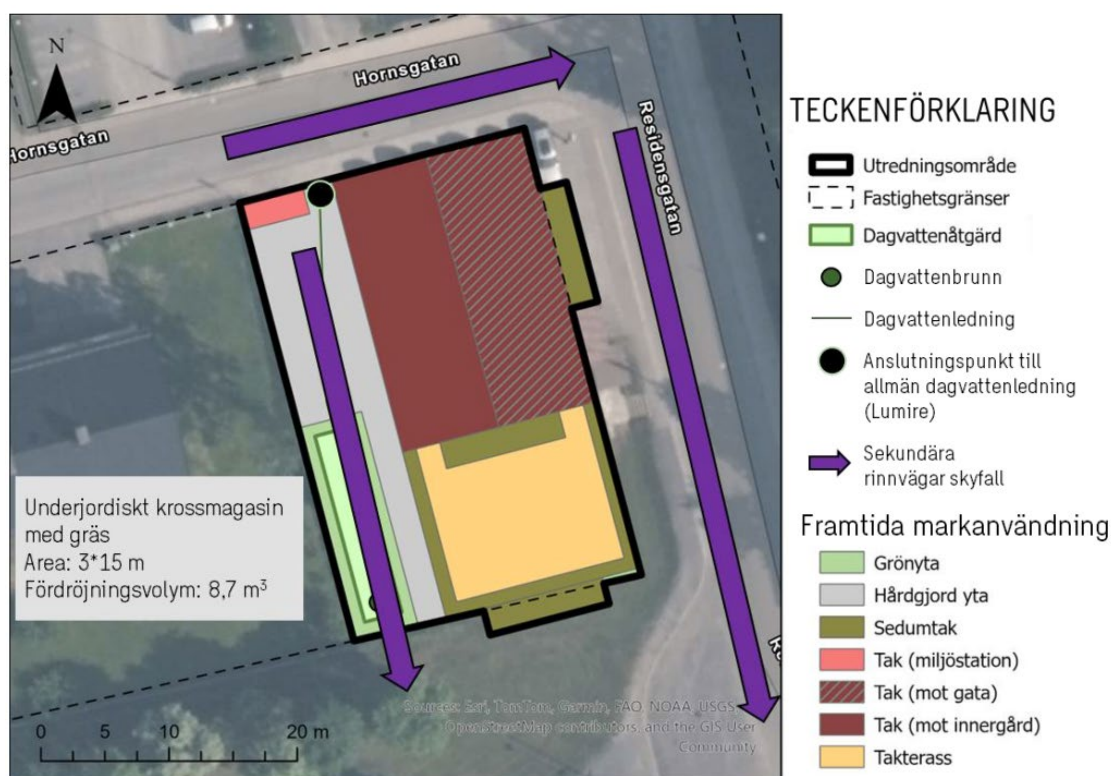
Höjdsättningen inom planområdet är viktig för att skapa säkra ytliga avrinningsvägar för vattnet vid extrema regn när dagvattensystemet går fullt. Idag fungerar Hornsgatan som en avledande rinnväg för uppströms områden och som leder vattnet vidare till Residensgatan.

Se förslag på sekundära rinnvägar i figuren nedan.

Entréer mot Residensgatan bör anläggas minst 20 centimeter högre än gatan för att inte översvämmas vid skyfall enligt den skyfallsanalys som Länsstyrelsen tagit fram. Detta ställer krav på att utforma entrén så att den blir tillgänglig för alla.

Enligt fastighetsägarens skisser planeras infarten till parkeringsgaraget att ligga längs med Residensgatan. Infarten behöver skyfallssäkras så att ytavrinnande vatten vid skyfall inte rinner in i garaget.

I övrigt behöver marken närmast fasad luta bort från fasaden. Lutningen bör vara minst 1:20 inom tre meters avstånd, enligt Boverkets riktlinjer. Det är även viktigt att höjdsätta innergården så att vatten rinner söderut mot grönytan och inte in på fastigheten väster om planområdet.



Figur 27: Föreslagen dagvattenhantering inom planområdet, inklusive sekundära rinnvägar. Bild från dagvattenutredning (Sveco, 2025).

Detaljplanen säkerställer att fördröjningsmagasin för dagvatten med en volym på minst 4,5 kubikmeter ska anordnas inom grönytan i planområdets västra del [b]. Vidare reglerar detaljplanen att färdigt golv innanför entréer ska vara minst 20 centimeter högre än angränsande gatunivå.

## Markföroreningar

Markföroreningar har påvisats inom planområdet. Provpunkten där föroreningar över KM påträffats ligger dock utanför den planerade ytan för byggnaden. Den förorenade jorden behöver schaktas bort ned till 0,6 meter under markytan.

På övriga provpunkter har inga föroreningar påträffats. Det kan dock inte uteslutas att föroreningar finns på djupare än 1,8 m.u.my. För att säkerställa att halter över KM-värden inte förekommer vid källdjup och för att avgränsa föroreningen av PAH-M och PAH-H samt alifater >C16-C35, kan en mer detaljerad miljöteknisk markundersökning krävas i nästa skede. Innan schaktning krävs en anmälan enligt §28 samt en masshanteringsplan för de schaktade massorna.

