

Planbeskrivning

Detailjplan för fastigheten Fjärilen 3

Luleå kommun

Norrbottnens län



Innehållsförteckning

Detaljplanens syfte	4
Syfte	4
Beskrivning av detaljplanen	4
Plandata	4
Planens bakgrund och huvuddrag	5
Genomförandetid	6
Allmän plats	6
Kvartersmark	7
Planprocessen	12
Genomförandefrågor	14
Mark och utrymmesförvärv	14
Huvudmannaskap och ansvarsfördelning	14
Fastighetsrättsliga frågor	14
Tekniska frågor	14
Ekonomiska frågor	15
Organisatoriska frågor	16
Prövning enligt annan lagstiftning	17
Planeringsunderlag	18
Kommunala	18
Utredningar	19
Annat	19
Planeringsförutsättningar	20
Kommunala	20
Regionala	22
Riksentressen	23
Miljö kvalitetsnormer	24
Mellankommunala intressen	25
Miljö	26
Hälsa och säkerhet	29
Geotekniska förhållanden	34
Hydrologiska förhållanden	34
Kulturmiljö	34
Fysisk miljö	35
Sociala	39
Teknik	39
Service	40
Trafik	40
Konsekvenser	44
Fastigheter och rättigheter	44
Regionala	44
Riksentressen	44
Miljö kvalitetsnormer	45
Mellankommunala intressen	46
Miljö	46
Hälsa och säkerhet	50

Geotekniska förhållanden	51
Hydrologiska förhållanden	51
Kulturmiljö	51
Fysisk miljö	51
Sociala aspekter	65
Trafik.....	66
Motiv till detaljplanens regleringar	67
Medverkande i projektet.....	70
Bilagor	71

Detaljplanens syfte

Syfte

Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för uppförandet av ett flerbostadshus med möjlighet till bostadskomplement genom icke störande centrumverksamhet i bottenvåningen. Bebyggelsen ska bidra positivt till stadsbilden i centrum.

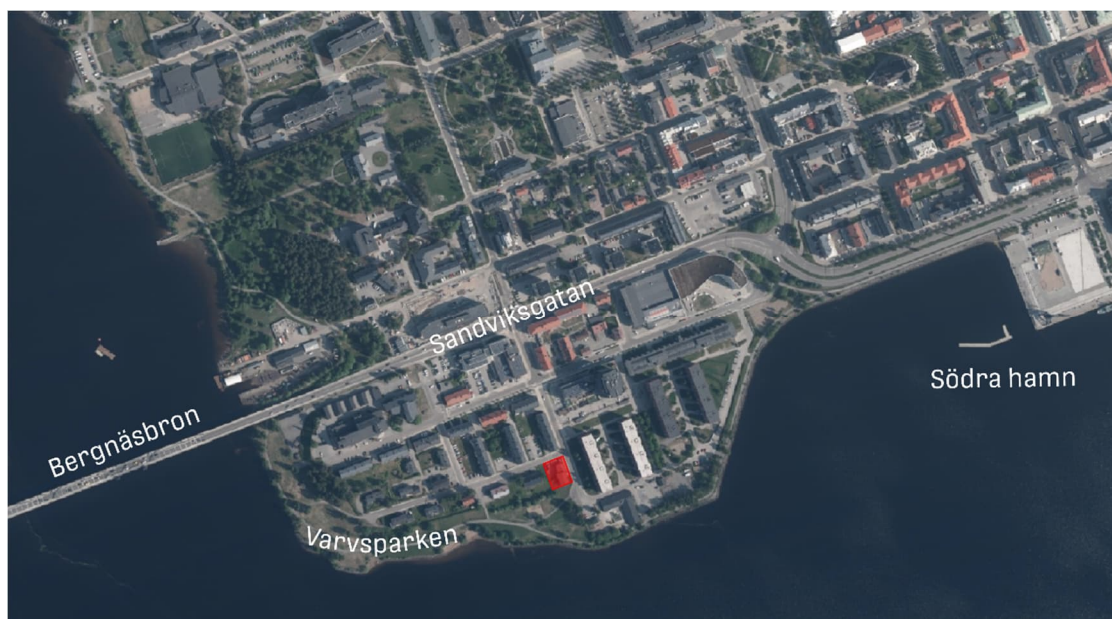
Beskrivning av detaljplanen

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.

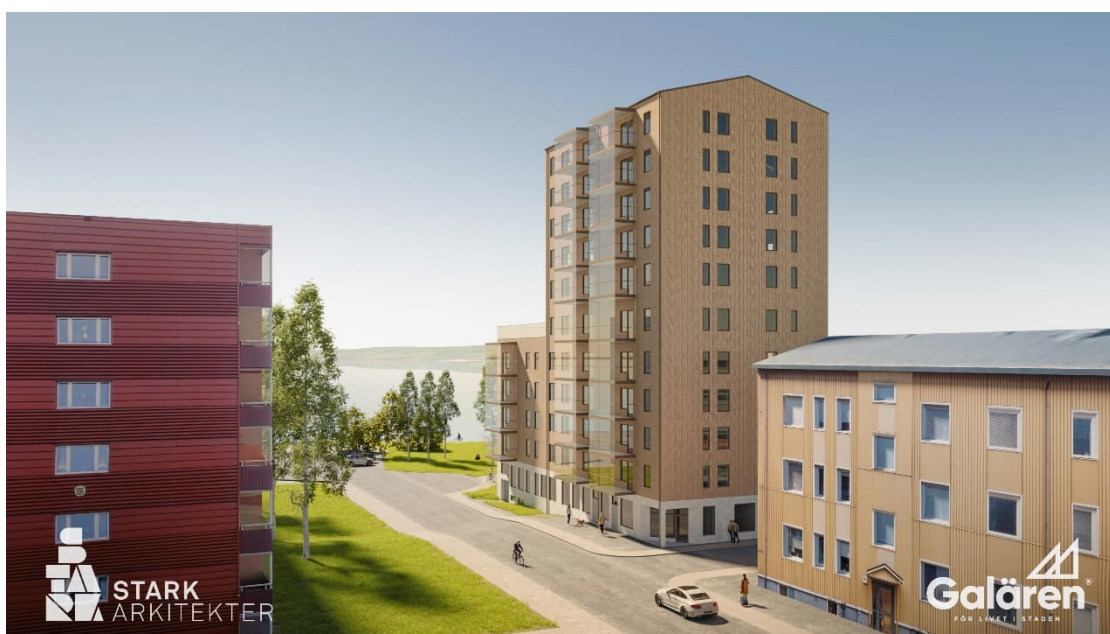
Markägoförhållanden

Fastigheten Fjärilen 3 ägs av Galären Bostäder 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.

Detaljplanen möjliggör för ett flerbostadshus uppdelat i två volymer. Den högre volymen har en högsta totalhöjd 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. Den föreslagna exploateringsgraden motiveras av det centrala läget, närheten till service och kollektivtrafik samt möjligheten att bidra till bostadsförsörjningen i centrum, samtidigt som hänsyn tas till omgivande bebyggelse och allmänna intressen.



Figur 2: Illustrationen visar en möjlig utformning av byggnaden inom planområdet, vy mot söder. Byggnaderna till höger och vänster i bilden utgör befintlig, angränsande bebyggelse. Vägen i bilden är Residensgatan. Illustration: Stark Arkitekter och Galären Bostäder AB.

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 buffertzona mellan befintlig och planerad bebyggelse samt för att möjliggöra för

hantering av dagvatten och snö, cykelparkering, miljöhus med mera inom planområdet. Den nordvästra delen av buffertzonen får underbyggas med garage.

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

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 3: Befintlig kontorsbyggnad på fastigheten Fjärilen 3.

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 kvartermark 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].

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.

Inom användningen B kan verksamheter av mindre störande karaktär, såsom café, mindre butik eller service, inrymmas i bottenvåningen i enlighet med planbestämmelse [s₁]. Lämpligheten av verksamhetens omfattning prövas i bygglovsskedet, bland annat med avseende på risken för störningar och för att säkerställa att parkeringsbehov kan lösas.

Höjd, tak och fasadutformning

Bebyggelsens högsta del får ha en totalhöjd på högst 42 meter över angivet nollplan [h₁]. Den lägre delen av byggnaden regleras till en högsta nockhöjd om 22 meter över angivet nollplan [h₂]. Utöver högsta angivna nockhöjd får staket, pergola och vindskydd på takterrass sticka upp med ytterligare 3.0 meter [f₂].

Komplementbyggnader så som miljöhus och väderskyddad cykelparkering har en högsta nockhöjd om fyra meter [h₃].

Taket på den högre byggnadsvolymen ska utföras som sadeltak [f₁]. Taket ska ges en minsta lutning om 15 grader [o₁]. Dessa regleringar görs för att säkerställa att den nya byggnaden samspelar med omkringliggande bebyggelses takutformning.

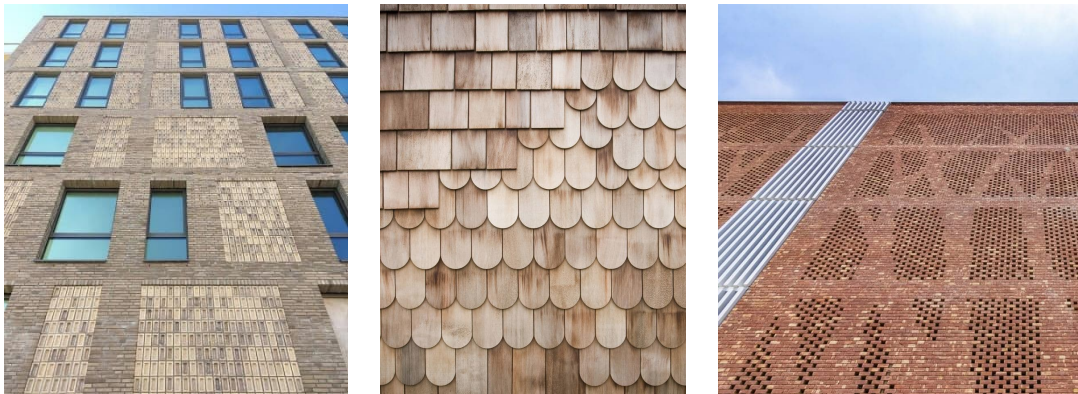
Byggnadsdelar såsom balkonger, burspråk och fasadpartier får inte skjuta ut över fastighetsgräns [f₃]. Undantag gäller mot Residensgatan, där byggnadsdelar får kraga ut högst 1,8 meter över fastighetsgräns. Utkragande byggnadsdelar ska ha en frihöjd om minst 3,5 meter över mark. Balkonger får anordnas med en maximal bredd om 5 meter [f₄]. Den sammanlagda balkongbredden får uppgå till högst 50 % av fasadlängden, i syfte att säkerställa att balkonger inte upptar en alltför stor del av fasaden och därmed dominerar fasaduttrycket. Av samma anledning ska balkonger vara genomsiktliga över räcketets höjd [f₅].

Planen begränsar möjligheten att anordna balkonger på fasader som vetter mot Hornsgatan i syfte att minska risken för insyn mot bebyggelsen norr om planområdet [f₇]. Motsvarande begränsning gäller även för fasader som vetter mot parken söder om planområdet [f₈]. Bestämmelsen är avgränsad till den lägre byggnadsdelen närmast parkområdet och syftar till att begränsa insyn, upplevd privatisering samt påverkan på parkens öppna och offentliga karaktär.

Byggnadens fasad ska utföras i varm kulör i material med taktila kvaliteter, [f₆] i syfte att säkerställa en god anpassning till omgivande bebyggelse och landskapsbild. Byggnadens höjd och exponering innebär att den har en visuell påverkan på närområdet samt på stads- och havsvyer. Utformningen av fasaderna är därför av särskild betydelse.

Med krav på varma kulörer och material med taktila kvaliteter avses fasadmaterial och ytbehandlingar som ger ett bearbetat, levande och beständigt uttryck. Taktila kvaliteter innebär att fasadens materialitet och yta upplevs med djup, struktur och tydlig materialverkan snarare än släta eller blanka ytor. Exempel på sådana material är trä, tegel eller bearbetad eller mönsterlagd plåt.

Det är av stor betydelse att fasaderna i de nedersta våningsplanen, som kan inrymma garage och bostadskomplement såsom tvättstuga och förråd, ges särskild omsorg och utformas i samspel med byggnadens övriga fasader. Mot Residensgatan och Hornsgatan är det särskilt viktigt att dessa våningsplan ges en aktiv och stadsmässig karaktär, exempelvis genom entréer, glasade partier och funktionsrum med fönster mot gatan. Sammanhängande partier med garageportar eller slutna fasader mot gatan bör undvikas.



Figur 4 Referensbilder över fasader med såväl visuella som taktila kvaliteter med tydlig materialverkan. Exempel från Aberson tegel, Sohei Nakanishi och Salim Habib Education Complex.

Byggnaden kommer att ligga direkt i fastighetsgräns mot parken och utgör därmed en tydlig del av parkmiljön. Det är därför av särskild betydelse att fasaden utformas med omsorg om upplevelsen från parken, så att den bidrar positivt till platsens karaktär. Utformningen ska präglas av varma kulörer, material med taktila kvaliteter och en bearbetning som samspelar med parkens gröna och rekreativa värden. Fasaden bör upplevas sammanhållen, väl gestaltad och harmonisk i mötet med parkmiljön.

Placering och entréer

Byggrätten utgår från fastighetens östra gräns och löper längs Residensgatan och Hornsgatan för att säkerställa en tydlig koppling till båda gatorna. Byggrättens utbredning avgränsas i väster så att ett avstånd om 7 meter från huvudbyggnaden till angränsande fastighet i väster säkerställs.

I fastighetens nordvästra del får marken underbyggas med garage och överbyggas med komplementbyggnader. I den sydvästra delen begränsas byggrätten till komplementbyggnader.

Entréer i markplan får inte placeras längs planområdets södra kortsida i enlighet med planbestämmelse [b₁], för att undvika att en avhållande hemfridszon skapas mot parken kring byggnaden. Entré ska anordnas mot Hornsgatan och/eller Residensgatan [b₂], för att säkerställa att gaturummet befolkas och bidrar till ökad upplevd trygghet.

Vidare ska entréers tillgänglighet lösas inom fastigheten 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 att inte förhindra en eventuell framtida breddning av till exempel Residensgatan.

Färdigt golv innanför entréer i markplan ska vara minst 0,2 meter högre än angränsande gatunivå. Bestämmelsen syftar till att motverka översvämning inom byggnadens boendedel vid ett 100-årsregn.

