

Planbeskrivning Ändring av Stadsplan A 273, Kvarteret Skepparen m.fl.



Innehållsförteckning

Detaljplanens syfte	3
Syfte	3
Beskrivning av detaljplanen	3
Varför ändring av detaljplan valts.	3
Kvartersmark	3
Genomförandetid	4
Fastighetsrättsliga frågor	4
Tekniska frågor	4
Ekonomiska frågor	5
Planeringsunderlag	5
Kommunala	5
Planeringsförutsättningar	6
Riksentressen	6
Miljökvalitetsnormer	7
Fysisk miljö	7
Konsekvenser	8
Riksentressen	8
Miljökvalitetsnormer	8
Fysisk miljö	8
Medverkande i projektet	9

Detaljplanens syfte

Syfte

Syftet med ändringen av stadsplanen är att pröva förutsättningarna för en mer flexibel reglering genom att möjliggöra utanpåliggande balkonger.

Föreslagen ändring påverkar inte nuvarande användning utan möjliggör enbart att huvudbyggnader kan förses med balkonger på delar av mark som i gällande plan inte får bebyggas.

Planområdet är i dagsläget bebyggt med fyra bostadsbyggnader i tre våningar bostäder ovan garage.

Beskrivning av detaljplanen

Varför ändring av detaljplan valts.

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

Nuvarande byggrätt reglerar byggnadens placering och fotavtryck på ett sätt som inte är enligt praxis i dagsläget, ändringen gör gällande detaljplan mer aktuell och kan möjliggöra dagens behov utan att strida mot syftet i gällande stadsplan.

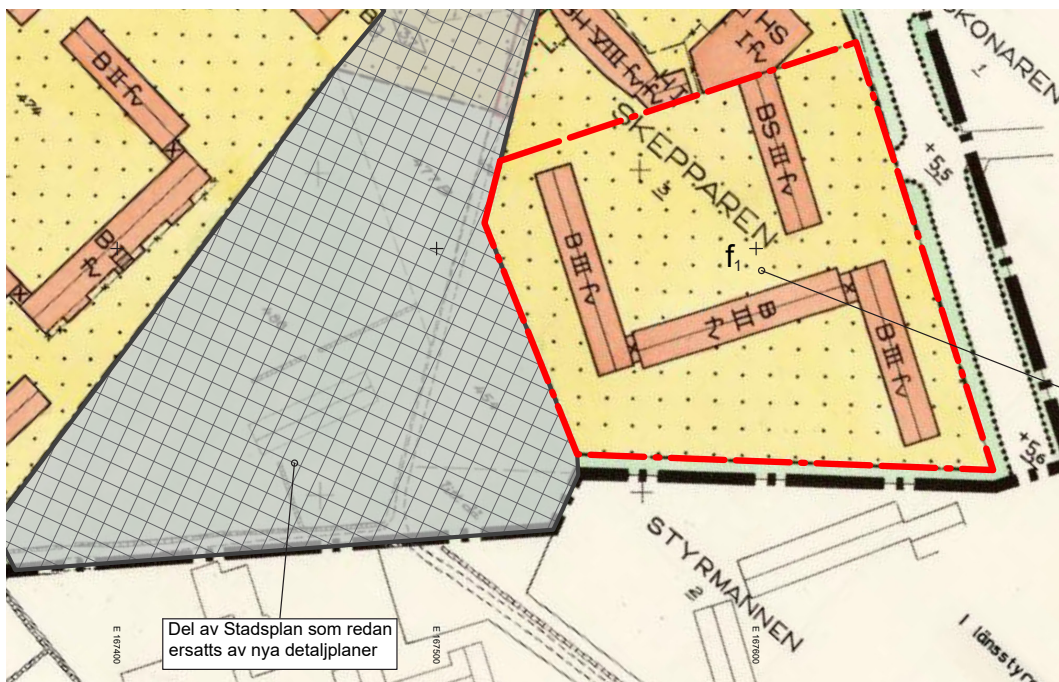
Kvartersmark

Nuvarande byggrätt är begränsade och helt anpassade till det ursprungliga bebyggelseförslaget som låg till grund för nu gällande detaljplan.

Gällande byggrätt styrs genom ytor, där mark som inte får bebyggas är reglerad med prickad mark. I denna ändring av detaljplan kompletteras gällande regleringar i A273 med en reglering som möjliggör att balkonger får byggas inom prickmarken [f₁] - **Inom mark som icke får bebyggas medges balkonger.** Regleringen gäller enbart inom ändringens planområde. Regleringen möjliggör ändringens och gällande detaljplans syfte och skapar förutsättningar för en utveckling av befintlig byggnad. Regleringen görs med stöd i PBL 2 Kap 3 §.