Jord med föroreningsgrad över MKM-värden bedöms kunna köras till deponi. För jord med föroreningshalter som överskrider riktvärden för MRR behöver anmälan göras till kommunen innan massorna används utanför fastigheten.

## Hälsa och säkerhet

### Omgivningsbuller

Framtagen bullerutredning (Tyréns, 2024) visar att området är lämpligt för bostäder med avseende på trafikbuller eftersom:

- Ekvivalenta ljudnivåer beräknas till under 60 dBA på samtliga fasader vilket innebär att fri planlösning kan väljas med avseende på buller.
- Ekvivalenta ljudnivåer under 50 dBA och maximala ljudnivåer under 70 dBA beräknas på alla fasader förutom våningarna 1 – 6 mot Residensgatan.
- Uteplatser bedöms kunna uppföras på samtliga fasader, alternativt att en gemensam uteplats anordnas.

### Radon

Någon större risk för olägenhet kopplat till radon bedöms inte finnas inom planområdet.

### Risk för olyckor

Det bedöms inte finnas någon betydande risk för trafik- eller verksamhetsrelaterade olyckor inom eller i anslutning till planområdet.

### Risk för översvämning

Vid skyfall rinner vatten på ytan längs med både Hornsgatan och Residensgatan. Entréer och infart till parkeringsgaraget behöver skyfallssäkras. Enligt Länsstyrelsen i Norrbottens skyfallskartering för tätorten uppgår maximalt vattendjup på gatorna till mellan tio och 20 centimeter. Plankartan reglerar därför att färdigt golv ska anläggas minst 20 centimeter högre än gata varifrån angöring sker.

### Risk för erosion

Planförslaget bedöms inte medföra eller riskera att bli utsatt för erosion.



Risk för skred, ras och slamströmmar

Planförslaget bedöms inte medföra någon risk för skred, ras eller slamströmmar. Topografin kring planområdet är relativt flack med en svag lutning söderut.

## **Geotekniska förhållanden**

Eftersom jordmotståndet är högt på grunt djup rekommenderas ett grunt fundament. Byggnaden kan grundläggas på platta på mark om slutliga marktryck tillåter detta. Annars kan pålar, förslagsvis borrade pålar på grund av block i marken, användas. Det slutliga grundläggningsalternativet bestäms i detaljprojekteringsfasen.

Block har påträffats inom undersökta djup, vilket ska beaktas vid det slutliga valet av grundläggning.

## **Hydrologiska förhållanden**

Planförslaget bedöms inte påverka de hydrologiska förhållandena negativt.

## **Kulturmiljö**

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns inom planområdet.

Alla fornlämningar, kända och okända är skyddade av kulturmiljölagen. Om fornlämningar skulle påträffas vid kommande markarbeten ska arbetet avbrytas och länsstyrelsen kontaktas.

## **Fysisk miljö**

Bebyggelse och infrastruktur

Planområdet är lokaliserat i ett nät av befintlig bebyggelse och infrastruktur som kommer påverkas av planförslaget. Vad gäller infrastruktur innebär planförslaget att nya anslutningar behöver anordnas för att ansluta planområdet till det omgivande kommunala VA-systemet.

Sol- och skuggstudie

Påverkan på omgivande bebyggelse inkluderar ökad skuggpåverkan. En sol- och skuggstudie har tagits fram för att kunna visa hur den föreslagna byggnaden kan komma att påverka bostadshusen i planområdets närhet.

I studien redovisas den maximala skuggbildningen vid tre dagar på året. Dessa dagar är vedertagna tider på året för att ge en tydlig återgivning för skuggpåverkan.

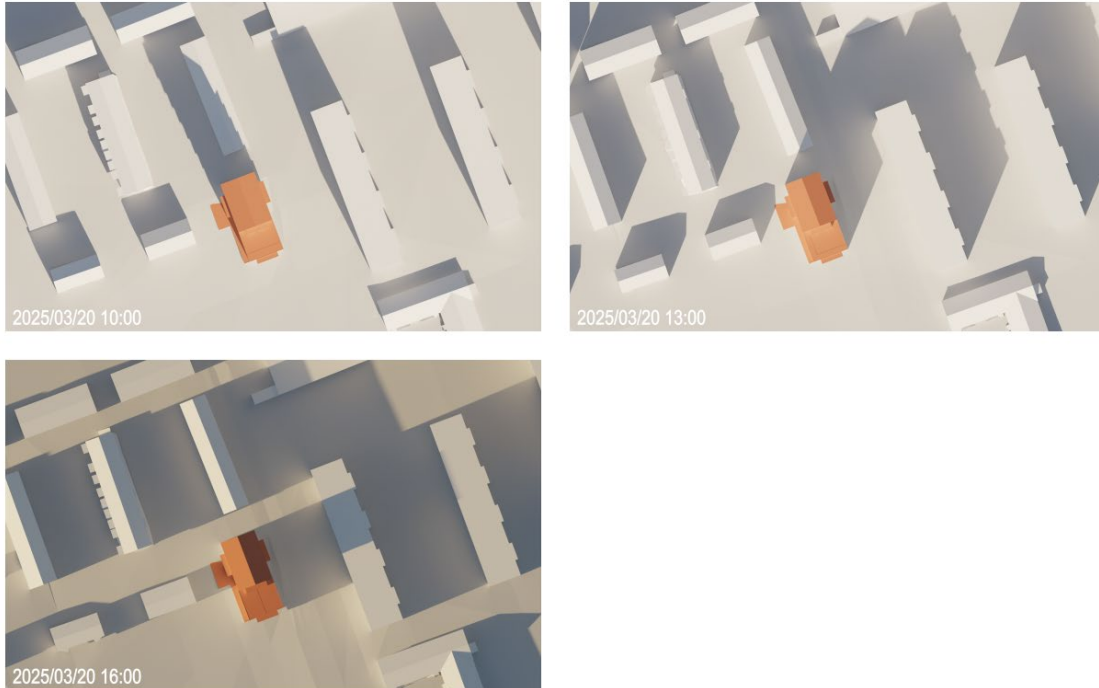
Dagar och tidpunkterna på dygnet som undersöks är:

- 20 mars, vårdagjämning, 10:00, 13:00, 16:00 (höstdagjämning, 22 september, ger i princip samma skuggning som vårdagjämningen)
- 21 juni, sommarsolstånd, 10:00, 13:00, 16:00, 19:00

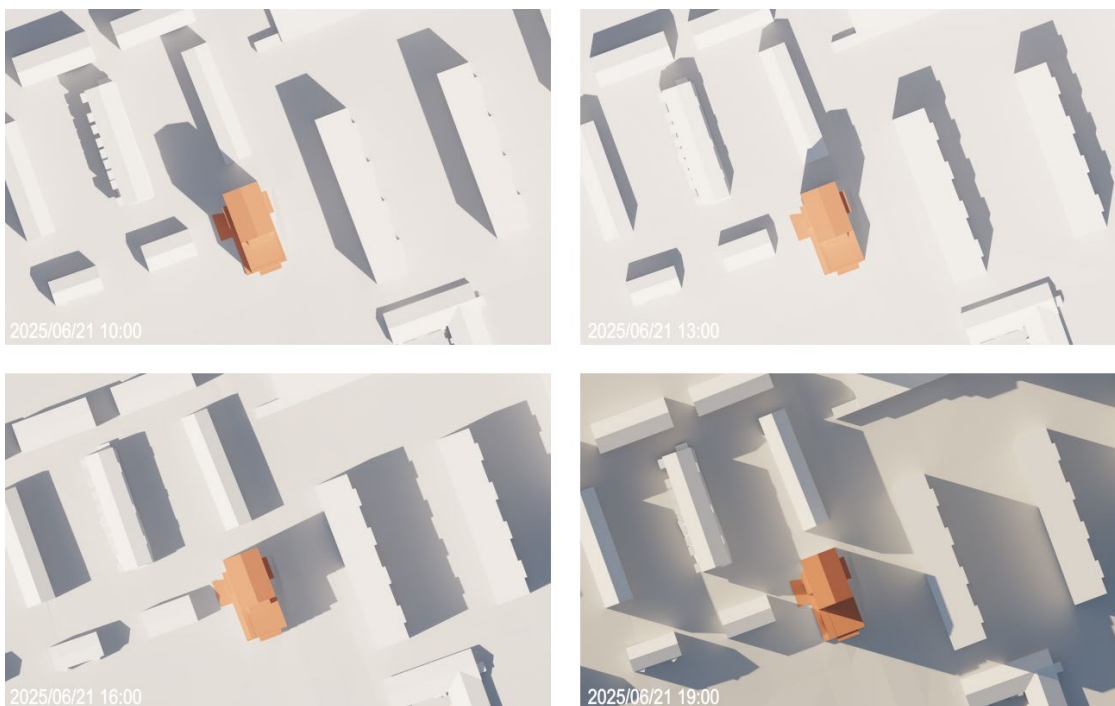
Under vintersolståndet, 21 december, då solen står som lägst är skuggpåverkan på kringliggande bebyggelse också som högst. Soltimmarna är dock få.

## Resultat

Sol- och skuggstudien visar att det sker en påverkan på befintlig bebyggelse sett till skuggning. Fastigheterna norr, nordöst och öster om planområdet (Björkspinnaren och Fjärilen 2 samt delvis även Ekspinnaren) bedöms påverkas mest av planförslaget. Påverkan bedöms totalt sett som måttlig och acceptabel i ett tätbebyggt område.



Figur 28: Skuggstudie vårdagsjämning under tre klockslag: 10.00, 13.00 och 16.00. Höstdagjämning, 22 september, ger i princip samma skuggning som under vårdagsjämning. Bild från sol- och skuggstudie (Galären i Luleå AB, 2025).



Figur 29: Skuggstudie sommarsolstånd (21 juni) under fyra klockslag: 10.00, 13.00, 16.00 och 19.00. Bild från sol- och skuggstudie (Galären i Luleå AB, 2025).