Infart och entréer till garage i souterrängplan ska utformas så att ytligt avrinnande dagvatten från angränsande gatumark förhindras att rinna in i byggnaden. Bestämmelsen utgår från dagvattenutredningens resultat och syftar till att motverka översvämning i husets souterrängdel vid ett 100-årsregn.

Byggnad ska utformas översvämningssäker till +2,5 meter över angivet nollplan. Detta innebär att grundläggning och nedersta byggnadsdelar ska utformas så att vatten inte kan tränga in och orsaka skador vid översvämning upp till +2,5 meter i RH 2000, exempelvis genom tät konstruktion, lämpligt materialval och anpassad placering av tekniska installationer.

Friyta

Planförslaget omfattar cirka 4 800 kvadratmeter bruttoarea (BTA), och planens intentioner för friyta inom planområdet innebär att cirka 800 kvadratmeter friyta bör tillgodoses.

Planområdet ger möjlighet att anordna friyta både på mark, terrass- och takbjälklag. Friyta på takbjälklag bedöms kunna uppgå till cirka 200 kvadratmeter. Då denna yta är belägen cirka 20 meter ovan mark ställs särskilda krav på utformning för att säkerställa god kvalitet, trygghet och ett trivsamt mikroklimat. Detta är särskilt viktigt ur ett barnperspektiv, där faktorer som solförhållanden, vind, buller och möjlighet till lek och vistelse behöver beaktas.



Figur 5: Inspirationsbilder för terrassmiljö. Bild från PM Hållbarhet (Galären Bostäder AB, 2022).

Väster om byggrätten för flerbostadshuset får marken endast bebyggas med komplementbyggnader. Området omfattar cirka 260 kvadratmeter och är avsett att dels fungera som bostadsgård för de boende, dels rymma bostadskomplement och funktioner som är nödvändiga för bostädernas brukande, såsom cykelparkering, avfallshantering och snöupplag. Detaljplanens intention är att endast den del av ytan som utformas och används som bostadsgård kan räknas som friyta. Hur stor friyta som kan tillgodoräknas inom planområdet beror därmed på i vilken omfattning marken tas i anspråk av bostadskomplement.

Den sammanlagda friyta som kan inrymmas inom planområdet är begränsad. För att uppfylla detaljplanens intentioner tillämpas därför kompensation för friyta för den del som inte ryms inom kvartersmark. Kompenserad friyta anläggs utanför planområdet, på allmän plats, och blir tillgänglig för allmänheten. Fastighetsägaren ges genom avtal möjlighet att tillgodoräkna sig denna yta som kompensation för friyta som inte kan anordnas inom planområdet.

I anslutning till planområdet finns allmän parkmark där åtgärder för att stärka friytekvaliteter kan bli aktuella. Kompensationsåtgärder som kan bli aktuella avser kvaliteter som inte kan säkerställas inom planområdet och som saknas i angränsande park. I parken planeras byggnation av en ny områdeslek under 2029. Friytekvaliteter bör tillgodoses inom ett avstånd om högst 200 meter från planområdet.



Figur 6 På flygbilden redovisas avgränsade områden (markerade i grönt) som kan bli aktuella för utveckling av friytkevaliteter, såsom sittplatser och lektytor. Befintlig kommunal lektyta i parken planeras att byggas ut till områdeslek år 2029.

Åtgärder inom parken kan exempelvis omfatta sittplatser, lektytor och inslag av konstnärlig gestaltning, se referensexempel nedan.



Figur 7 Till vänster, sittskulptur, Håkan Wester, en utsmyckning till Blackevägens förskola, Lundby Göteborg. Till höger, sittskulptur i trä, Sven-Ingvar Johansson, en utsmyckning i Västerholmsparken, Skärholmen.

Parkering

Detaljplanen möjliggör för bostäder samt viss centrumverksamhet i bottenvåningen. Parkeringsbehovet för bostäder och verksamheter ska primärt lösas inom fastigheten i enlighet med kommunens parkeringsnorm.

Beroende på utformning av kommande bebyggelse inom planområdet bedöms det möjligt att kunna säkerställa erforderligt antal cykelplatser. Framtagen skiss redovisar 123 cykelplatser, varav 98 i parkeringsgarage under byggnaden och resterande utomhus. Fastighetsägaren har för avsikt att utrusta Fjärilen 3 med två elcyklar som kan samnyttjas av de boende.

Boende- och besöksparkering för motorfordon föreslås ske i ett garage under byggnaden. Beroende på utformning av kommande bebyggelse inom planområdet bedöms det möjligt att kunna säkerställa erforderligt antal bilplatser. Framtagen skiss redovisar 34 parkeringar (varav en HCP) , plus två MC-platser inom planområdet, samtliga i parkeringsgarage.

Verksamheter

Planförslaget medger verksamheter i bottenvåning [s₁] inom delar av kvartersmarken i syfte att möjliggöra etablering av småskalig centrumverksamhet såsom service, café, kontor eller andra publika lokaler som kan bedömas vara förenliga med bostadsändamål.

Planförslaget innebär ingen skyldighet att inrymma verksamheter. Om lokaler för verksamheter inte etableras kan bottenvåningen i stället inredas för bostadsändamål, garage eller bostadskomplement, i enlighet med planbestämmelserna.

Detaljplanen anger ramarna, och i bygglovsskedet prövas sedan att verksamheternas art, omfattning och lokalisering är förenliga med bostäder, bland annat avseende buller, leveranser, tillgänglighet och parkeringsbehov.

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.



Figur 8: 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

Detaljplanen var på samråd mellan 26 september – 31 oktober 2025. Efter samrådet har inkomna synpunkter sammanställs och analyseras. Planförslaget har justerats och bearbetningar har gjorts i det ursprungliga förslaget för att adressera de relevanta invändningarna.

Efter granskningen kan kommunen behöva ändra planförslaget. Huvudregeln är att kommunen då endast kan göra mindre justeringar av planförslaget. Detaljplanen bedöms kunna antas därefter, preliminärt under det fjärde 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 2026-05-29
- Planbeskrivning, daterad 2026-05-29 (denna handling)

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

Övriga handlingar

Under planarbetet har även följande handlingar upprättats:

- Grundkarta, daterad 2025-02-27
- Undersökning om betydande miljöpåverkan, daterad 2023-11-20
- Fastighetsförteckning, daterad 2026-05-28
- Samrådsredogörelse, daterad 2026-05-29

Utredningar och underlag

- PM Hållbarhet, Galären Bostäder AB, daterad 2022-01-27
- Trafikbullerutredning, Tyréns Sverige, daterad 2024-05-27
- 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
- Modellstudie Fjärilen 3, Luleå kommun, daterad 2026-05-27

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 detaljplaneläggning 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.

Kostnader kopplade till kompensation av friyta, inklusive ersättning till kommunen samt genomförande av eventuella kompensatoriska åtgärder i närliggande allmän plats, ska bäras av exploatören och regleras genom exploateringsavtal. Kompensationen för friyta bedöms därmed inte medföra några negativa planekonomiska konsekvenser för kommunen.

Planavgift

Kostnaden för upprättandet av aktuell detaljplan svarar exploatören för, om det regleras i plankostnadsavtal. Någon planavgift i samband med framtida bygglovsansökningar ska därför inte tas ut för tillkommande bebyggelse och andra anläggningar inom planområdet.

I det fall då inget planavtal har tecknats innan detaljplanen antas tas planavgift ut i samband med bygglov.

Drift vatten och avlopp

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

Organisatoriska frågor

Exploateringsavtal

Ett exploateringsavtal ska ingås mellan Luleå kommun och fastighetsägaren (Galären Bostäder AB). Åtgärderna som regleras i ett exploateringsavtal ska vara nödvändiga för att detaljplanen ska kunna genomföras. Exploateringsavtalet ska vara färdigställt tills dess att detaljplanen behandlas för politiskt antagande.

Exploateringsavtalet reglerar i huvudsak följande punkter:

Omfattning

Kompensation av friyta samt nödvändiga markupplåtelser, såsom servitut eller ledningsrätt, liksom redogörelse för ersättningar eller avstående från ersättning i samband med dessa åtgärder ska redovisas. I avtalet ska även framgå vilka åtgärder som ska utföras vid kompensation av friyta samt kommunens ansvar avseende transparens i kostnadsredovisning och utförande av åtgärder.

Anläggningar och standard

Vilka fysiska anläggningar som ingår och vilken standard eller krav som ska gälla för dessa anläggningar. Utförande och bekostande av allmänna anläggningar tydliggörs.

Kostnadsfördelning och åtaganden

Specificering av vilka kostnader exploatören åtar sig att bekosta, exempelvis:

- Lantmäterikostnader och förrättningskostnader hänförliga till detaljplanens genomförande (med uppgift om vilka åtgärder som avses).

- Avgifter och kostnader för lagfart, bygglov samt anslutningsavgifter för el, fjärrvärme och VA enligt gällande taxor.
- Framtagande av utredningar och projektering av nytt VA-system.
- Utbyggnad av VA-ledningsnät och servisledningar inom detaljplanen enligt Lumires krav och anvisningar.
- Kostnader kopplade till kompensation av friyta.

Tidplan och genomförandetid

En tidplan för utbyggnad och i vilken ordning åtgärder ska genomföras, inklusive eventuella etapper och milstolpar. Parterna ska i avtalet reglera villkor för vad som ska vara färdigställt innan vissa rättigheter eller bygglov får tas i anspråk.

Säkerheter och garantier

Krav på säkerheter för exploatörens åtaganden samt villkor för hur och när säkerheter får lösas ut. Säkerheterna ska utformas i enlighet med kommunens riktlinjer.

Ansvarsfördelning och hantering av förändringar

Tydliggörande av parternas ansvar vid genomförande, inklusive hantering av oförutsedda kostnader eller förändringar i förutsättningar, samt bestämmelser om ersättning vid skador eller brister i utförandet.

Parkering och gröna parkeringsköp

Exploateringsavtalet ska reglera parkeringslösningar inom och utanför planområdet, inklusive tillgång till parkering inom fastigheten Hägern 11. Om gröna parkeringsköp avses tillämpas och parkering hänvisas till annan fastighet, ska det säkerställas att det inte redan finns ett gällande avtal om gröna parkeringsköp kopplat till den berörda fastigheten. Detta för att säkerställa att parkeringsnormen efterlevs inom området.

Kompensation av friyta.

Exploateringsavtalet ska reglera kompensation av friyta i de fall friyta inte kan tillgodoses fullt ut inom kvartersmark i enlighet med detaljplanens intentioner. I avtalet ska framgå omfattning och beräkningsgrund för kompensationen samt ansvar för genomförande, tidpunkt för erläggande av ersättning och principer för kommunens redovisning av kostnader.

Övrigt

- Bestämmelser om tillstånd, lov och annan erforderlig myndighetskontakt som inte omfattas ovan.
- Parkering och åtaganden gällande hållbart resande: krav på parkeringslösningar, cykelparkering och eventuella åtgärder för att främja hållbara transportval.

Prövning enligt annan lagstiftning

Detaljplanen kommer att pröva ett upphävande av strandskyddet inom delar av planområdet.

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. 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. 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.

Undersökningen har följts upp och bekräftats inom ramen för planarbetet och den har legat till grund för genomfört utredningsarbete samt kommunens ställningstaganden i granskningshandlingen.

Utredningar

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

Sol- och skuggpåverkan

Sol- och skuggpåverkan Fjärilen, Galären Bostäder 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 Bostäder AB (2025)

Dagsljusfaktor, skuggstudie, vindstudie, insyn

Modellstudie Fjärilen 3, Luleå kommun (2026)

Annat

Fastighetsförteckning, 2026-05-28. Finns i kommunens arkiv och diariesystem.

PM Hållbarhet, Galären Bostäder AB, daterad 2022-01-27

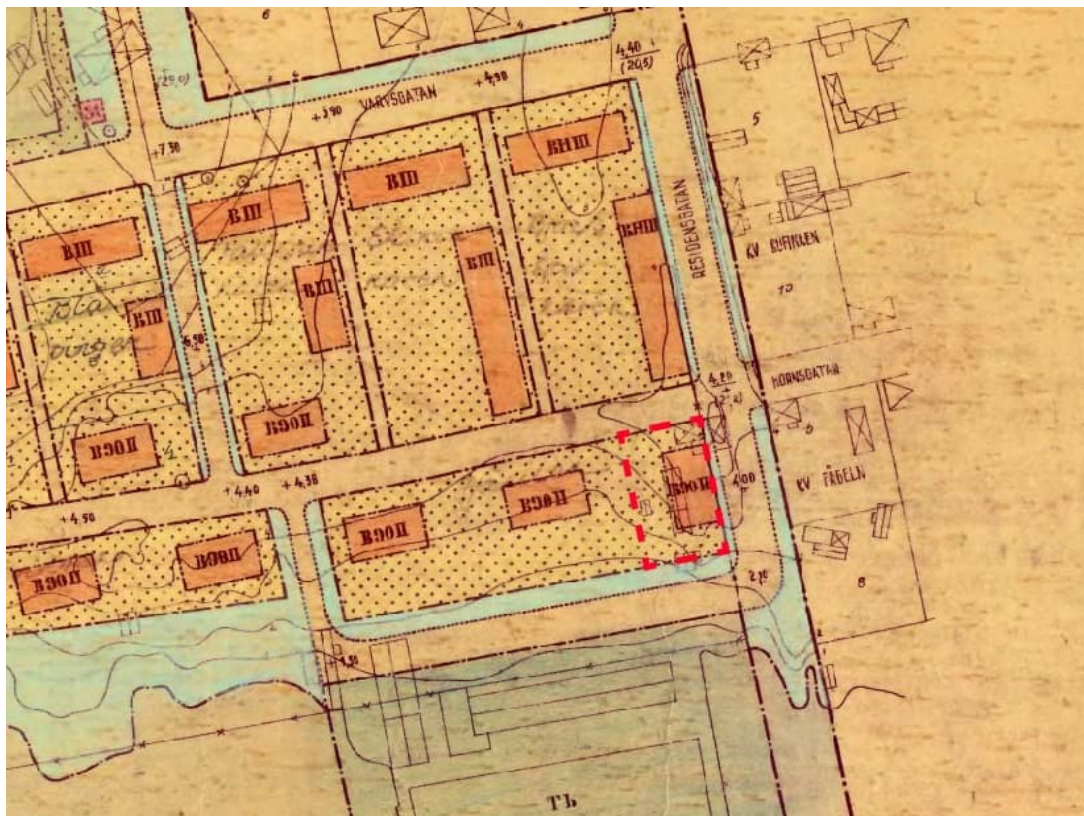
Planeringsförutsättningar

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 9: 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.