Eftersom att tillkommande reglering möjliggör att balkonger uppförs inom prickmarken utan begränsning av avstånd till fastighetsgräns så gäller inte längre 39 § i byggnadsstadgan inom ändringsområdet.

Utsnitt ur ändringen av detaljplan redovisas på nästa sida, ändringsområdet ligger inom röd markering.



Figur 1. Utsnitt ur plankarta, planområde (röd gräns). Skaferat grått område redovisar del av gällande stadsplan som sedan tidigare är ersatt av andra detaljplaner.

Genomförandetid

Eftersom ändringen av detaljplanen är begränsad i omfattning och endast avser reglering av balkonger, bedöms ändringen inte medföra att detaljplanen får en ny genomförandetid i sin helhet. Den nya bestämmelsen får därför en egen specifik genomförandetid, medan för övriga delar av detaljplanen har genomförandetiden redan löpt ut.

Den tillkommande regleringens genomförandetid är 5 år från det datum planen vinner laga kraft.

Genomförandefrågor

Fastighetsrättsliga frågor

Rättigheter

Inom kvartersmarken finns följande ledningsrätt:

- 2580-15/23.1 Ändamål Fjärrvärme, Förmånstagare Luleå Energi Ab

Ledningsrätten påverkas inte av detaljplanens genomförande.

Tekniska frågor

Teknisk försörjning

Fastigheten Skepparen 3 är idag ansluten till kommunalt vatten- och avlopp, kommunalt dagvattennät, el, fjärrvärme, tele- och IT försörjning.

Ekonomiska frågor

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

Planeringsunderlag

Kommunala

Översiktsplan

Kommunens översiktsplan (2021) anger följande rekommendationer för planområdet:

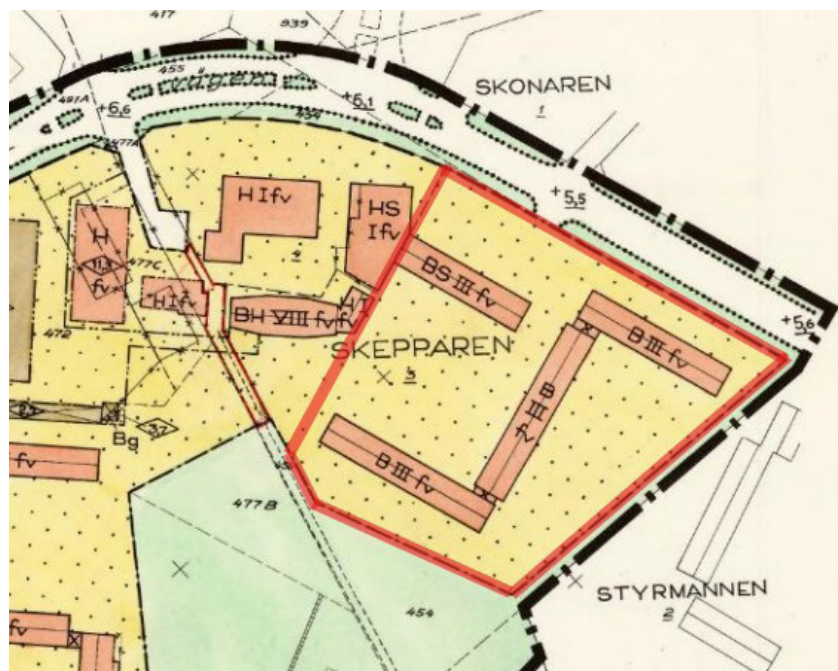
- Område med stads- eller tätortsmässig karaktär, oftast indelat i kvarter. I tätstruktur ingår bostäder, kontor, handel, annan verksamhet, gator, parker och fritidsanläggningar.

Planförslaget bedöms inte strida mot intentionerna i kommunens översiktsplan.

Detaljplan

Berört område inom gällande stadsplan (A273, utsnitt över aktuell del redovisas i figur 2 ovan) möjliggör Bostäder i upp till 3 våningar (B och III), utöver angivet våningsantal får vind inte inredas (fv). Byggrätten styrs genom ytor, där mark som inte får bebyggas är reglerad med prickad mark. I vissa lägen reglerar detaljplanen också att byggnad ska placeras mot fastighetsgräns (S).

Ändringen av stadsplanen kommer efter lagakraft att gälla tillsammans med underliggande plan.



