



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

Luleå kommun

Norrbottens län

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

Bakgrund

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.

Hur samråd och granskning bedrivits

Detaljplanen handläggs enligt plan- och bygglagens regler för så kallat standardförfarande (se 5 kap. plan- och bygglagen). Standardförfarandet används om förslaget till detaljplan är förenligt med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande, inte är av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse. Detaljplanen får inte heller antas medföra en betydande miljöpåverkan. För att få fram ett så bra beslutsunderlag som möjligt och för att ge möjlighet till insyn och påverkan ska samråd ske med myndigheter, sakägare och övriga berörda enligt 5 kap. 11 §, plan- och bygglagen.

Ett förslag till detaljplan har därför visats för samråd under perioden 12:e mars – 13:e april 2026 samt för granskning mellan 7:e maj till 29:e maj 2026.

Planhandlingarna under samråd och granskning funnits tillgängliga på Luleå kommuns webbplats och på Kommunstyrelseförvaltningens kontor. Planhandlingarna och information om samråd och granskning har även sänts till länsstyrelsen, lantmäterimyndigheten och berörda fastighetsägare (se sändlista).

Under granskningstiden inkom 5 skrivelser.

Skrivelser utan invändningar har inkommit från:

- Räddningstjänsten, 2026-05-11,
- Avdelning miljö och bygg, 2026-05-20.
- Länsstyrelsen, 2026-05-29

Skrivelser med synpunkter och/eller frågor har inkommit från:

- Lantmäteriet, 2026-05-11,
- Privatperson 1, 2026-05-14

Synpunkterna sammanfattas och kommenteras nedan.

Inkomna synpunkter med kommentarer

Inkomna synpunkter redovisas här i sammanfattad och förkortad form.

Synpunkterna i sin helhet finns att tillgå på kommunstyrelseförvaltningen.

Länsstyrelsens synpunkter redovisas i sin helhet.

Kommunstyrelseförvaltningens kommentarer skrivs med kursiv stil för att tydligt skilja dem från inkomna synpunkter.

Myndigheter

Länsstyrelsen

Länsstyrelsens synpunkter läggs in i sin helhet/yttrandet bifogas och kan kortfattat skrivas in i redogörelsen och kommenteras.

Prövningsgrunder enligt PBL 11 kap. 10§

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

Kommentarer: Kommunen noterar yttrandet

Lantmäteriet

Förslag om planändring avser ändring av stadsplan (A273). Många avstycknings- och stadsplaner saknar bestämmelser om avstånd från byggnad till fastighetsgräns, men 39 § byggnadsstadgan (1959:612) gäller alltid om inget annat står i planen.

Lantmäteriet undrar därmed om bestämmelsen enligt 39 § byggnadsstadgan (1959:612) fortfarande gäller.

Kommentarer: Tillkommande reglering möjliggör att befintliga byggnader inom planområdet kan kompletteras med balkonger.

Eftersom att byggnader finns i direkt anslutning mot fastighetsgräns så möjliggör regleringen en placering som går emot byggnadsstadgan. Byggnadsstadgan gäller därmed inte längre inom ändringsområdet. Planbeskrivningen kompletteras med information angående detta.

Närboende

Privatperson 1

Vidhåller mina tidigare synpunkter och att planens konsekvenser måste redovisas i beskrivningen

Kommentarer: Tidigare synpunkter finns noterade och bemötta i bifogad samrådsredogörelse. Planhandlingarna har dock bearbetats efter granskning bland annat med avseende på planförslagets konsekvenser. Kommunstyrelseförvaltningens fortsatta bedömning är dock att förutsättningarna på platsen inte är av sådan karaktär att det finns anledning att ytterligare i detaljplan reglera balkongernas utformning eller utbredning.

Ställningstagande och förändringar (revideringar vid GU)

Med anledning av inkomna synpunkter görs följande förändring /-ar i programmet:

- Planbeskrivningen kompletteras med information om byggnadsstadgan med grund i Lantmäteriets yttrande.

Kvarstående synpunkter

Följande skriftliga synpunkter har inte blivit tillgodosedda, dvs. har inte föranlett någon ändring i detaljplanen. Kommunstyrelseförvaltningens motivering till varför synpunkten eller frågan inte har kunnat tillgodoses motiveras under respektive yttrande ovan.

- Privatperson 1s yttrande angående tidigare synpunkter och planens konsekvenser.

Kommunstyrelseförvaltningen

Sektor Samhällsbyggnad & demokrati, 2026-06-01

Daniel Rova

Planchef

Ruben Norén Selberg

Planarkitekt



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

Luleå kommun

Norrbottens län

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Bakgrund

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.

Hur samrådet bedrivits

Detaljplanen handläggs enligt plan- och bygglagens regler för så kallat standardförfarande (se 5 kap. plan- och bygglagen). Standardförfarandet används om förslaget till detaljplan är förenligt med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande, inte är av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse. Detaljplanen får inte heller antas medföra en betydande miljöpåverkan. För att få fram ett så bra beslutsunderlag som möjligt och för att ge möjlighet till insyn och påverkan ska samråd ske med myndigheter, sakägare och övriga berörda enligt 5 kap. 11 §, plan- och bygglagen.