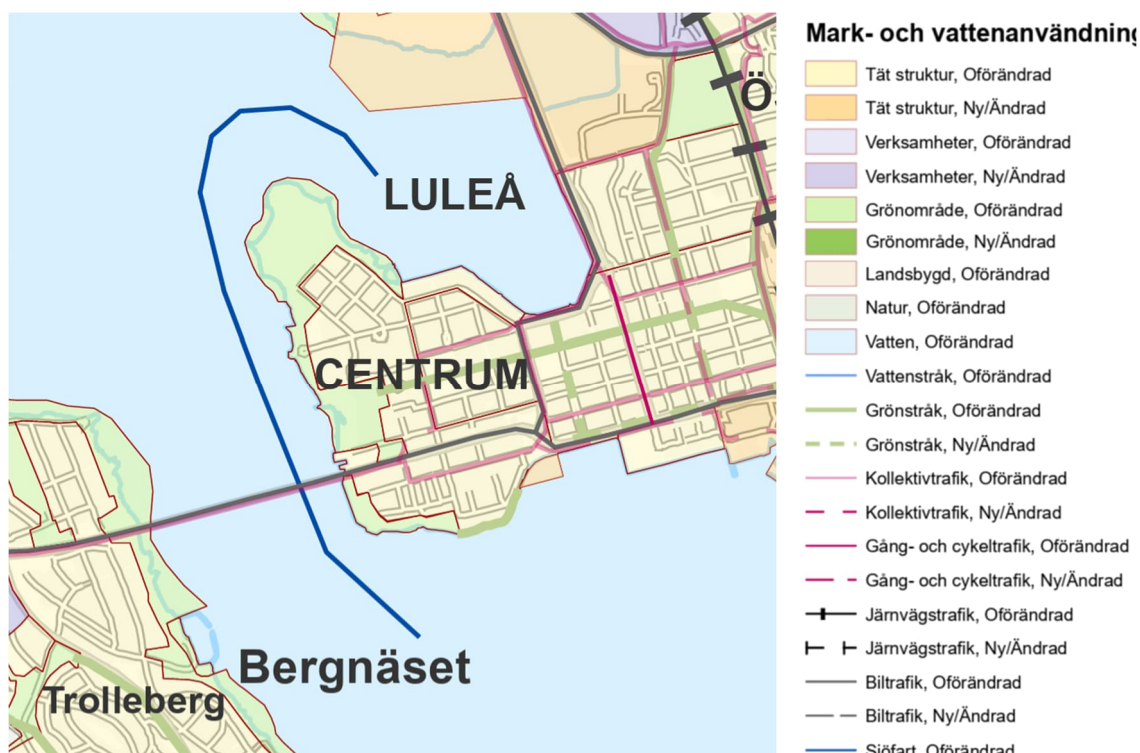
Planbesked

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 10: 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

Den regionala utvecklingsstrategin Norrbottenstrategin 2040 är länets övergripande och långsiktiga styrdokument för hållbar utveckling och tillväxt i Norrbotten. Strategin antogs av regionfullmäktige i slutet av 2025 och ersätter tidigare Regional utvecklingsstrategi Norrbotten 2030.

Den gemensamma utgångspunkten för strategin är att *hela Norrbotten ska utvecklas tillsammans på nya sätt*. Med nytänkande, samverkan och öppenhet mot omvärlden ska möjligheter skapas för ett hållbart och livskraftigt län för alla som bor, verkar och vill etablera sig i Norrbotten

Strategin utgår från fyra prioriterade områden som tillsammans ska bidra till en

långsiktigt hållbar utveckling i länet:

- Attraktiva och inkluderande livsmiljöer
- Kompetensförsörjning och livslångt lärande
- Innovation, entreprenörskap och näringslivets utveckling
- Tillgänglighet, infrastruktur och digitalisering

Barn och unga, nationella minoriteter samt urfolket samerna är särskilt prioriterade målgrupper vars perspektiv ska beaktas i planering och genomförande. Strategin genomsyras av ett platsbaserat arbetssätt, Agenda 2030 samt de tre dimensionerna av hållbar utveckling – social, ekonomisk och miljömässig.

För att följa utvecklingen kopplas strategin till effektmål och indikatorer som används som underlag för prioriteringar, uppföljning och fortsatt strategiskt arbete.

Genomförandet sker i samverkan mellan regionen, kommunerna, näringslivet, civilsamhället, staten och akademien.

Arbetet med Norrbottensstrategin 2040 har bedrivits i bred dialog med aktörer i hela länet och strategin ska fungera som ett levande dokument som kan utvecklas över tid i takt med förändrade förutsättningar och behov.

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 Forsvarsmakten 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 Forsvarsmaktens 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 Forsvarsmakten 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.

Miljö kvalitetsnormer

Miljö kvalitetsnormer regleras i 5 kapitlet 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.

Luft

Miljökvalitetsnormerna för utomhusluft syftar till att skydda människors hälsa och miljön genom att ange föroreningsnivåer som inte får överskridas (gränsvärden) samt nivåer som inte bör överskridas (utvärderingströsklar). Normerna regleras i luftkvalitetsförordningen (2010:477). Det finns svenska miljökvalitetsnormer för bland annat kvävedioxid (NO₂), partiklar (PM₁₀ och PM_{2,5}), bensen, ozon och flera metaller i utomhusluft.

I svenska städer är luftkvalitetsproblem i förhållande till miljökvalitetsnormerna främst kopplade till vägtrafik, särskilt avseende halter av kvävedioxid (NO₂) och partiklar (PM₁₀). Miljökvalitetsnormerna för kvävedioxid har periodvis överskridits i centrala delar av Luleå, där vägtrafik utgör den dominerande källan.

Luleå kommun bedömer att det finns en ansträngd situation avseende luftkvaliteten och arbetar därför med att ta fram en förebyggande luftkvalitetsstrategi (FLIS), i syfte att minska risken för framtida överskridanden av miljökvalitetsnormerna. I detta arbete bedöms partiklar (PM₁₀) vara den mest kritiska luftföroeningen.

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 föreningar, 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

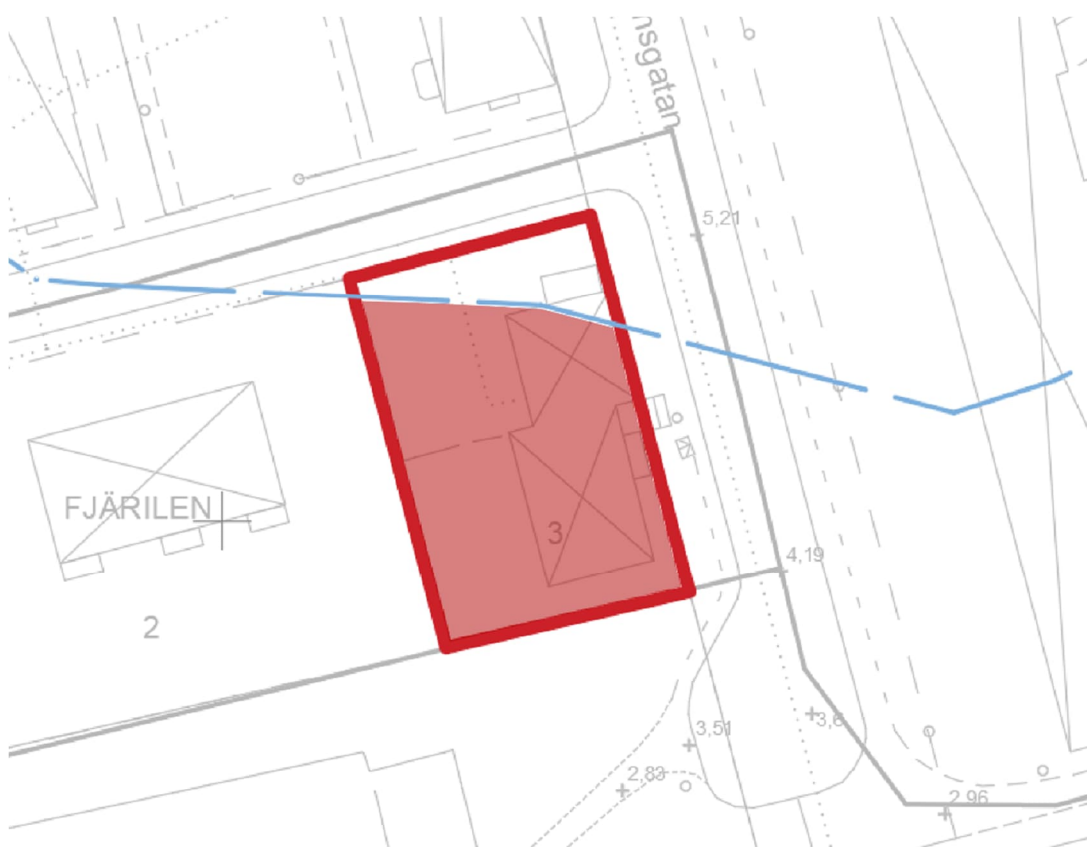
Strandskydd

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 11: 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 12: 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 grundvattentytans årstidsvariationer.

Markföroreningar

Enligt länsstyrelsernas EBH-karta finns ett potentiellt förorenat område på fastigheten med beskrivningen "sågverk utan doppling/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 dopning/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

Trafikbuller

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 överskrids bör minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden, och minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida där 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids 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 överskrids, 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 överskrids 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 (FoHMFS 2014:13) bör den ekvivalenta ljudnivån inte överskrida 30 dBA och den maximala ljudnivån inte överskrida 45 dBA i bostadsrum.

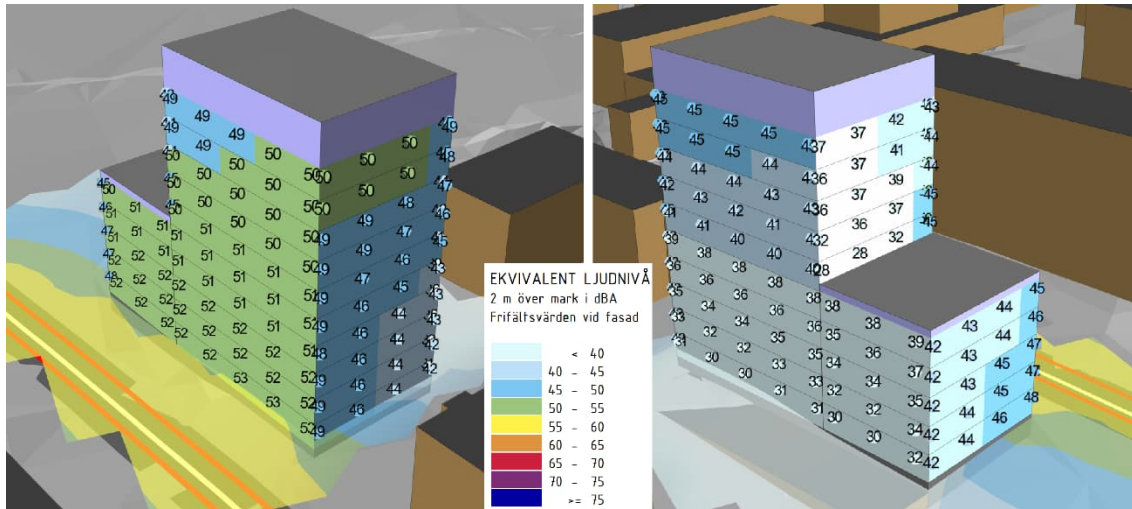
Planområdet har två sidor som angränsar till gator: norr om planområdet går Hornsgatan och öster om planområdet går Residensgatan. Beräkningar har genomförts med framtida prognosticerad trafik på närliggande gator för prognosåret 2045 i en bullerutredning (Tyréns, 2024). Med trafik enligt nuläget beräknas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

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

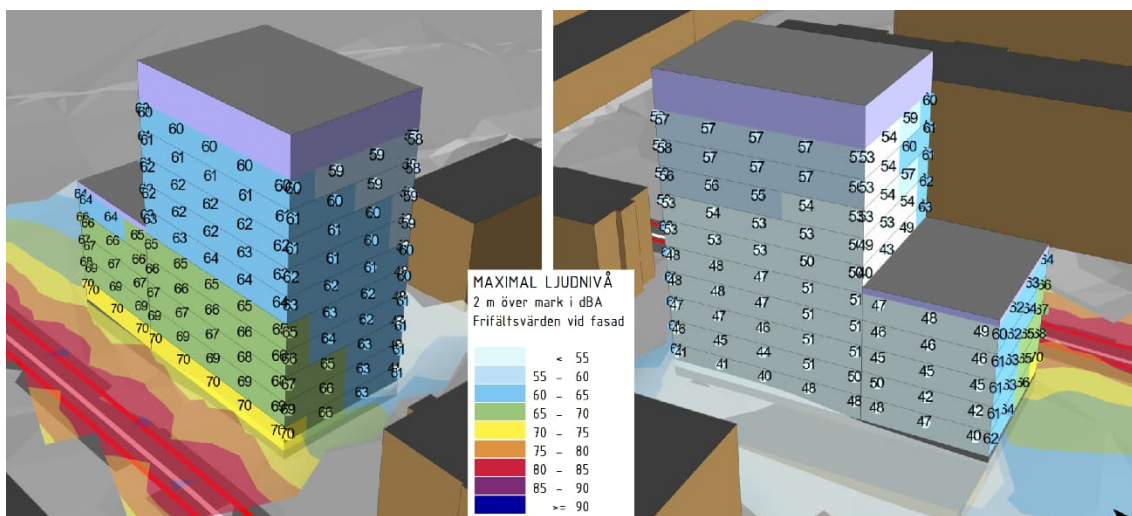
Mätår	Gata	ÅDT	Hastighet (km/h)	Andel tung trafik (%) 2045
		Prognos 2045		
2013	Västra varvsgatan öst om Residensgatan	2050	30	3%
2020	Residensgatan söder om Sandviks	3900	30	5%
2020	Residensgatan norr om Sandviks	4800	30	7%
2017	Sandviksgatan	17700	50	7%
-	Residensgatan söder Västra varvs	1050 ^a	30	0 ^b
-	Västra varvsgatan öst om Residensgatan	1050 ^a	30	0 ^b
a) Uppskattat av oss utifrån trafikens fördelning på de olika vägarna. 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 13: Beräknad ekvivalent ljudnivå från vägtrafik (prognosåret 2045). Bilder från uppdaterad bullerutredning (Nordakustik, 2025).



Figur 14: 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. Om balkonger inglasas reduceras ljudnivån.

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.

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.

Mot denna bakgrund bedöms planförslaget vara lämpligt ur störningssynpunkt och eventuella framtida störningar kunna hanteras inom befintliga regelverk.