Figur 2. Utsnitt ur gällande detaljplan, ändringsområde markerat

Planuppdrag

Samhällsbyggnadsutskottet beslutade 2026-01-26 § 8 att ge kommunstyrelseförvaltningen i uppdrag att upprätta förslag till ändring av detaljplan för del av Skepparen 3 med syfte att pröva förutsättningarna för att upphäva del av prickmarken för att ge en större och mer flexibel byggrätt för att möjliggöra utanpåliggande balkonger.

Planförslaget föreslås istället att gällande plan kompletteras med en bestämmelse som inom ändringsområdet möjliggör att balkonger kan uppföras inom mark som inte får bebyggas. Regleringen uppnår samma syfte som att upphäva delar av prickmarken.

Bedömning av betydande miljöpåverkan

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

Kommunens bedömning

Kommunen har tagit ställning till att ändringen av detaljplanen inte bedöms medföra en risk för betydande miljöpåverkan. En strategisk miljöbedömning har därför inte upprättats. Samråd gällande betydande miljöpåverkan har skett med länsstyrelsen under planprocessens samråd. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning (2026-04-14). Särskilt beslut om betydande miljöpåverkan har fattats i enlighet med bedömningen.

Planförfarande

Ändringen av detaljplanen handläggs enligt reglerna för standardförfarande i enlighet med plan- och bygglagen (2010:900). Ett standardförfarande används då ändringen av detaljplanen bedöms vara förenlig med kommunens översiktsplan, inte är av betydande allmänt intresse samt bedöms inte medföra en betydande miljöpåverkan.

Planeringsförutsättningar

Riksintressen

Planområdet ligger inom områden av riksintresse för:

- Riksintresse för totalförsvaret (3 kap 9 § miljöbalken): Stoppområde för höga objekt, Särskild hindersfrihet, Väderradar, Påverkansområde (MSA-området för luftrum).

- Riksidress för kommunikationer (3 kap 8 § MB)
- Riksidress- Rörligt friluftsliv (MB 4 kap 2 §):

Miljö kvalitetsnormer

Miljö kvalitetsnormer regleras i 5 kap. Miljöbalken. Det finns miljö kvalitetsnormer (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 miljö kvalitetsnormer.

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

Fysisk miljö

Befintlig bebyggelse

Planområdet gränsar mot Mjölkkuddens Centrum, bebyggelsen består av fyra byggnadskroppar, i höjder motsvarande 3 våningar. Bebyggelsen är uppförda 1962 och är tidstypiska för den tiden med sin avskalade arkitektur och röda tegelfasad. Byggnaderna har sedan dess kompletterats med nya entrépartier och balkongfronter.



Figur 3. Foto befintlig bebyggelse.

Konsekvenser

Riksintressen

Ändringen av detaljplanen bedöms inte riskera att påverka berörda riksintressen.

Miljökvalitetsnormer

Luft

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

Vatten

Ändringarna av detaljplanen bedöms inte medföra någon betydande förändring av föroreningsbelastningen ifrån fastigheten gentemot den gällande detaljplanen. Kommunens generella riktlinjer anger att det vatten som leds till kommunens dagvattennät ska fördröjas lokalt och renas centralt vid recipienterna (Dagvattenplan 2020-2030, Luleå kommun). Detaljplanens genomförande bedöms inte påverka status för Inre Lulefjärden negativt eller möjligheten att uppnå miljökvalitetsnormer.

Fysisk miljö

Befintlig bebyggelse

Detaljplanens genomförande innebär att balkonger kan byggas på befintliga flerbostadshus. Detta medför inte fler bostäder men däremot delvis en förändrad skuggbild, påverkan på dagsljusinsläpp till lägenheter som påförs balkonger samt förändringar i byggnadsens uttryck. Förändringarna blir olika beroende på hur de tillkommande balkongerna utformas. Kommunstyrelseförvaltningen gör bedömningen att förändringarna inte riskerar leda till betydande olägenheter för de boende.

En ytterligare bedömning av påverkan på befintliga byggnader och dess tidstypiska arkitektur ska fortsatt hanteras i bygglovsprocessen enligt 8 Kap. 17 SPBL, där det framgår att ändring av byggnad ska utföras varsamt så att hänsyn tas till byggnadens karaktärsdrag och till dess tekniska, historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden.

Således bedöms lämplig utformning och utbredning av balkonger i relation till befintliga värden kunna hanteras på en mer detaljerad nivå kunna skjutas vidare till bygglovsskedet.

Medverkande i projektet

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

Kommunstyrelseförvaltningen
Sektor Samhällsbyggnad & demokrati, 2026-06-01

Daniel Rova
Planchef

Ruben Norén Selberg
Planarkitekt



LULEÅ
KOMMUN