Ett förslag till detaljplan har därför visats för samråd under perioden 12:e mars – 13:e april 2026. Planhandlingarna har funnits tillgängliga på Luleå kommuns webbplats och på Kommunstyrelseförvaltningens kontor. Planhandlingarna och information om samrådet har i detta fall sänts till länsstyrelsen, lantmäterimyndigheten och berörda fastighetsägare (se sändlista).

Under samrådstiden inkom 6 skrivelser.

Skrivelser utan invändningar har inkommit från:

- Telia/Skanova, 2026-03-13,
- Vattenfall, 2026-03-16,
- Räddningstjänsten, 2026-03-24,
- Avdelning miljö och bygg, 2026-04-16

Skrivelser med synpunkter och/eller frågor har inkommit från:

- Lantmäteriet, 2026-03-16,
- Privatperson 1, 2026-04-12
- Länsstyrelsen, 2026-04-14
- Privatperson 2, boende i anslutning till planområdet. 2026-04-15

Synpunkterna sammanfattas och kommenteras nedan.

Inkomna synpunkter med kommentarer

Inkomna synpunkter redovisas här i sammanfattad och förkortad form. Synpunkterna i sin helhet finns att tillgå på kommunstyrelseförvaltningen. Länsstyrelsens synpunkter redovisas i sin helhet.

Kommunstyrelseförvaltningens kommentarer skrivs med kursiv stil för att tydligt skilja dem från inkomna synpunkter.

Myndigheter

Länsstyrelsen

Länsstyrelsens synpunkter läggs in i sin helhet/yttrandet bifogas och kan kortfattat skrivas in i redogörelsen och kommenteras.

Prövningsgrunder enligt PBL 11 kap. 10§

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

Råd enligt 2 kap. PBL

För att för att förtydliga var ändringen gäller på plankartan skulle gränslinjen för aktuella området för ändringen kunna ges exempelvis en kontrasterande kulör eller tydligare eget utseende i relation till den befintliga planområdesgränsen.

Då plankartan ofta läses på datorer och andra mindre skärmar vore det bra för läsbarheten om informationsrutan som pekar på ytor i planområdet som är

ersätta med andra detaljplaner görs överstör. Det skulle även kunna förtydligas att den aktuella ytan handlar om delar av stadsplanen som tidigare ersatts av nya detaljplaner.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

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

Kommentarer: Färg på gräns för "ÄDP planområde" samt informationsrutan om att delar av underliggande stadsplan är ersatt sedan tidigare korrigeras i enlighet med Länsstyrelsens yttrande

Lantmäteriet

OTYDLLIGT VILKA PLANBESTÄMMELSER SOM GÄLLER EFTER ÄNDRINGEN

Det är enbart plankartan som har juridiskt bindande effekt. Planbeskrivningen fungerar som hjälpmedel för tolkning av plankartan. På sidan 5 i planbeskrivningen finns det information om vilka planbestämmelserna som gäller vid ändring av stadsplanen, men det är otydligt i plankartan om vilka planbestämmelser som gäller efter ändringen. Det saknas också i planbeskrivningen en redovisning om den nya planbestämmelsen under avsnittet "4. Detaljplan".

Kommentarer: Luleå kommun delar inte Lantmäteriets bedömning angående otydlighet i plankartan. Den kartmaneér som används är beprövad i flera tidigare ärenden och Lantmäteriet har inte tidigare ifrågasatt den. Med grund i yttrandets görs förtydliganden i plankartan i syfte att ytterligare tydliggöra vad som gäller efter detaljplanens antagande.

PLANKARTAN BLIR OTYDLIG EFTER PLANÄNDRINGEN

Såsom Lantmäteriet tolkat med stöd av planbeskrivningen är det enbart ett område som berörs av planändringen. Däremot i plankartan finns ett skuggat område "Del av Stadsplan som ersatts av nya detaljplaner". På det sätt som redovisning görs i plankartan blir plankartan rörig och svårläst om vilka delar som berörs av planändringen. Bristen kan innebära att tydlighetskravet i 4 kap. 32 § andra stycket PBL inte är uppfyllt.

Kommentarer: Luleå kommun delar inte Lantmäteriets bedömning. Det framgår tydligt i plankartan vilken del som berörs av planändringen. Den kartmaneér som används är beprövad i flera tidigare ärenden och Lantmäteriet har inte tidigare ifrågasatt den. Med grund i Lantmäteriets yttrande görs förändringar i plankartans maneér i syfte att ytterligare tydliggöra vilken del av gällande detaljplan som påverkas av föreslagen ändring.

BESKRIVNING AV PLANENS KONSEKVENSER SAKNAS

Enligt 4 kap. 33 § tredje stycket PBL ska det i planbeskrivningen framgå vilka konsekvenser som planens genomförande får för fastighetsägare, rättighetshavare och andra berörda. Planbeskrivningen redovisar inte tillräckligt tydligt dessa

konsekvenser. Det är otydligt om planändringen kräver fastighetsbildningsåtgärder. Om det behövs bör det även framgå om vem som ansöker och vem som bekostar Lantmäteriförrättningar som behövs för genomförandet av planen.