Buller under byggtid

Under byggtiden kommer ofrånkomliga störningar att uppstå, både för boende och besökare. Dessa störningar kan vara av olika slag, såsom buller, damm, vibrationer och trafikpåverkan. Störningarna kan variera i intensitet och omfattning beroende på var i byggprocessen bygget befinner sig.

Naturvårdsverket har tagit fram allmänna råd om buller från byggplatser, NFS 2004:15. Råden är avsedda att ge vägledning om skyddsåtgärder, begränsningar och försiktighetsmått vad gäller störning av buller från områden där bullrande bygg- och anläggningsverksamhet pågår. Ljudnivån från en byggarbetsplats beror på vilka arbeten som utförs och vilka maskiner som används. Byggentreprenörer ska förhålla sig till dessa riktvärden.

Radon

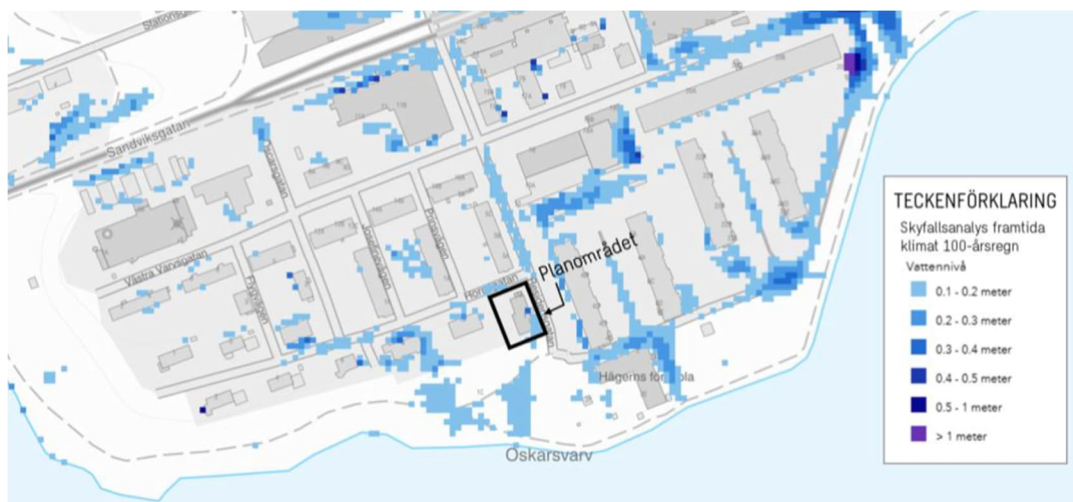
Planområdet ligger inom normalriskområde för förekomst av markradon enligt kommunens översiktliga radonriskkarta.

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 15: 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 klimatfaktor 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 vad gäller marknivån.



Figur 16: Lågpunkt vid befintlig byggnads sydöstra hörn där översvämningrisk 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 Ernäsjärden och Kallaxjärden, 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 uppfylld 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

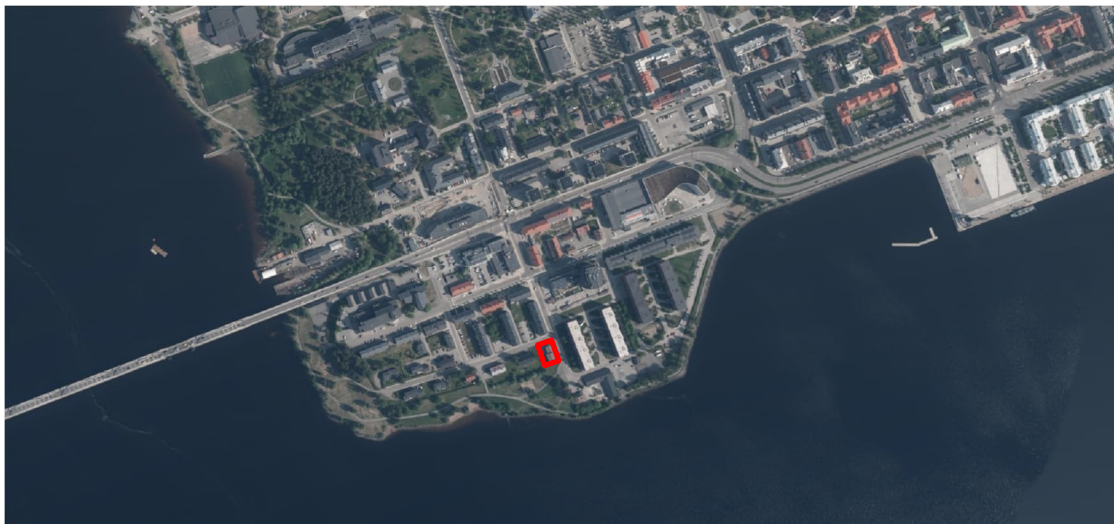
Under slutet av 1700-talet fick platsen namnet Bränneriudden då det anlades ett bränneri av sprit på platsen. Först vid mitten av 1800-talet fick det namnet Oskarsvarv då det uppförts skeppsvarv på platsen och namnet Oskar fick det som en hyllning till dåvarande kronprins Oskar. Kort därefter gick varvsverksamheten 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 17: Oskarsvarv på 1960-talet. Planområdet markeras med röd rektangel. Historiskt ortofoto från Lantmäteriet.



Figur 18: Oskarsvarv år 1975. Planområdet markeras med röd rektangel. Historiskt ortofoto från Lantmäteriet.

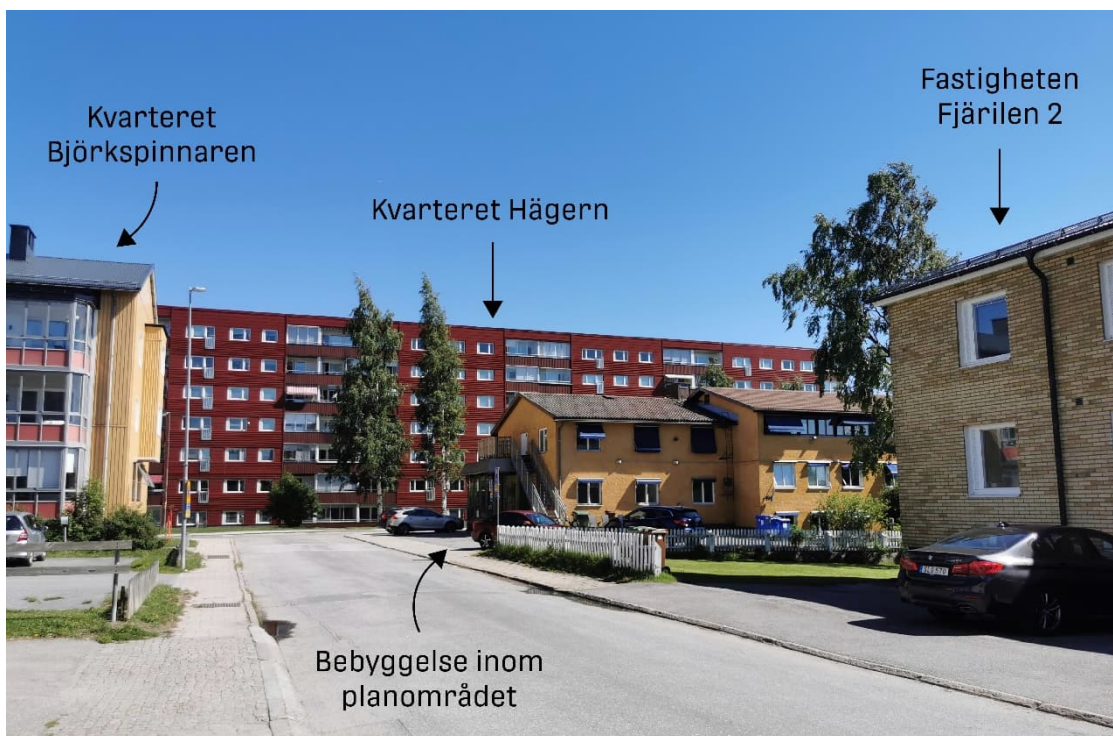


Figur 19: Oskarsvarv 2024. Planområdet markeras med röd rektangel. Ortofoto från Lantmäteriet.

Stadsbild

Runt om centrumhalvön och Varvet har stadsbilden 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 20: 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 Hågern, 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 21: Bild från området. Delar av kvarteret Hågern, 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. Planens intention 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.

En grundförutsättning för friytor är att de utformas så att de upplevs som trivsamma, attraktiva, lugna och trygga. Friytorna ska vara tillgängliga och erbjuda möbler och utrustning. De ska även ha ett behagligt mikroklimat med platser för både sol och skugga, skydd mot vind, föroreningar och buller samt utrymme för biologisk mångfald. Friytor bör företrädesvis anordnas i marknivå, men kan delvis placeras på terrassbjälklag upp till våning 5.

Inom kvartersmark ska friytor rymma funktioner som inte kan kompenseras, såsom sittplatser i lugn och ro, lek för barn i åldrarna 0–3 år, plats för samling, tillgång till sol under sommarhalvåret samt vegetation med tydlig årstidsväxling. Funktioner som genom kompensation kan förläggas utanför kvartersmark, inom ett avstånd om cirka 200-300 meter, omfattar lek för barn i åldrarna 3–6 år, 6–9 år och 9–12 år samt rekreation i grön miljö, med möjlighet till utökade platser för samling och tillgång till sol även under vinterhalvåret.

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 mestadels öppna klippta gräsytor och planterade träd.



Figur 22: 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 23: 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 rekreativsområden: isbanan, Hälsans hus med tillhörande utegym och sportplaner samt Gültzaudden med tillhörande badplats, grillplatser och lekgrändarna. 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. Lekplatsen planeras att uppgraderas till en områdeslekplats under år 2029. Områdeslekplatsen har lekmiljöer för barn mellan 0-12 år. Runt lekplatsen finns stora grönytor som är populära rekreativytor 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.

Sammantaget bedömer kommunen att barn och ungas behov tillgodoses genom en kombination av friyta inom kvartersmark, friyta på takbjälklag samt tillgång till utvecklade friytekvaliteter i närliggande allmän park inom gångavstånd.

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 24: Exempel på avfallshantering i underjordiska behållare. Bild från PM Hållbarhet (Galären Bostäder 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 25: 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.

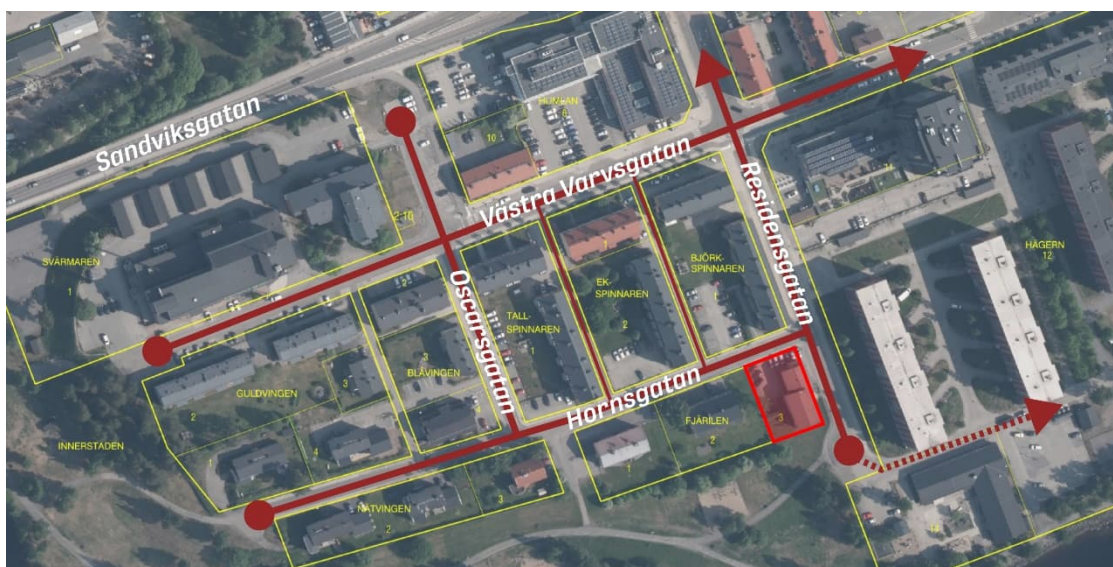
I samband med kvarteret Biets utveckling vid korsningen Sandviksgatan – Residensgatan har tillgängligheten för kollektivtrafiken förbättrats. Den tidigare fickhållplatsen har omvandlats till en stopphållplats, vilket innebär att bussarna får en egen angöringsdel i körfältet där de stannar för av- och 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 Bergnäs 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 planområde. 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 26: 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 Bergnäsbron och 50 kilometer/timme inom sammanhållnen 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

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 Bostäder AB, som äger fastigheten Fjärilen 3, äger även den närliggande fastigheten Hägern 11, där ett ytterligare parkeringsgarage finns.

Sammantaget bedöms planförslaget inte medföra oacceptabla konsekvenser för trafik eller parkering i området, under förutsättning att parkering löses i enlighet med kommunens parkeringsnorm

Konsekvenser

Fastigheter och rättigheter

Fastighetsrättsliga konsekvenser

Tabell 4: Bedömning av ekonomiska och fastighetsrättsliga konsekvenser inom detaljplaneområdet med anledning av förslag till ny detaljplan.

Fastighet	Påverkan på fastigheten	Rättigheter som kan påverkas, förändras eller rättigheter som behöver skapas	Nödvändiga avtal som underlättar plangenomförandet	Ekonomiska konsekvenser för exploatören
Fjärilen 3	Planförslaget innebär en ökad byggrätt inom fastigheten. Planförslaget medför ingen förändrad fastighetsbildning.	Ett servitut behöver upprättas mellan fastighetsägaren och kommunen för rätt att placera eventuellt dräneringssystem för dränering av husgrunden öster om planområdet, utanför fastigheten Fjärilen 3.	Exploateringsavtal	Kostnader vad gäller utbyggnad av kvartersmark, servisledningar, brunnar och eventuella anläggningsdelar för VA/dagvatten inom fastigheten etcetera. Anslutningsavgifter för dagvatten, VA, elnät etcetera. Kostnader kopplat till eventuell flytt eller åtgärd av ledningar. Expedieringskostnad kopplat till upprättande av servitut. Kostnader kopplade till kompensation av friyta.

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 Forsvarsmaktens definition av höga objekt (45 meter). Detaljplanen reglerar högsta totalhöjd 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

Miljökvalitetsnormerna för luftkvalitet kan påverkas av ökad trafik och andra utsläpp. Luleå kommun har i nuläget en ansträngd luftkvalitetssituation och arbetar med att ta fram en förebyggande luftkvalitetsstrategi (FLIS) för att minska risken för framtida överskridanden av miljökvalitetsnormerna, där partiklar (PM₁₀) bedöms vara särskilt kritiska.