### *Skuggpåverkan av höga hus i Luleå*

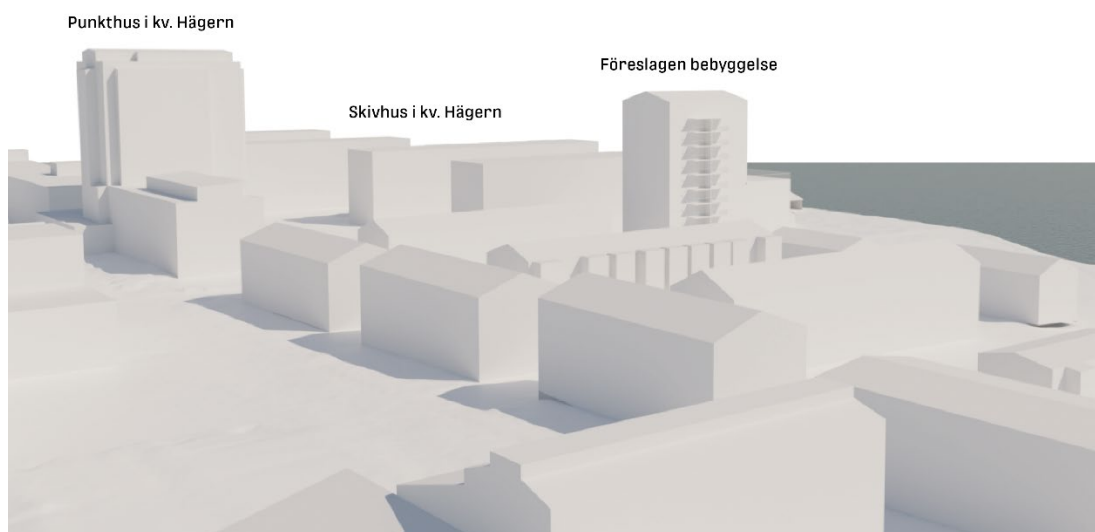
Höga byggnader kan bidra både positivt och negativt till det offentliga rummet. Förtätning i sig innebär att fler människor rör sig på gator och använder de olika mötesplatserna i staden. Men höga byggnader kan innebära negativa effekter på lokalklimatet i form av ökad skuggning. Luleå har naturligt låg solvinkel och effekterna på skuggning blir extra påtagliga.

Luleå kommun bedömer i utredningen "Höga byggnader i Luleå" (2015) att området som aktuellt planområde ligger i (benämns sydväst i utredningen) att nybyggnationer bör vara fem till åtta våningar över lag, med enstaka byggnader upp till tolv våningar. Vidare ska siktlinjer från Bergnäsbron mot domkyrkan säkerställas. Aktuellt planförslag innebär inte att siktlinjer från Bergnäsbron mot domkyrkan täcks.

### **Landskapsbild**

I Översiktsplan 2021 lyfter kommunen att man ser positivt på förtätning inom befintlig bebyggelsestruktur i hela stadsbygden och i centrum. Stadsbygden ska inte ta en större total markyta i anspråk, vilket innebär en intensivare användning av ytor och funktioner som ligger i stadsbygden. Förtätning kan ske exempelvis genom om- och tillbyggnader eller genom att bebyggelse på lågexploaterade tomter rivs för att ge plats för högre exploatering.

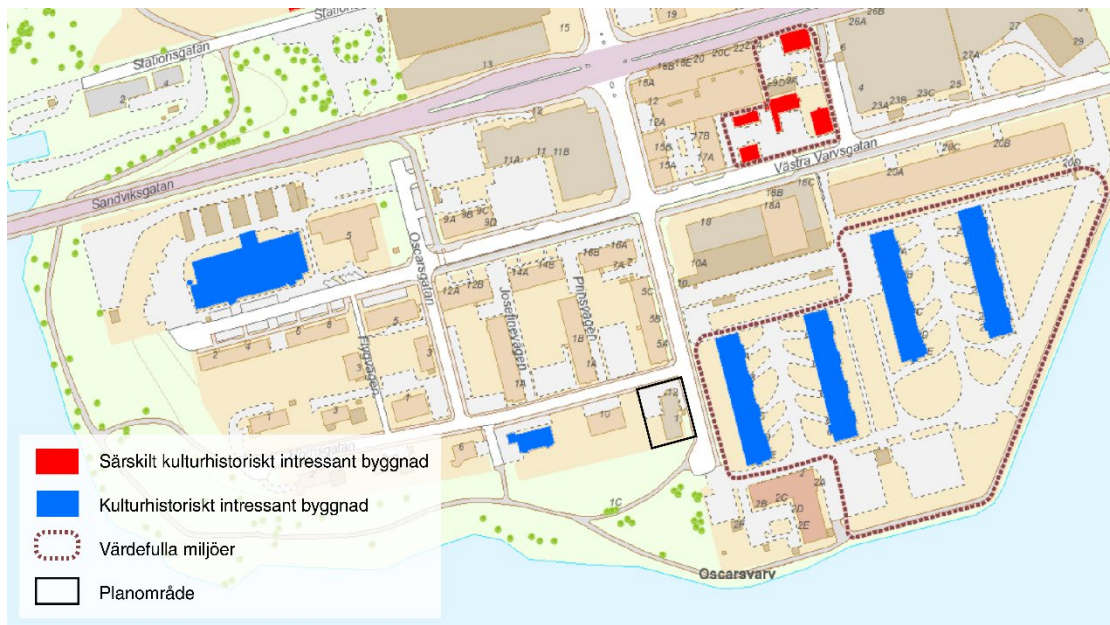
Planområdet ligger på centrumhalvöns sydvästra del. Under de senaste åren har området genomgått en utveckling med flera högre byggnader, såsom det 45 meter höga punkthuset i kvarteret Hägern, som rymmer 127 bostäder, kontor, varmgarage och en livsmedelsbutik. Dessutom pågår byggandet i kvarteret Biet på Västra stranden där 74 bostadsrätter kombineras med kontor och verksamhetslokaler. I detta projekt kommer den högsta byggnaden i kvarteret att bli cirka 45 meter hög.