Kommentarer: Ändringen av detaljplanen möjliggör att bostadshusen kan byggas ut med balkonger över prickmark och det är väl tilltagna avstånd mellan byggnaderna och fastighetsgränsen. Genomförandet riskerar därmed inte innebära att det behövs fastighetsbildningsåtgärder. Då Luleå kommun anser det vara uppenbart att inga fastighetsbildningsåtgärder krävs för detaljplanens genomförande så utelämnas redovisningen ur handlingen likt andra delområden som inte berörs.

Närboende

Privatperson 1

Jag, Privatperson 1 boende på Mjölkuddsvägen 45 i Luleå, har tagit del av samrådshandlingarna för ändring av stadsplan för Skepparen m.fl. (A273) och vill härmed tillstyrka planförslaget.

Planändringen syftar till att möjliggöra utanpåliggande balkonger på de fyra trevåningsbyggnaderna i Skepparen 3. Jag anser att detta är en angelägen och välmotiverad åtgärd. Tillgång till en privat utomhusyta är i dag en självklarhet i nyproducerade bostäder och bidrar konkret till de boendes välmående och trivsel.

Att boende i äldre fastigheter saknar denna möjlighet beror i min mening uteslutande på att dåtidens stadsplaner inte förutsåg sådana utbyggnader – inte på att balkongerna i sig är olämpliga. Det är rimligt att rätta till detta.

Jag ser inga skäl till att planändringen skulle medföra olägenheter för kringboende eller påverka stadsbilden negativt. Balkonger på flerbostadshus är ett välbekant och naturligt inslag i svenska bostadsområden.

Kommunen har, inte minst mot bakgrund av de senaste förenklingar i plan- och bygglagen, möjlighet att aktivt bidra till att det befintliga bostadsbeståndet kan utvecklas och förbättras. Denna planändring är ett konkret exempel på det. Jag ser det som en positiv signal om att Luleå tar bostadskvalitet på allvar, i nytt såväl som i befintligt bestånd.

Jag uppmanar kommunen att driva planarbetet vidare till antagande.

Kommentarer: Luleå kommun noterar yttrandet.

Privatperson 2

Privatperson 2 anser att planen måste redovisa konsekvenserna för den befintliga bebyggelsen på mark som inte får bebyggas. Om den drabbas av brand eller annan förödelse finns ingen rätt till återuppförande.

En bestämmelse måste också finnas för hur mycket balkongerna får sticka ut från fasaden då det påverkar underliggande mark. Insynen till andras lägenheter

måste också behandlas.

Detaljplaneprogrammet som godkänts av kommunfullmäktige ska bifogas planförslaget. Där förslaget avviker från programmet ska detta redovisas och motiveras.

Kommentarer: Vad gäller konsekvenser för befintliga byggnader och byggnadsdelar inom prickmark så syftar inte denna ändring av detaljplan till att göra bebyggelsen planenlig utan till att möjliggöra balkonger. Eftersom nuvarande detaljplan är äldre gäller inte planenligt utgångsläge och planstridigheten blir därmed inte ett hinder för de nya balkongerna. Om fastigheten skulle drabbas av brand kan den uppföras inom de ramar som gällande detaljplaner medger.

Kommunstyrelseförvaltningen anser inte att balkongernas utstick behöver regleras i plan då det finns tillräckliga möjligheter att bedömma och hantera det i bygglovsprocessen, detta framgår också i planbeskrivningen. Med grund i avstånden mellan befintliga byggnader bedömer kommunstyrelseförvaltningen inte att det finns risk för betydande olägenhet.

Den planprogram som hänvisas till redovisar inga riktlinjer för det område som berörs av detta planförslag, däravfinns det heller ingen redovisning av avvikelser från det. Planprogrammet berör huvudsakligen Mjölkkuddens centrum och delar öster om Mjölkkuddsvägen.

Ställningstagande och förändringar

Med anledning av inkomna synpunkter görs följande förändring i planhandlingarna

- Plankartans maneér justeras med grund i Lantmäteriets yttrande.
- Färg på gräns för "ÄDP planområde" samt informationsrutan om att delar av underliggande stadsplan är ersatt sedan tidigare korrigeras i enlighet med Länsstyrelsens yttrande

Kvarstående synpunkter

Följande skriftliga synpunkter har inte blivit tillgodosedda, dvs. har inte föranlett någon ändring i detaljplanen.

- Lantmäteriets yttrande angående planändringens konsekvenser.

Kommunstyrelseförvaltningens motivering till varför synpunkten eller frågan inte har kunnat tillgodoses motiveras under respektive yttrande ovan.

Kommunstyrelseförvaltningen

Sektor Samhällsbyggnad & demokrati, 2026-04-28

Daniel Rova

Planchef

Ruben Noren Selberg

Planarkitekt