Planområdets närhet till lokalnät för cykel och kollektivtrafik ger goda förutsättningar för ett bostadsområde som främjar gång-, cykel- och kollektivtrafik, vilket är i linje med kommunens övergripande arbete för förbättrad luftkvalitet.

För att minska den lokala påverkan på utomhusluften kan fastighetsägaren vidta flera åtgärder. 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 27: 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 miljö kvalitetsnorm 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 5: Markanvändning och avrinningskoefficient för planområdet före och efter planerad exploatering. Tabell från dagvattenutredning (Sweco, 2025).

Markanvändning	Avrinningskoefficient	Befintlig (m ²)	Planerad (m ²)
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
Total area		857	857
Reducerad area		521	638

Systemlösning för dagvatten

Dagvattenutredningen utgör ett planeringsunderlag. Slutlig teknisk lösning prövas i samband med bygglov och genomförande. Nedan redovisas ett förslag till lösning.

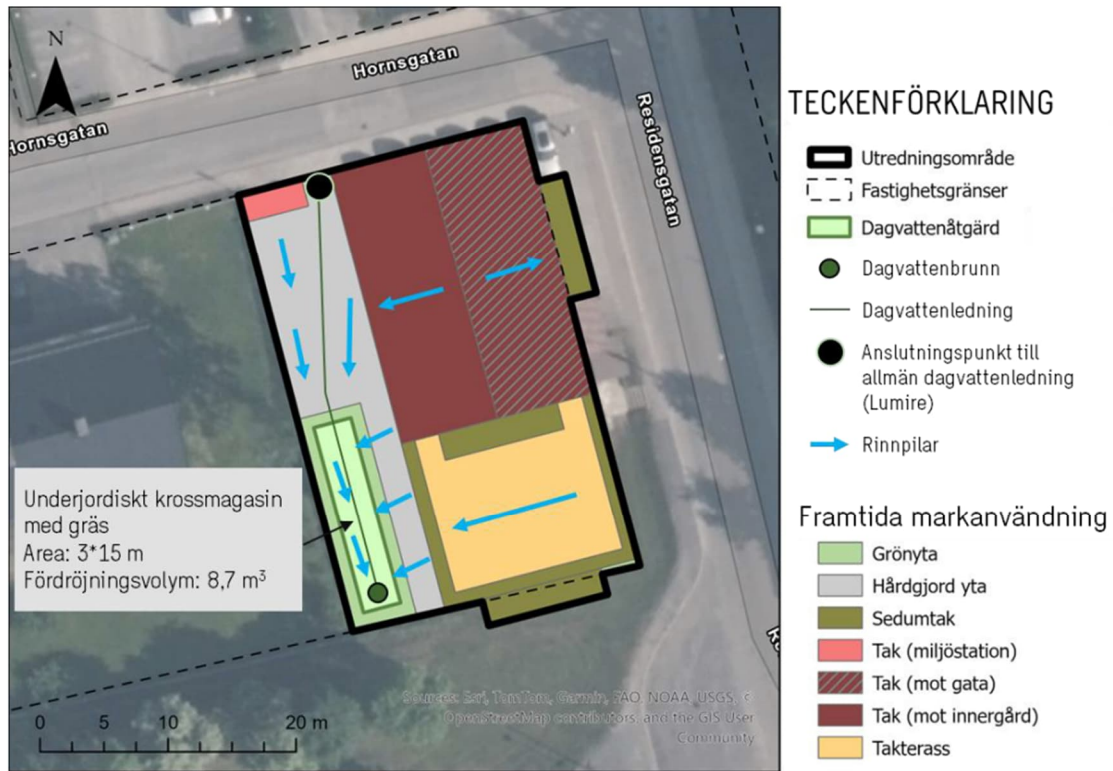
För aktuell fastighet som ligger i lutning, innebär det att den tekniska lösningen kring dagvatten och dräneringsvatten inne på fastighet behöver utformas för att inte riskera att påverkas av höga vattennivåer i kommunala systemet.

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. Frågan kommer att hanteras i samband med genomförandet.

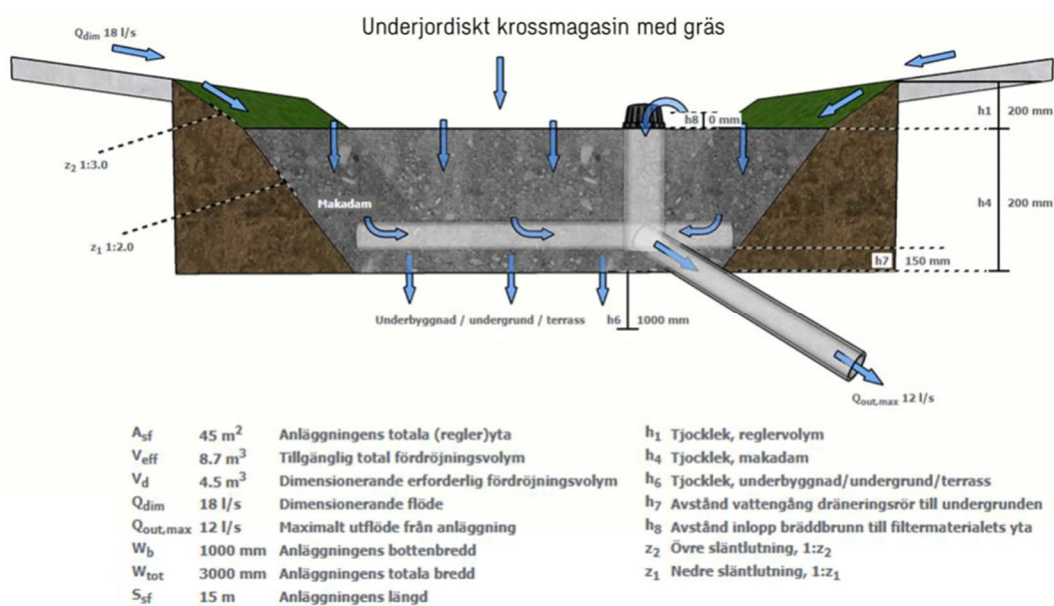
Eftersom byggnaden kommer anläggas med ett parkeringsgarage så kommer det

krävas dränering. Dränvatten kommer också behöva ledas till förbindelsepunkten.



Figur 28: Föreslagen systemlösning för dagvatten inom fastigheten. Bild från dagvattenutredning (Sweco, 2025).

Förbindelsepunkten (svart punkt i Figur 25) kommer att behöva placeras i planområdet nordöstra hörn (bredvid befintliga serviser för dricksvatten och spillvatten). Val av systemlösning för dagvatten kommer att ske i samband med genomförandet.



Figur 29: Föreslagna dimensioner på krossmagasin. Bild från dagvattenutredning (Sweco, 2025).

Principiell höjdsättning och skyfallpåverkan

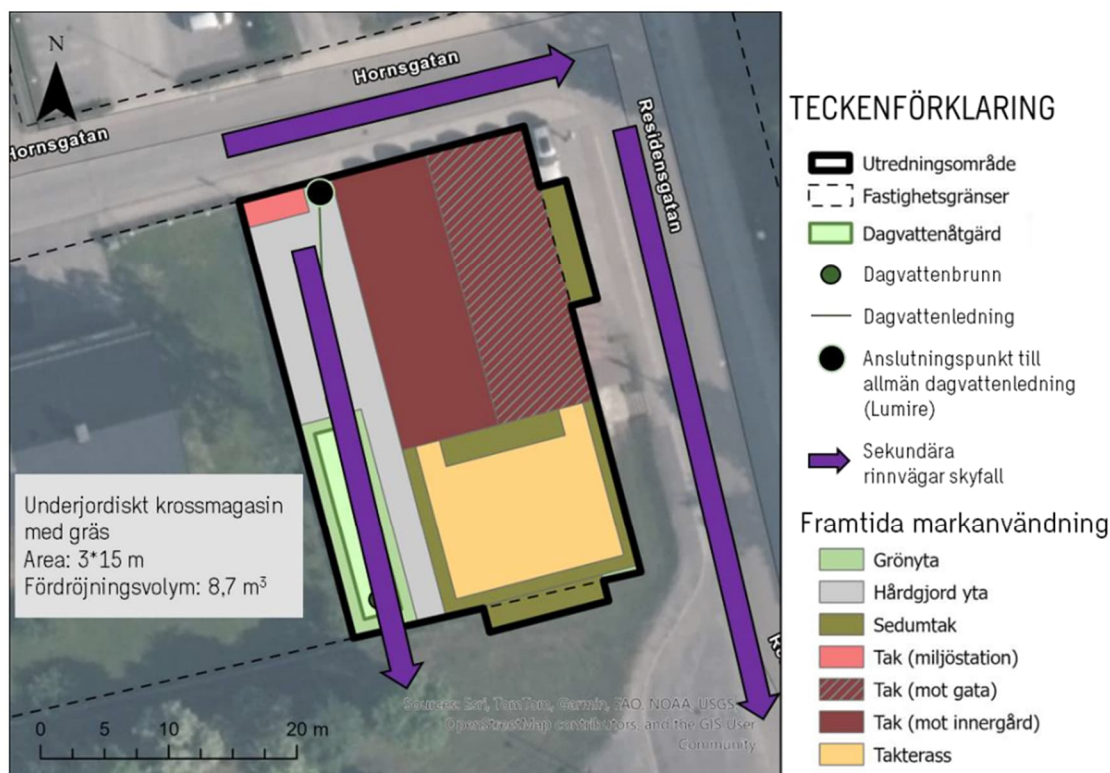
Höjdsättningen inom planområdet är viktig för att skapa säkra ytliga avrinningsvägar för vattnet vid extrema regn när dagvattensystemet går fullt. Idag fungerar Hornsgatan som en avledande rinnväg för uppströms områden och som leder vattnet vidare till Residensgatan.

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 30: Föreslagen dagvattenhantering inom planområdet, inklusive sekundära rinnvägar. Bild från dagvattenutredning (Sweco, 2025).

Detaljplanen reglerar att färdigt golv innanför entréer ska vara minst 20 centimeter högre än angränsande gatunivå.

Markföreningar

Markföreningar har påvisats inom planområdet. Provpunkten där föreningar

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.
- Balkonger kan utformas som uteplatser i de fall gällande riktvärden för buller kan uppfyllas. För bostäder som inte är genomgående och som är belägna på våningarna 1–6 mot Residensgatan bedöms riktvärden inte kunna uppfyllas utan ytterligare åtgärder. I dessa fall kan inglasning av balkonger medföra att riktvärden uppfylls. Om detta inte är möjligt bedöms behov finnas av att anordna en gemensam uteplats inom planområdet som uppfyller gällande riktvärden.

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. I plankartan regleras även att infart till garage i souterrängplan ska utformas så att ytligt avrinnande dagvatten

från angränsande gatumark förhindras att rinna in i byggnaden.

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. Med utgångspunkt i dessa riktlinjer innehåller detaljplanen en bestämmelse om att byggnad ska utformas översvämningssäker till denna nivå.

Med översvämningssäker utformning avses att byggnadens grundläggning och nedersta byggnadsdelar utformas så att vatten inte kan tränga in och orsaka skador vid översvämning upp till +2,5 meter i RH 2000, exempelvis genom tät konstruktion, lämpligt materialval och anpassad placering av tekniska installationer. Plankartan reglerar därför att byggnad ska utformas översvämningssäker till +2,5 meter över angivet nollplan.

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.

Ljushållanden

Skuggbildning och solförhållanden

Planförslaget medför ökad skuggpåverkan på omgivande bebyggelse vilket är att förvänta då föreslagen totalhöjd i planförslaget är högre än nuvarande bebyggelse i området. Efter samrådet har kommunen tagit fram en modellstudie för att analysera konsekvenser kopplade till bland annat sol- och skuggförhållanden där nuläge jämförs med planförslaget i ett övergripande perspektiv (Luleå kommun, 2026). Se Figur 31 och Figur 32. Vidare har Galären Bostäder AB tidigare tagit fram en sol- och skuggstudie för det projekt de planerar uppföra inom planområdet för att belysa hur den föreslagna byggnaden påverkar bostadshus i planområdets närhet (Galären Bostäder AB, 2025).

Nuläge

20 mars/22 sept

Vår- och höstdagjämning



Kl. 10



Kl. 13



Kl. 16

21 juni

Midsommar



Kl. 19

Figur 31 | Modellstudie Fjärilen 3 redovisas ovan analys över sol- och skuggförhållanden med nuvarande bebyggelse inom planområdet (markerat med rött), (Luleå kommun, 2026).

Planförslaget (11 våningar)
20 mars/22 sept
Vår- och höstdagjämning



Kl. 10



Kl. 13



Kl. 16

21 juni
Midsommar



Kl. 19

Figur 32 Figur 30 I Modellstudie Fjärilen 3 redovisas ovan studie över sol- och skuggförhållanden med föreslagen bebyggelse inom planområdet (markerat med rött), (Luleå kommun, 2026).

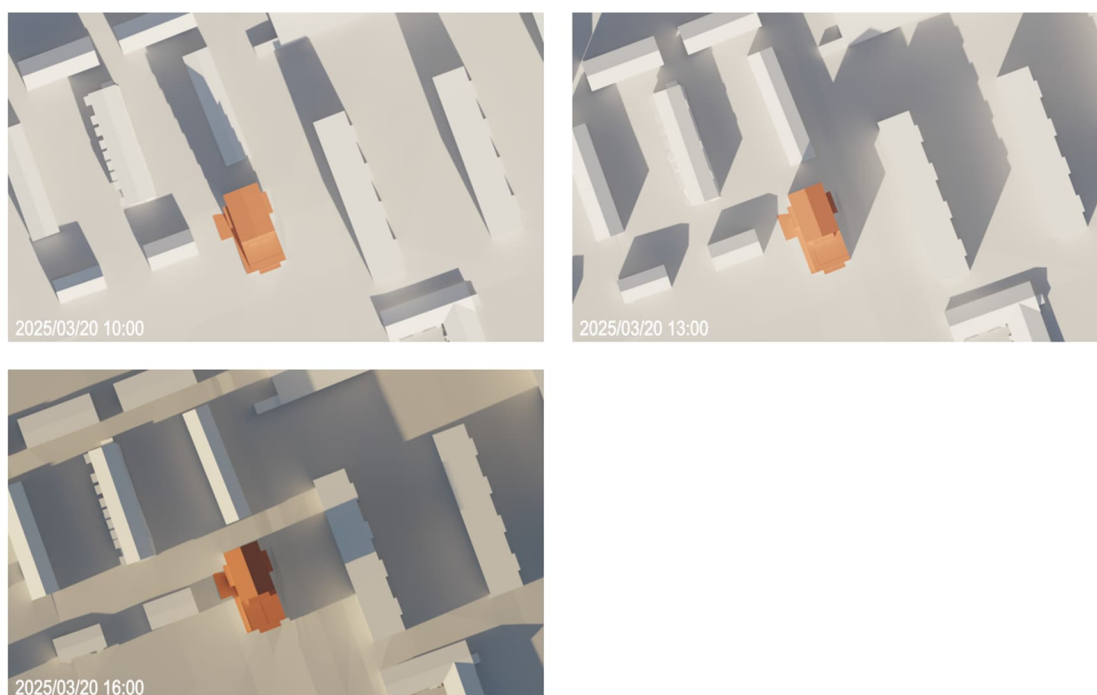
Sol- och skuggstudien ovan redovisar maximal skuggbildning vid vedertagna tidpunkter under året: vårdagjämning (20 mars), sommarsolstånd (21 juni) samt vid flera klockslag under dagen. Höstdagjämningen (22 september) ger i princip samma skuggförhållanden som vårdagjämningen. Under vintersolståndet, då solen står som lägst, är skuggpåverkan som störst, men antalet soltimmar är samtidigt begränsat.