*Figur 30: Vy från nordväst (fågelperspektiv). Illustration av Galären i Luleå AB, 2025.*

Bebyggelsen i Oskarsvarv kännetecknas av en variation i volymer, vilket skapar en dynamisk och intressant stadsbild. Det finns tydliga skillnader i utformningen av byggnaderna, både när det gäller fasadmateriell och kulör, vilket bidrar till en mångfacetterad karaktär i området.

Kommunens inventering av kulturhistoriska byggnader och miljöer har visat att det finns kulturhistoriskt intressanta byggnader och miljöer i planområdets närhet.



Figur 31: Byggnader med kulturhistoriskt värde i planområdets närhet.

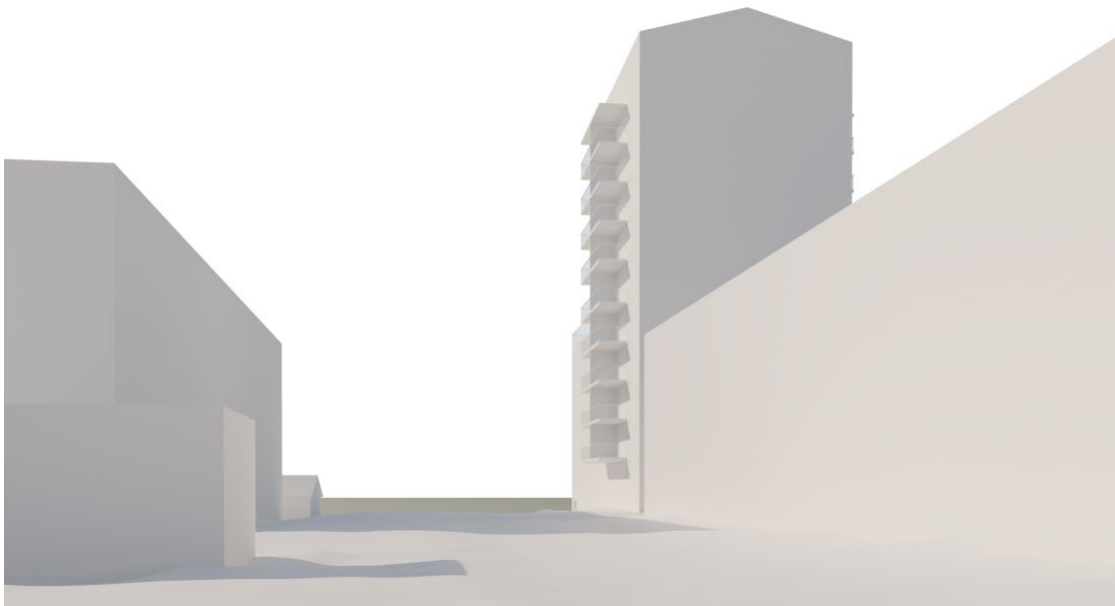
Öster om planområdet pekas de fyra sjuvåningshusen i röd plåt på fastigheten Hägern ut som kulturhistoriskt intressanta byggnader och som en värdefull miljö. En kulturhistoriskt intressant byggnad (blå färg i figuren ovan) innebär att byggnaden har en stark och tydlig karaktär med komponenter och detaljer typiska för sin arkitektoniska tidsepok. Byggnaderna är representanter för sin tidsperiod och symboler för stil, ideal och tillkomstperiod. Vidare förstärker den gatubilden där dess volymer och skala är viktiga men också för kulturmiljön som helhet. Kvarteret Hägern är ett exempel på det storskaliga byggandet som var en högaktuell samhällsfråga vid tiden och som skulle ge fler bostäder på kort tid. Husen är enkla i sin utformning och gårdsmiljön har fått en mer friare växtlighet och utformning. I juli 2025 blev Enblads express i kvarteret Gladan byggnadsminne. I kommunens inventering är dessa markerade som "Särskilt kulturhistoriskt intressant byggnad".

Planförslaget medför en förändring av landskapsbilden, främst på grund av byggnadens höjd. Byggnaden blir ett landmärke i Residensgatans södra avslut, både från norr och från vattnet/isen. Den befintliga byggnaden på fastigheten är två till tre våningar hög, medan delar av den nya bebyggelsen kan nå upp till elva våningar plus källarplan. Detta innebär en markant ökning i skala i jämförelse med flera av de nuvarande byggnaderna i Oskarsvarv, särskilt väster och nordväst om planområdet. Här kan den föreslagna bebyggelsen upplevas "torna upp sig" över lägre bebyggelse eller till exempel Varvsparken. För att motverka ett monumentalt intryck reglerar detaljplanen att föreslagna bebyggelse ska delas upp i två volymer och att den lägre volymen ska placeras närmast Varvsparken.