Studien visar att fastigheterna norr, nordöst och öster om planområdet, främst Björkspinnaren, Fjärilen 2 samt delvis Ekspinnaren, påverkas mest av skuggning till följd av planförslaget. Sammantaget bedöms dock skuggpåverkan som måttlig och acceptabel i ett tätbebyggt innerstadsläge, med hänsyn till områdets karaktär och befintliga stadsstruktur.

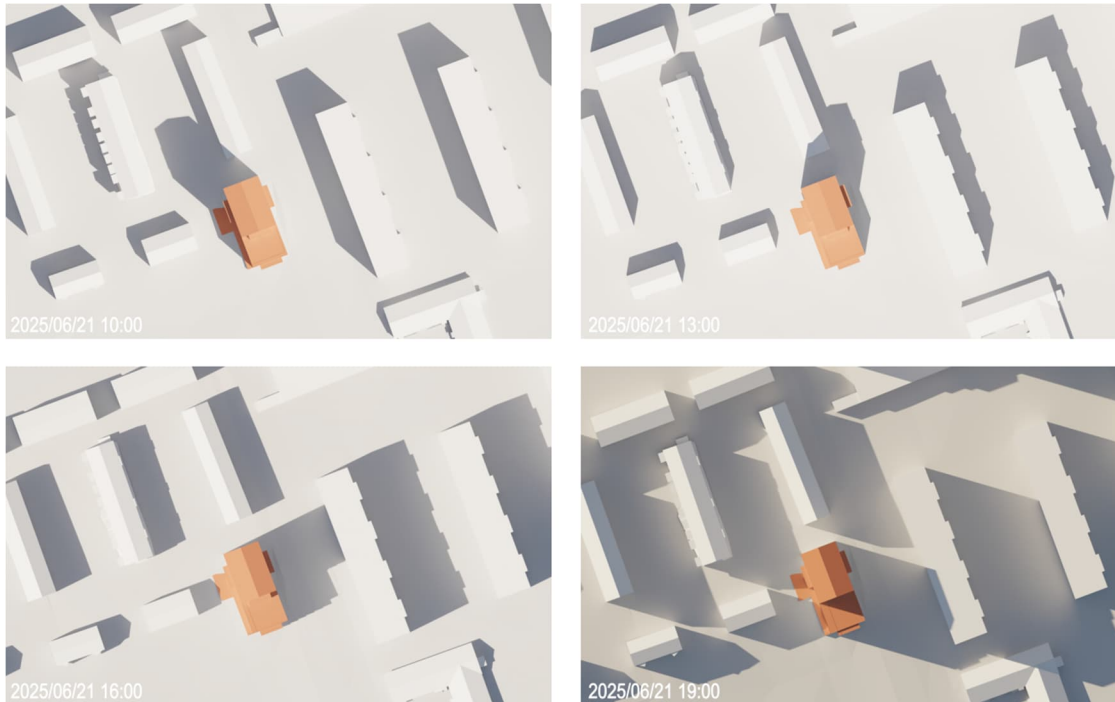
Skuggpåverkan från den föreslagna bebyggelsen är föränderlig över dygnet och året, då skuggan vandrar i takt med solens rörelse. Detta innebär att påverkan på enskilda byggnader och fasader är tidsbegränsad och inte konstant under hela dagen. Sol- och skuggstudien redovisar tidpunkter då skuggpåverkan kan antas vara som störst, främst under tidig vår och höst då solinfall är särskilt betydelsefullt, i syfte att visa ett konservativt scenario.

Under vår- och höstdagjämning vandrar skuggan relativt snabbt över berörda byggnader. Sommartid är skuggpåverkan mer begränsad, då solen står högre och skuggorna blir kortare. Under vintersolståndet är skuggorna längre, men antalet soltimmar är samtidigt få. Sammantaget innebär detta att skuggpåverkan till följd av planförslaget är temporär och varierande, snarare än varaktig.

Nedan redovisas sol- och skuggstudie i ett mer detaljerat läge kring planområdet för föreslagen byggnation under vårdagjämning Figur 33 och midsommar Figur 34.



Figur 33: Skuggstudie vårdagsjämning under tre klockslag: 10.00, 13.00 och 16.00. Höstdagjämning, 22 september, ger i princip samma skuggning som under vårdagjämning. Bild från sol- och skuggstudie (Galären Bostäder AB, 2025).



Figur 34: Skuggstudie sommarsolstånd (21 juni) under fyra klockslag: 10.00, 13.00, 16.00 och 19.00. Bild från sol- och skuggstudie (Galären Bostäder AB, 2025).

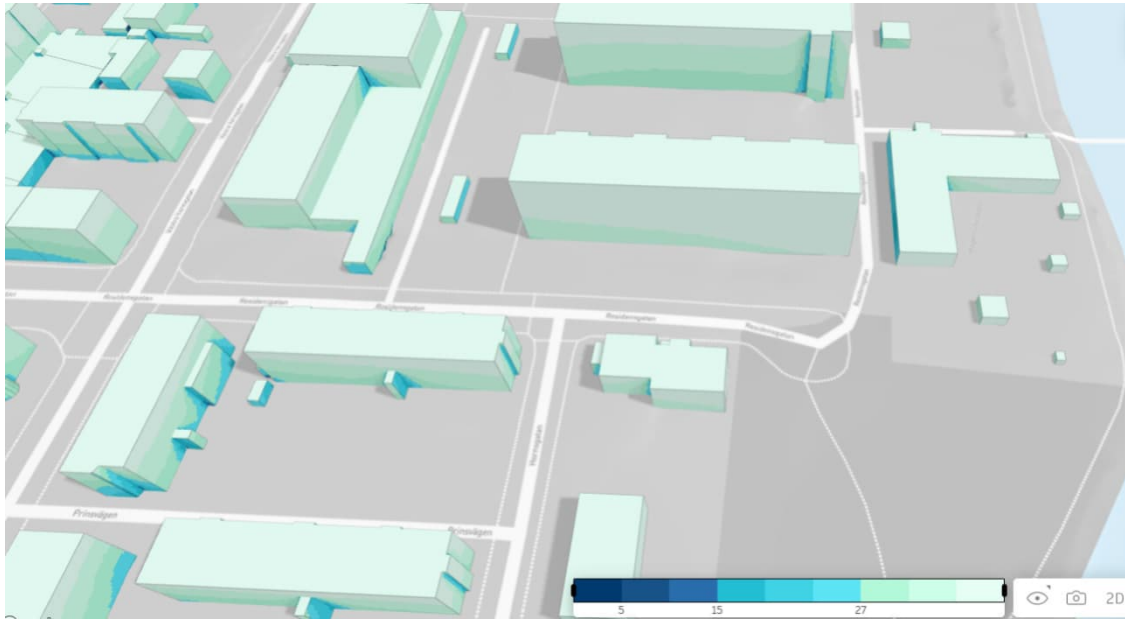
Dagsljus

Vid planering och prövning enligt plan- och bygglagen (PBL) ska bebyggelse utformas så att skäligen tillgång till dagsljus säkerställs, med hänsyn till platsens förutsättningar och omgivning. I tätbebyggda innerstadsmiljöer accepteras generellt en lägre dagsljusnivå än i glesare bostadsområden, vilket följer av PBL:s skälighetsbedömningar och etablerad rättspraxis.

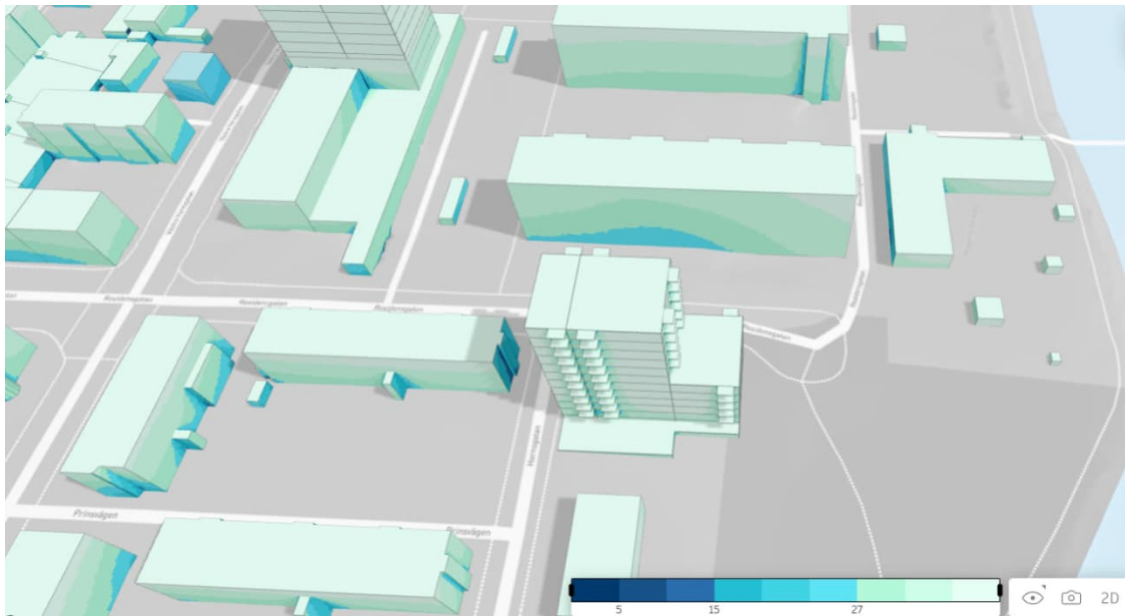
Planförslaget innebär att ny bebyggelse med större byggnadsvolym tillkommer i ett centralt och tätbebyggt område, vilket kan påverka dagsljusförhållandena i närliggande bebyggelse jämfört med nuläget. För att belysa hur den föreslagna bebyggelsen påverkar tillgången till dagsljus har sol- och skuggstudier samt en modellstudie för dagsljus tagits fram inom ramen för detaljplanen för Fjärilen 3 (Luleå kommun, 2026). I modellstudien har analyser av vertikal dagsljuskomponent (VSC) på omkringliggande byggnaders fasader genomförts som ett indikativt analysstöd för att bedöma förutsättningarna att uppnå Boverkets riktvärde för dagsljus i bostäder. Detaljerade modellbilder redovisas i dagsljusutredningen och utgör ett tekniskt underlag för den samlade bedömningen enligt PBL, se Figur 35 till Figur 38.

Studierna visar att den föreslagna bebyggelsen medför viss minskning av dagsljus, framför allt för befintliga byggnaders fasader i de fastigheter som ligger närmast planområdet: Fjärilen 2, Björkspinnaren 1 och Hägern 12.

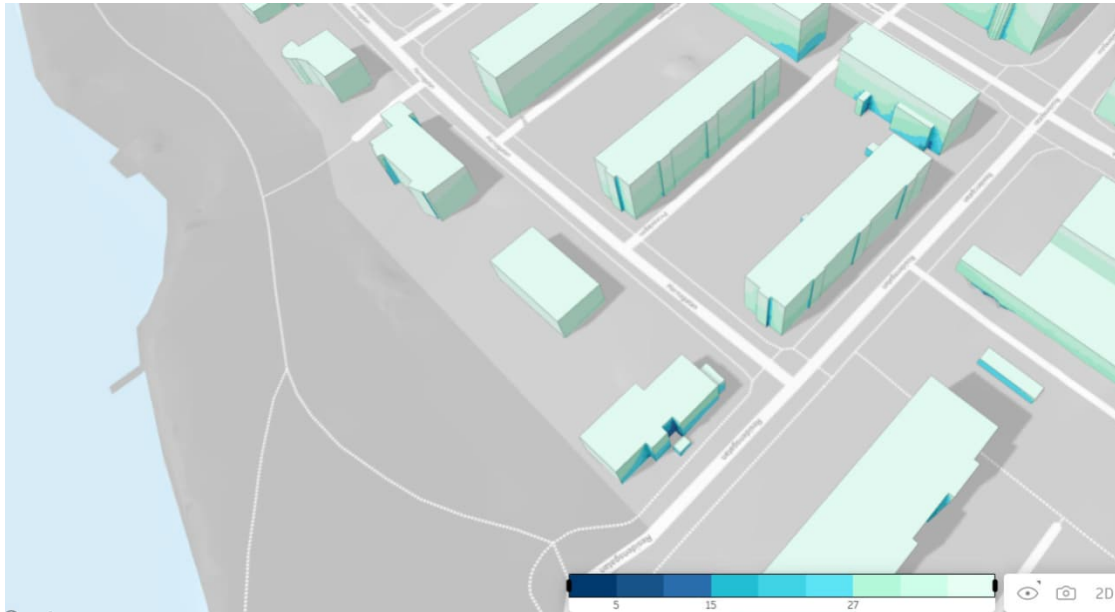
Modellstudien för dagsljus har utgått från Boverkets byggregler (BBR), där riktvärdet innebär att minst 50 procent av vistelseytan i bostäder bör uppnå en dagsljusfaktor om minst 1 procent. Studiens resultat visar att detta riktvärde bedöms kunna uppnås i samtliga bostäder i angränsande kvarter, även efter detaljplanens genomförande.



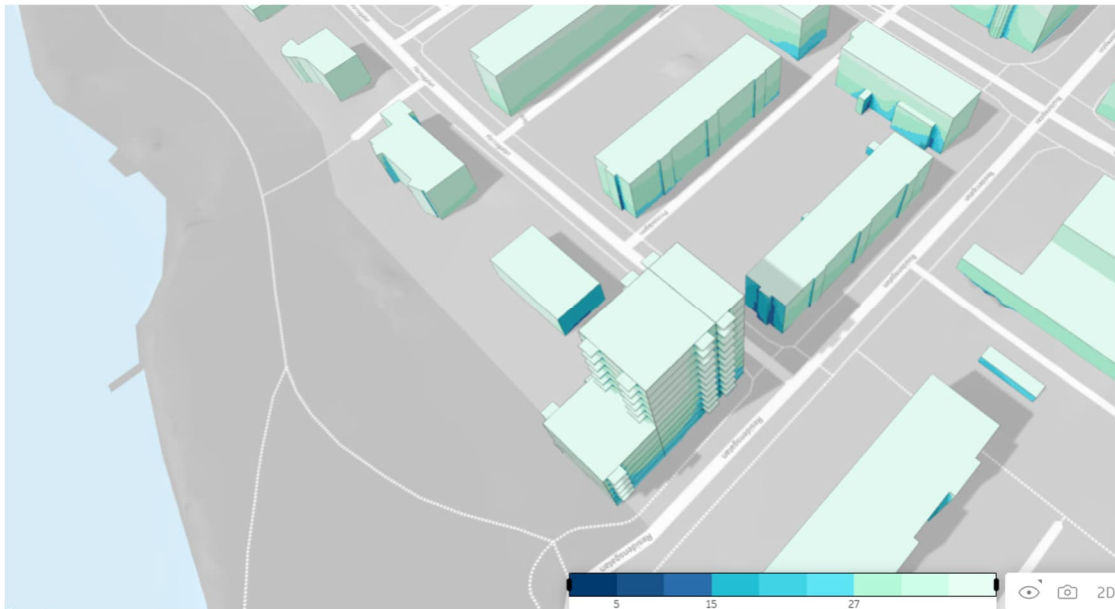
Figur 35 Dagsljusförhållanden vy från väster, nuläge. Skalan redovisar VSC nivå.



Figur 36 Dagsljusförhållanden vy från väster, planförslaget. Skalan redovisar VSC nivå.



Figur 37 Dagsljusförhållanden vy från sydöst, nuläge. Skalan redovisar VSC nivå



Figur 38 Dagsljusförhållanden vy från sydöst, planförslaget. Skalan redovisar VSC nivå

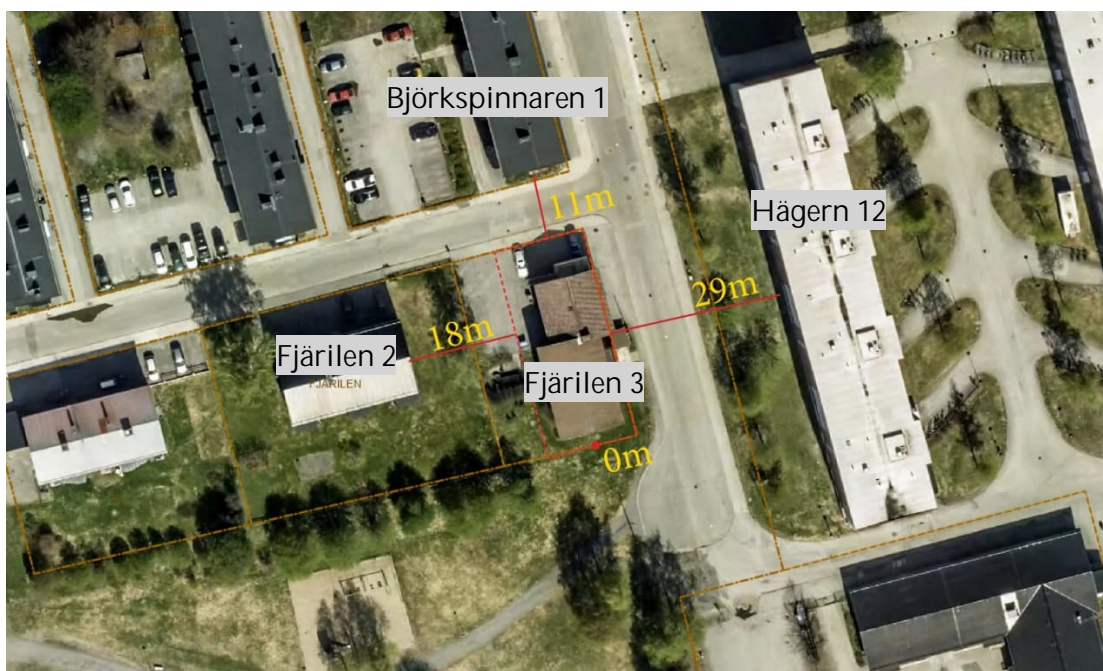
Med hänsyn till bebyggelsens placering, byggnadsvolymer, säkerställda avstånd mellan byggnader samt områdets täta och centrala urbana karaktär bedöms detaljplanens genomförande inte medföra någon oacceptabel påverkan på dagsljusförhållandena för omgivande bebyggelse. Bedömningen avser en samlad prövning av dagsljusförhållandena i enlighet med den nivå som kan anses skälig enligt PBL.

Den tillkommande bebyggelsen inom Fjärilen 3 ska utformas så att kraven i BBR avseende dagsljus uppfylls. Modellstudien visar att souterrängplan och entréplan mot öster och norr har de minst gynnsamma dagsljusförhållandena. Dessa fasadavsnitt bedöms därför vara mer lämpliga för andra funktioner än bostäder.

Insyn

Detaljplaneförslaget för Fjärilen 3 medger en byggnad för bostäder i upp till 11 våningar med utanpåliggande balkonger mot öster och väster samt delvis mot söder. Planområdet är omgivet av befintlig bebyggelse i väster, norr och öster. I söder finns en parkmiljö. Under samrådet för detaljplanen för Fjärilen 3 inkom ett flertal synpunkter som rörde insyn mot närliggande bostadsgårdar, balkonger, fönster samt angränsande parkmark. Dessa synpunkter har legat till grund för framtagande av kompletterande modellstudie och justeringar i planförslaget. (Luleå kommun, 2026).

Avstånd mellan bostadshus på Fjärilen 2 och planerat läge för balkongfront/fasad på Fjärilen 3 är ca 16/18 meter. Fjärilen 2 har balkonger mot söder och bostadsgård i alla väderstreck. Avstånd mellan bostadshus på Hägern 12 och planerat läge för balkongfront/fasad på Fjärilen 3 är ca 27/29 meter. Hägern 12 har balkonger mot väster och bostadsgård i öster. Avstånd mellan bostadshus på Björkspinnaren 1 och planerat läge för fasad på Fjärilen 3 är ca 11 meter. Björkspinnaren 1 har balkonger och bostadsgård mot väster. Se Figur 39 nedan.



Figur 39 I bilden redovisas avstånd mellan planrådets föreslagna bebyggelse och angränsande fastigheters bebyggelse.

För att begränsa insyn från bebyggelse inom planområdet har flera planbestämmelser införts i plankartan.

Bestämmelsen [f₃] reglerar utskjutande byggnadsdelar såsom balkonger, burspråk och fasadpartier. Sådana byggnadsdelar får inte skjuta ut över fastighetsgräns. Undantag medges mot Residensgatan, där byggnadsdelar får kraga ut högst 1,8 meter över fastighetsgräns, under förutsättning att en frihöjd om minst 3,5 meter över mark uppnås. Regleringen syftar till att säkerställa ett öppet gaturum, tillräckliga avstånd till angränsande bebyggelse samt god framkomlighet under utskjutande byggnadsdelar. Utkragning tillåts endast över Residensgatan där avståndet är som störst till bebyggelsen på andra sidan gatan.

Bestämmelsen [f₄] anger att balkong får anordnas med en maximal enskild bredd om 5 meter samt att den sammanlagda balkongbredden får uppgå till högst 50 procent av fasadlängden. Regleringen syftar till att begränsa balkongers omfattning för att säkerställa en väl avvägd fasadutformning och för att balkonger inte ska dominera i gaturummet.

Bestämmelsen [f₇] innebär att balkonger inte får anordnas mot fasader som vetter mot Hornsgatan. Regleringen syftar till att begränsa påverkan genom insyn mot bebyggelse norr om Hornsgatan, där avståndet mellan fasaderna är relativt kort.

Bestämmelsen [f₈] innebär att balkonger inte får anordnas mot fasader som vetter mot parken i söder. Syftet är att säkerställa att parkmiljön inte påverkas negativt av balkonger i direkt anslutning till allmän plats, exempelvis genom ökad insyn, upplevd privatisering eller påverkan på parkens öppna och offentliga karaktär. Regleringen är avgränsad till den södra byggrätten och ska inte tillämpas på balkonger som anordnas på byggnad inom den norra byggrätten, även om fasaden där vetter mot parkområdet och balkonger hänger ut över takterrass.

Sammantaget bedöms planförslaget inte orsaka en betydande olägenhet gällande insyn mot grannfastigheter eller angränsande parkmiljö.

Modellstudien (Luleå kommun, 2026) utgör ett tekniskt underlag till den samlade bedömningen av detaljplanens konsekvenser enligt PBL.

Vind

Planförslaget innebär att ny bebyggelse med större byggnadsvolym tillkommer i ett centralt och tätbebyggt område, vilket kan påverka lokala vindförhållanden i gaturum och på angränsande ytor. För att belysa hur den föreslagna bebyggelsen påverkar vindförhållandena har en modellstudie för vind tagits fram inom ramen för detaljplanen (Luleå kommun, 2026).

Modellstudien visar att den föreslagna bebyggelsen kan medföra lokalt förhöjda vindhastigheter, framför allt i anslutning till byggnadshörn, passager och längs vissa fasadstråk. Påverkan varierar beroende på vindriktning och är i huvudsak begränsad till mindre områden i direkt anslutning till den nya bebyggelsen.

I studien konstateras att platsens läge på centrumhalvöns södra sida innebär högre medelvindhastigheter vid sydlig vind jämfört med nordlig. Vid nordlig vind uppgår medelvindhastigheten till upp till cirka 3 m/s, medan den vid sydlig vind tangerar cirka 5 m/s. Vid simulering av planförslaget ökar vindhastigheterna något, i storleksordningen cirka 1 m/s, vilket bedöms vara acceptabelt.

Sammantaget visar studien att hela området fortsatt bedöms vara bekvämt att vistas i för sittande, stående och strosande vistelse. Områden som bedöms vara obekväma att vistas i utan att förflytta sig ökar något vid ett genomförande av planen, men omfattningen är begränsad.

Med hänsyn till områdets centrala och urbana karaktär samt tillämpade riktvärden för vindkomfort bedöms detaljplanens genomförande inte medföra någon oacceptabel påverkan på vindförhållandena för gående eller vistelseytor. Eventuell lokal vindpåverkan kan hanteras i den fortsatta utformningen, exempelvis genom

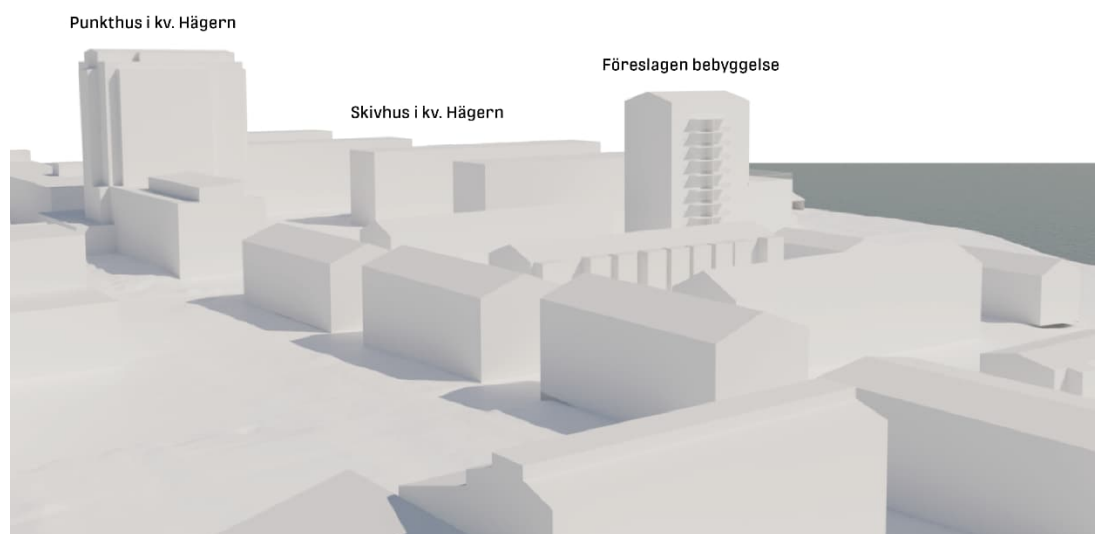
placering och utformning av entréer, byggnadsvolymer samt kompletterande vindskyddande åtgärder i senare skeden.

Modellstudien (Luleå kommun, 2026) utgör ett tekniskt underlag till den samlade bedömningen av detaljplanens konsekvenser enligt PBL.

Stadsbild

I Översiktsplan 2021 anger kommunen att förtätning inom befintlig bebyggelsestruktur, särskilt i centrala lägen, är önskvärd. Utvecklingen ska ske genom en effektivare användning av mark inom stadsbygden snarare än genom expansion av stadens yta. Förtätning kan bland annat ske genom om- och tillbyggnader eller genom att lågexploaterade fastigheter ersätts av mer intensiv bebyggelse.