*Figur 32: Vy från strandsträket i riktning norrut. Bilden visar en möjlig utformning av byggnaden inom planområdet. Illustration av Galären i Luleå AB, 2025.*

Störst påverkan på landskapsbilden bedöms uppstå norrifrån, sett från Västra Varvsgatan och Residensgatan, i riktning söderut. Detta eftersom den föreslagna byggnaden sett från detta håll är elva våningar (exklusive källarplan) och därmed bryter både skala och karaktär jämfört med befintlig bebyggelse.



*Figur 33: Vy från Residensgatan i riktning söderut, mot planområdet och vattnet. Föreslagen byggnad till höger i bild. Bilden visar en möjlig utformning av byggnaden inom planområdet. Illustration av Galären i Luleå AB, 2025.*

Från andra väderstreck syns byggnadens lägre del tydligare, vilket kan dämpa den upplevda volymens höjd. Sett från vattnet/isen kommer den föreslagna byggnaden att utgöra en av flera högre byggnader. Residensgatan, som kantas av flera höga hus norr om Varvsleden, är tillsammans med Rådstugatan, Smedjegatan och Kungsgatan "tvärgator" på Centrumhalvön som är viktiga för och binder samman stadens



infrastruktur och som alla har någon eller några höga byggnader.



*Figur 34: Schematisk illustration över föreslagen bebyggelse i förhållande till närområdet.*

Den föreslagna bebyggelsen tillkommer i ett område där högre byggnader är en del av områdets karaktär. Byggnaden kommer att utgöra ett nytt landmärke som markerar början eller slutet på Residensgatan, beroende på vilket håll man närmar sig området från. Den föreslagna bebyggelsens bredd, höjd och fasadliv har bearbetats under processens gång för att samspela med sin omgivning. För att volymen inte ska upplevas för bred och robust regleras till exempel att byggnaden får vara maximalt 15,6 meter bred och att utskjutande balkonger inte får glisas in.

Planförslaget bedöms inte påverka landskapsbilden i sådan utsträckning att det försämrar värdet för människor att vistas i området, och innebär inte att området fragmenteras eller att barriärer skapas. Vidare bedöms påverkan på de kulturhistoriskt intressanta byggnaderna i planområdets närhet vara liten.

### Friyta

För att uppnå kommunens krav på friyta inom planområdet planerar kommunen att använda friköp av friyta. Friköpet innebär att exploatören åtar sig att kompensera kommunen för bristen på friyta inom planområdet. I det aktuella fallet sker detta genom att exploatören finansierar utvecklingen av delar av Varvsparken. Kvaliteter kopplat till friyta, vilket de boende har rätt till, kompenseras i närheten av bostaden. Åtgärderna kan till exempel vara sittplatser, lekplatser eller utrustning för fysisk aktivitet. Parken förblir allmän och öppen för alla, men medel från friköpet kommer att användas för att göra den mer funktionell och ändamålsenlig för olika aktiviteter.

### Natur- och grönområden

Den föreslagna bebyggelsen innebär ökad insyn i Varvsparken. Medan viss insyn kan öka känslan av trygghet, kan för mycket insyn minska privatlivet för parkens besökare, vilket kan upplevas som mindre bekvämt för några. Den lägre volymen placeras närmast parken, vilket innebär att insynen i parken kan upplevas mindre markant.

Planförslaget medför även förändringar i Varvsparken i samband med att fastighetsägaren kompenserar kommunen för den andel friyta som inte kan uppnås inom planområdet. Kompensationen ska användas för att utveckla närliggande grönområden. Förändringarna bedöms medföra positiva konsekvenser för både allmänheten och de boende i den föreslagna bebyggelsen.

Utöver dessa förändringar bedöms planförslaget medföra en ökning av antalet människor som rör sig i och nyttjar omkringliggande grönområden. Påverkan bedöms som positiv.

## **Sociala**

### **Tillgänglighet**

Läget ligger relativt centralt i Luleå och har goda gång- och cykelförbindelser till och från övriga centralorten. Planområdet har även god tillgänglighet för barn som kommer bo i den föreslagna byggnaden. Vid ett genomförande av detaljplanen ska byggnaden och dess tillhörande ytor uppföras tillgängligt enligt BBR:s krav.

### **Barn**

Barn berörs av detaljplanen eftersom barn dels kommer bo inom planområdet, dels rör sig i närheten av planområdet till följd av huvudsakligen den närliggande lekplatsen och omkringliggande grönytor.

Planområdet har två trafikerade sidor vilket är positivt ur trafiksäkerhetssynpunkt. Vidare består trafiknätet i planområdets närhet till stor del av gator utan genomfart, det vill säga gator som avslutas med en vändplan. Detta innebär att majoriteten av trafikanterna i området utgörs av boende eller andra som har sitt mål längs gatan. Residensgatan är även den enda gatan med vändplan sydöst om planområdet. Detta innebär att gatan inte trafikeras i någon högre grad och majoriteten av trafiken sker sannolikt under morgon och eftermiddag när barn som går på Hägerns förskola lämnas och hämtas.