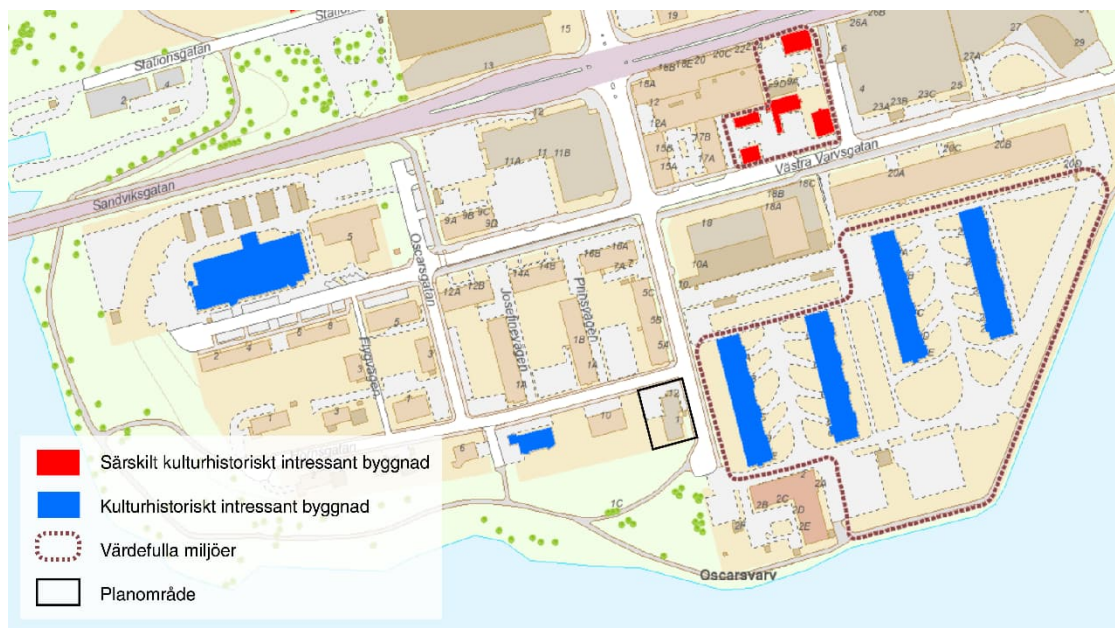
Planområdet är beläget i den sydvästra delen av centrumhalvön, i ett område som under senare år har genomgått en tydlig omvandling med tillkomst av flera högre byggnader. I närområdet finns exempelvis det cirka 45 meter höga punkthuset i kvarteret Hägern samt pågående bebyggelseutveckling i kvarteret Biet, där den högsta byggnaden planeras uppgå till cirka 45 meter. Den föreslagna bebyggelsen tillkommer därmed i ett sammanhang där högre byggnader redan utgör en del av stadsbildens karaktär.



Figur 40: Vy från nordväst (fågelperspektiv). Illustration av Galären Bostäder 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.



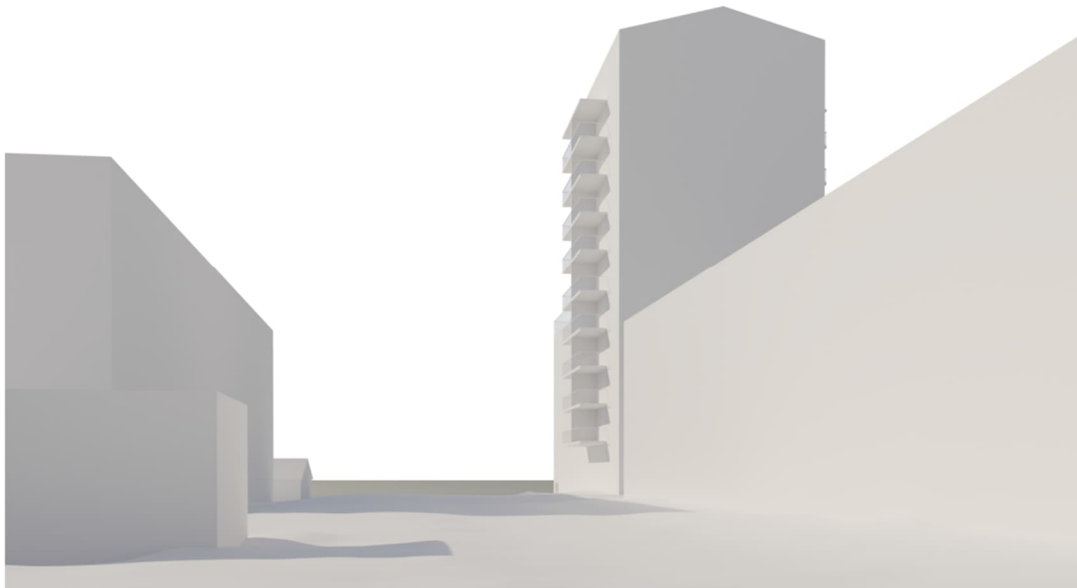
Figur 41: Byggnader med kulturhistoriskt värde i planområdets närhet.

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 stadsbilden, främst till följd av byggnadens höjd. Delar av den nya bebyggelsen kan uppföras i upp till elva våningar, vilket innebär en markant skalförändring jämfört med den befintliga bebyggelsen på fastigheten och med flera av de lägre byggnaderna i närområdet, särskilt väster och nordväst om planområdet. Från dessa lägen kan byggnaden upplevas som mer framträdande och i vissa vyer dominera över omgivande bebyggelse och angränsande grönområden, såsom Varvsparken.

Störst påverkan på stadsbilden 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. Se

Figur 42 nedan.



Figur 42: Vy från Residensgatan i riktning söderut, mot planområdet och vattnet. Föreslagen byggnad i bortre änden till höger i bild. Bilden visar en möjlig utformning av byggnaden inom planområdet. Illustration Galären Bostäder AB, 2025.

Från söder syns byggnadens lägre del tydligare, vilket kan dämpa den upplevda volymens höjd. Se Figur 43 nedan.



Figur 43: Vy från strandstråket i riktning norrut. Bilden visar en möjlig utformning av byggnaden inom planområdet. Illustration av Galären Bostäder AB, 2025.

Sett från vattnet/isen kommer den föreslagna byggnaden att utgöra en av flera högre byggnader. Se Figur 44 nedan.



Figur 44: Schematisk illustration över föreslagen bebyggelse i förhållande till närområdet. Röd markering visar läget av planområdets illustrerade bebyggelse avseende höjd och omfattning.

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. 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.

Planbestämmelser reglerar byggnadens höjd, volymuppdelning, takform, fasadutformning och relation till angränsande gator. Regleringen bidrar till att hantera den föreslagna bebyggelsens höjd och synlighet i stadsbilden samt till att skapa ett sammanhållet och stadsmässigt uttryck. Krav på sadeltak i kombination med minsta takvinkel stärker anpassningen till omgivande bebyggelsestruktur och bidrar till ett sammanhållet taklandskap. Bestämmelser om fasadmaterial, kulör och balkongutformning bedöms dämpa byggnadens visuella dominans och stärka upplevelsen av mänsklig skala i gaturummet.

Sammantaget bedöms planens regleringar ge goda förutsättningar för en väl avvägd stadsbild, där den ökade exploateringen kan inordnas i den befintliga stadsstrukturen utan att stadsbildens kvaliteter påtagligt försämras.

Friyta

För att uppnå planens intentioner för friyta inom planområdet planerar kommunen att använda kompensation av friyta. Kompensationen innebär att exploatören åtar sig att bekosta åtgärder inom närliggande allmän platsmark för sådan friytefunktion som ej kan säkerställas 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 för kompensationen 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.

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

Sociala aspekter

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 ofrafikerade 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 ändgata 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 möjlighet finns även till ytterligare parkering i den närliggande fastigheten Hägern 11:s parkeringsgarage om behov uppstår.

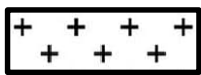
Motiv till detaljplanens regleringar

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 6: Detaljplanens bestämmelser och motiv.

Användningsbestämmelse	Motivering
Kvartersmark	
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. (PBL 4 kap. 5§)
Egenskapsbestämmelse	Motivering
	Regleringen med korsmark möjliggör komplementbyggnader som kompletterar flerbostadshusets användning, såsom miljöhus och väderskyddad cykelparkering. Begränsningen syftar till att säkerställa att området inte bebyggs med huvudbyggnad samt att marken även kan nyttjas för friyta och dagvattenhantering. (PBL 4 kap. 11 §)
ö ₁ - Marken får endast förses med komplementbyggnader ovan mark. Under mark får garage och tekniska utrymmen anordnas.	Regleringen möjliggör komplementbyggnader som kompletterar flerbostadshusets användning, såsom miljöhus och väderskyddad cykelparkering. Begränsningen syftar till att säkerställa att området inte bebyggs med huvudbyggnad samt att marken även kan nyttjas för friyta och dagvattenhantering. Samtidigt möjliggörs underbyggnad med garage och tekniska utrymmen under mark. (PBL 4 kap. 11 §)
s ₁ - Bottenvåning får inredas med lokaler för centrumverksamhet.	Regleringen syftar till att möjliggöra för lokaler för centrumverksamhet i byggnadens bottenvåning för att bidra till ett aktivt och levande gaturum. Regleringen ger flexibilitet i användningen samtidigt som byggnadens huvudsakliga användning inte begränsas. (PBL 4 kap. 11 §)
h ₁ - Högsta totalhöjd är 42 meter över angivet nollplan	Regleringen gäller den högre byggnadsvolymen och görs för att begränsa höjden till motsvarande högst elva våningar, exklusive källarplan. (PBL 4 kap. 11 och 16 §§)
h ₂ - Högsta nockhöjd är 22 meter över angivet nollplan	Regleringen gäller den lägre byggnadsvolymen och görs för att begränsa höjden till motsvarande högst fem våningar, exklusive källarplan. (PBL 4 kap. 11 och 16 §§)

h ₃ - Högsta nockhöjd på komplementbyggnader är 4 meter	Regleringen av komplementbyggnaders höjd syftar till att säkerställa att komplementbyggnader underordnar sig övrig bebyggelse i området. (PBL 4 kap. 11 och 16 §§)
o ₁ - Minsta takvinkel är 15 grader.	Taket ska ges en minsta lutning om 15 grader. Regleringen görs för att säkerställa att den nya byggnaden samspelar med omkringliggande bebyggelses takutformning. (PBL 4 kap. 11 och 16 §§)
f ₁ - Tak ska utföras som sadeltak.	Regleringen gäller den högre byggnadsvolymen och görs för att säkerställa ett arkitektoniskt samspel mellan den föreslagna bebyggelsen och omkringliggande bebyggelse. (PBL 4 kap. 16 §)
f ₂ - 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. (PBL 4 kap. 16 §)
f ₃ - Byggnadsdelar såsom balkonger, burspråk och fasadpartier får inte skjuta ut över fastighetsgräns. Undantag medges mot Residensgatan, där byggnadsdelar får kraga ut högst 1,8 meter över fastighetsgräns. Utkragande byggnadsdelar ska ha en frihöjd om minst 3,5 meter över mark.	Regleringen reglerar utskjutande byggnadsdelar för att säkerställa ett öppet gaturum, tillräckliga avstånd till angränsande bebyggelse samt säkerställa god framkomlighet under utskjutande byggnadsdelar. Utskjutande byggnadsdelar över fastighetsgräns tillåts endast mot Residensgatan för att undvika påverkan på angränsande bebyggelse i norr och på parkmarken i söder. (PBL 4 kap. 16 §)
f ₄ - Balkong får anordnas med en maximal enskild bredd om 5 meter. Den sammanlagda balkongbredden får uppgå till högst 50 procent av fasadlängden.	Regleringen syftar till att begränsa balkongers omfattning för att säkerställa en väl avvägd fasadutformning och för att balkonger inte ska dominera i gaturummet. (PBL 4 kap. 16 §)
f ₅ - Balkong ska vara genomskiktig över räcketets höjd.	Regleringen syftar till att minska balkongernas visuella påverkan och säkerställa ett öppet och genomskiktigt uttryck i byggnadens fasader. (PBL 4 kap. 16 §)
f ₆ - Byggnadens fasad ska utföras i varm kulör i material med taktila kvaliteter.	Regleringen motiveras av byggnadens synlighet i staden och syftar till att säkerställa ett väl avvägt och stadsmässigt fasaduttryck med hög upplevd kvalitet i gaturummet. Fasader i varm kulör och material med taktila kvaliteter bidrar till en mer mänsklig skala och ett attraktivt stadsrum. (PBL 4 kap. 16 §)
f ₇ - Balkong får inte anordnas mot fasad som vetter mot Hornsgatan	Regleringen syftar till att begränsa påverkan genom insyn mot bebyggelse norr om Hornsgatan, då avståndet mellan fasaderna är relativt kort. (PBL 4 kap. 16 §)
f ₈ - Balkong får inte anordnas mot fasad som vetter mot parken i söder	Regleringen syftar till att säkerställa att parkmiljön inte påverkas negativt av balkonger i direkt anslutning till allmän plats, exempelvis genom ökad insyn, upplevd privatisering eller påverkan på parkens öppna och offentliga karaktär. Regleringen är avsiktligt avgränsad till den södra byggrätten och ska inte tillämpas på balkonger som anordnas på byggnad inom den norra byggrätten, även om fasaden där vetter mot parkområdet och balkonger hänger ut över takterrass. (PBL 4 kap. 16 §)

b ₁ - Entréer på markplan får inte placeras längs planområdets södra kortsida.	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. (PBL 4 kap. 16 §)
b ₂ - Entré ska finnas mot Residensgatan och/eller Hornsgatan.	Regleringen syftar till att säkerställa att entréer förläggs mot gata för att göra gaturummet mer befolkat som en trygghetsskapande faktor. (PBL 4 kap. 16 §)
Egenskapsbestämmelser som gäller för all kvartersmark	Motivering
Färdigt golv innanför entréer i markplan ska vara minst 0,2 meter högre än angränsande gatunivå.	Regleringen utgår från dagvattenutredningens resultat och syftar till att motverka översvämning inom husets boendedel vid ett 100-årsregn. (PBL 4 kap. 16 §)
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. (PBL 4 kap. 16 §)
Infart till garage i souterrängplan ska utformas så att ytligt avrinnande dagvatten från angränsande gatumark förhindras att rinna in i byggnaden.	Regleringen utgår från dagvattenutredningens resultat och syftar till att motverka översvämning i husets souterrängdel vid ett 100-årsregn. (PBL 4 kap. 16 §)
Byggnad ska utformas översvämningssäker till +2,5 meter över angivet nollplan.	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. Med utgångspunkt i dessa riktlinjer innehåller detaljplanen en bestämmelse om att byggnad ska utformas översvämningssäker till denna nivå. Med översvämningssäker utformning avses att byggnadens grundläggning och nedersta byggnadsdelar utformas så att vatten inte kan tränga in och orsaka skador vid översvämning upp till +2,5 meter i RH 2000, exempelvis genom tät konstruktion, lämpligt materialval och anpassad placering av tekniska installationer. (PBL 4 kap. 16 § och PBL 2 kap. 5 §)
Strandskyddet är upphävt inom planområdet.	Regleringen görs för att möjliggöra planförslaget och upphävandet motiveras eftersom området redan är ianspråktaget. (PBL 4 kap. 17 §)
Genomförandetiden är 5 år och börjar gälla från och med Laga kraft	En genomförandetid på 5 år bedöms vara tillräcklig med hänsyn till planens begränsade omfattning och förutsägbara genomförande. (PBL 4 kap. 21 §)

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, 2026-05-29

Daniel Rova

Planchef

Matilda Eriksson

Arkitekt

Bilagor

PM Hållbarhet, Galären Bostäder 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

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

Modellstudie Fjärilen 3, Luleå kommun, daterad 2026-05-27



LULEÅ
KOMMUN