Det kommer inte finnas något större utrymme för lek inom planområdet. Detta eftersom byggnader (både huvudbyggnad och komplementbyggnader) och andra funktioner som behövs för byggnadens användning, som cykelparkeringar, insamlingsplats för förpackningsavfall, ytor för dagvattenhantering med mera, kommer uppta majoriteten av planområdets yta. Däremot kommer barn som bor i den föreslagna byggnaden ha god tillgång till Varvsparken med tillhörande öppna ytor och lekplats där de kan leka och upptäcka sitt närområde. Längs Strandstråket, som går runt centrumhalvön, finns flertalet målpunkter för barn och unga, bland annat idrottsplaner, badplatser, skogsdungar, öppna ytor med mera.

### **Jämlikhet**

Planförslaget innebär att ett kontorshus rivs för att i stället ersättas med ett flerbostadshus, vilket innebär ett tillskott av bostäder i centrala Luleå. Planområdet ligger inom gångavstånd till förskola, rekreationsområden, matvarubutik, arbetsplatser, huvudcykelnät och busshållplatser för både lokal- och regionaltrafik.

Närheten innebär goda förutsättningar för att alla ska ha möjlighet att få ihop ett fungerande vardagsliv.

Planförslaget bedöms inte medföra några negativa konsekvenser ur ett jämlikhetsperspektiv.

## **Trafik**

### **Gång- och cykeltrafik**

Detaljplanen bedöms inte medföra några negativa konsekvenser för gång- och cykeltrafik. Ett genomförande av planförslaget innebär lokalt ökade gång- och cykelflöden till och från planområdet, men då ett av kommunens huvudcykelstråk ligger cirka 100 meter norr om planområdet bedöms tillgängligheten som hög. Förutsättningarna för gående och cyklister att snabbt och enkelt ta sig till målpunkter i centrum bedöms som mycket goda.

### **Kollektivtrafik**

De nya bostäderna kan ge ett ökat underlag av resenärer med kollektivtrafik. Utöver det innebär planförslaget inga omedelbara konsekvenser för kollektivtrafiken.

### **Fordonstrafik**

Planförslaget innebär lokalt ökade trafikflöden. Ökningen bedöms inte leda till problem för varken fordonstrafik eller gång- och cykeltrafikanter.

### **Parkering**

Planförslaget innebär lokalt ökat parkeringsbehov. Cykelparkering möjliggörs både utvändigt och i parkeringsgarage under byggnaden. Fordonsparkering möjliggörs i parkeringsgarage och i den närliggande fastigheten Hägern 11:s parkeringsgarage. Eftersom detaljplanen utöver bostäder även möjliggör för centrumverksamhet i bottenvåningen pågår arbetet med att möjliggöra för gatuparkering längs Hornsgatan och/eller Residensgatan.

# Motiv till detaljplanens regleringar

Enligt Boverkets förordning om planbeskrivning (2020:8) ska kommunen motivera varje enskild reglering och lagra motivet digitalt. Redovisningen ska göras utifrån detaljplanens syfte och 2 kapitlet plan- och bygglagen (PBL).

## Motiv till regleringar

Detaljplanen innehåller regleringar för att uppnå detaljplanens syfte. Nedan följer en lista på bestämmelser och deras motiv.

Tabell 5: Detaljplanens bestämmelser och motiv.

| Användningsbestämmelse                                                                                                                       | Motivering                                                                                                                                                                                                                 |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Kvartersmark</b>                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                            |
| B – Bostäder                                                                                                                                 | Syftet med användningen är att uppnå detaljplanens syfte att inom planområdet möjliggöra för boenden av varaktig karaktär. Även bostadskomplement ingår i användningen, såsom entréer, trapphus, miljöhus och liknande.    |
| C <sub>1</sub> – Centrumverksamhet får finnas i bottenvåningen                                                                               | Syftet med användningen är att möjliggöra centrumverksamheter i byggnadens bottenvåning. Användningen bedöms lämplig i och med planområdets centrala läge och en centrumverksamhet kan bidra till en levande bottenvåning. |
| <b>Egenskapsbestämmelser</b>                                                                                                                 | <b>Motivering</b>                                                                                                                                                                                                          |
|  <p>Marken får endast förses med komplementbyggnader.</p> | Korsmark används för att begränsa markens utnyttjande. I plankartan har korsmark lagts på områden där bebyggelse inte är lämpligt på grund av att utrymme behövs för friyta och dagvattenhantering.                        |
| h <sub>1</sub> – Högsta nockhöjd är 42 meter över angivet nollplan                                                                           | Regleringen gäller den högre byggnadsvolymen och görs för att möjliggöra elva våningar, exklusive källarplan.                                                                                                              |
| h <sub>2</sub> – Högsta nockhöjd är 22 meter över angivet nollplan                                                                           | Regleringen gäller den lägre byggnadsvolymen och görs för att möjliggöra fem våningar, exklusive källarplan.                                                                                                               |
| h <sub>3</sub> – Högsta nockhöjd för komplementbyggnader är 4 meter                                                                          | För komplementbyggnader som kompletterar flerbostadshusets användning, till exempel miljöhus och väderskyddad cykelparkering, är högsta nockhöjd fyra meter.                                                               |
| f <sub>1</sub> – Tak ska utföras som sadeltak eller brutet tak                                                                               | Regleringen gäller den högre byggnadsvolymen och görs för att säkerställa ett arkitektoniskt samspel mellan den föreslagna bebyggelsen och omkringliggande bebyggelse.                                                     |
| f <sub>2</sub> – Utöver högsta angivna nockhöjd får staket, pergola och vindskydd på takterrass sticka upp med ytterligare 3,0 meter.        | Regleringen gäller den lägre byggnadsvolymen och säkerställer att strukturer som hör till användandet av takterrassen får sticka upp högre än högsta angivna nockhöjd.                                                     |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| f <sub>3</sub> – Utskjutande byggnadsdelar så som balkonger, burspråk och fasadpartier medges över Hornsgatan och Residensgatan. Dessa får skjuta ut högst 1,8 meter från planområdesgräns mot gata. Byggnadsdel som kragar ut över gata får inte hänga närmare marken än 3,5 meter. På planområdets södra kortsida får inga byggnadsdelar skjuta ut över fastighetsgränsen. | Regleringen görs för att säkerställa att föreslagen bebyggelse inte påverkar gatumarken på sådant sätt att det till exempel inte är möjligt att röra sig under utskjutande byggnadsdelar. Vidare innebär regleringen att inga delar får skjuta ut över planområdets södra fastighetsgräns, vilket görs för att säkerställa att parkmarken inte påverkas av den föreslagna bebyggelsen. |
| f <sub>4</sub> – Utskjutande balkonger får inte inglasas.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Regleringen görs för att minimera påverkan på landskapsbilden och omkringliggande bebyggelse genom att inte tillåta att den föreslagna bebyggelsen upplevs för bred och robust, vilket inglasade utstickande balkonger bedöms innebära.                                                                                                                                                |
| f <sub>5</sub> – Minst 50% av bottenvåningens fasadlängd mot Hornsgatan och Residensgatan ska vara uppglasad.                                                                                                                                                                                                                                                                | För att främja en levande stadsmiljö i kvarteret regleras att minst hälften av bottenvåningens fasadlängd som vetter mot Hornsgatan respektive Residensgatan ska vara uppglasad.                                                                                                                                                                                                       |
| b <sub>1</sub> – Fördröjningsmagasin för dagvatten med en volym på minst 4,5 kubikmeter ska anordnas. Magasinet ska vara täckt med växtlighet.                                                                                                                                                                                                                               | Bestämmelsen utgår från dagvattenutredningens resultat och syftar till att inte öka flödet av dagvatten från fastigheten vid ett genomförande av detaljplanen. Regleringen att magasinet ska vara täckt med växtlighet görs för att säkerställa att delar av planområdet som inte bebyggs hålls gröna.                                                                                 |
| b <sub>2</sub> – Entréer på markplan får inte placeras längs planområdets södra kortsida.                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Regleringen syftar till att säkerställa att entréer förläggs mot gata och/eller inom planområdet. Regleringen görs för att motverka ett ianspråktagande av allmän plats söder om planområdet. Om entréer placeras mot Varvsparken riskerar oklarheter i vad som är offentligt och privat att uppstå.                                                                                   |
| a <sub>1</sub> – Strandskyddet är upphävt.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Regleringen görs för att möjliggöra planförslaget och upphävandet motiveras eftersom området redan är ianspråktaget.                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>Egenskapsbestämmelser som gäller för all kvartersmark</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Entréers tillgänglighet ska lösas inom fastigheten.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Regleringen görs för att säkerställa att entréer, ramper, trappor med mera inte placeras utanför fastighetsgräns. Syftet är att dels möjliggöra för snöskottning och annat underhåll av allmän plats GATA utanför planområdet, dels inte förhindra en eventuell framtida breddning av till exempel Residensgatan.                                                                      |
| Färdigt golv innanför entréer ska vara minst 20 centimeter högre än angränsande gatunivå.                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Bestämmelsen utgår från dagvattenutredningens resultat och syftar till att motverka översvämning i till exempel det underjordiska garaget vid ett 100-årsregn.                                                                                                                                                                                                                         |



## Medverkande i projektet

Detaljplanen har tagits fram av Stadsbyggnadsförvaltningen i samarbete med andra kommunala förvaltningar och planeringsarkitekter från Sweco Sverige AB.

Kommunstyrelseförvaltningen

Sektor Samhällsbyggnad och demokrati, 2025-09

Maria Andersson Nordgren

T.f. planchef

Matilda Eriksson

Arkitekt

## Bilagor

PM Hållbarhet, Galären i Luleå AB, daterad 2022-01-27

Undersökning om betydande miljöpåverkan, daterad 2023-11-20

Yttrande över undersökning om betydande miljöpåverkan, daterad 2023-12-13

Trafikbullerutredning, Tyréns Sverige, daterad 2024-05-27

Sol- och skuggstudie Fjärilen, Galären i Luleå AB, daterad 2025-04-23

Bullerberäkningar, Nordakustik, daterad 2025-05-15

PM Dagvatten, Sweco Sverige, daterad 2025-06-17

PM Geoteknik, Sweco Sverige, daterad 2025-06-18

MUR Geoteknik, Sweco Sverige, daterad 2025-06-18

PM Översiktlig miljöteknisk markundersökning, Sweco Sverige,  
daterad 2025-07-02

