Dnr: KLF2023/1163

Planbeskrivning

Detaljplan för fastigheterna Mjölkudden 3:11 och Skepparen 5 med flera (Mjölkuddens centrum)

Luleå kommun Norrbottens län



LULEÅ KOMMUN

ANTAGANDEHANDLING

2026-11-05

Innehållsförteckning

Detaljplanens syfte 3
Syfte 3

Beskrivning av detaljplanen 3
Hela detaljplanen 3
Genomförandetid 11
Allmän plats 12
Kvartersmark 13
Befintligt 14
Ärendeinformation 15

Genomförandefrågor 16
Fastighetsrättsliga frågor 16
Tekniska frågor 18
Ekonomiska frågor 19
Organisatoriska frågor 20
Prövning enligt annan lagstiftning 20

Planeringsunderlag 21
Kommunala 21
Utredningar 22

Planeringsförutsättningar 23
Kommunala 23
Riksintressen 27
Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken 28
Miljökvalitetsnormer 28
Miljö 30
Fysisk miljö 31
Hälsa och säkerhet 32
Geotekniska förhållanden 37
Hydrologiska förhållanden 40
Kulturmiljö 40
Grönytor och vegetation 42
Service 43
Sociala 44
Teknik 44
Trafik 44
Parkering 45

Konsekvenser 47
Fastighetsrättsliga konsekvenser 47
Riksintresse 48
Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken 48
Miljökvalitetsnormer 49
Miljö 49
Fysisk miljö 52
Hälsa och säkerhet 54
Hydrologiska förhållanden 57
Kulturmiljö 58
Landskapsbild 57
Grönytor och vegetation 59
Sociala 59
Teknik 61
Trafik 62

Motiv till detaljplanens regleringar 63

Medverkande i projektet 69

Detaljplanens syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra en ökad exploatering i Mjölkuddens centrum med centrumverksamhet och bostäder. Syftet är även att stärka Mjölkuddens centrum som målpunkt.

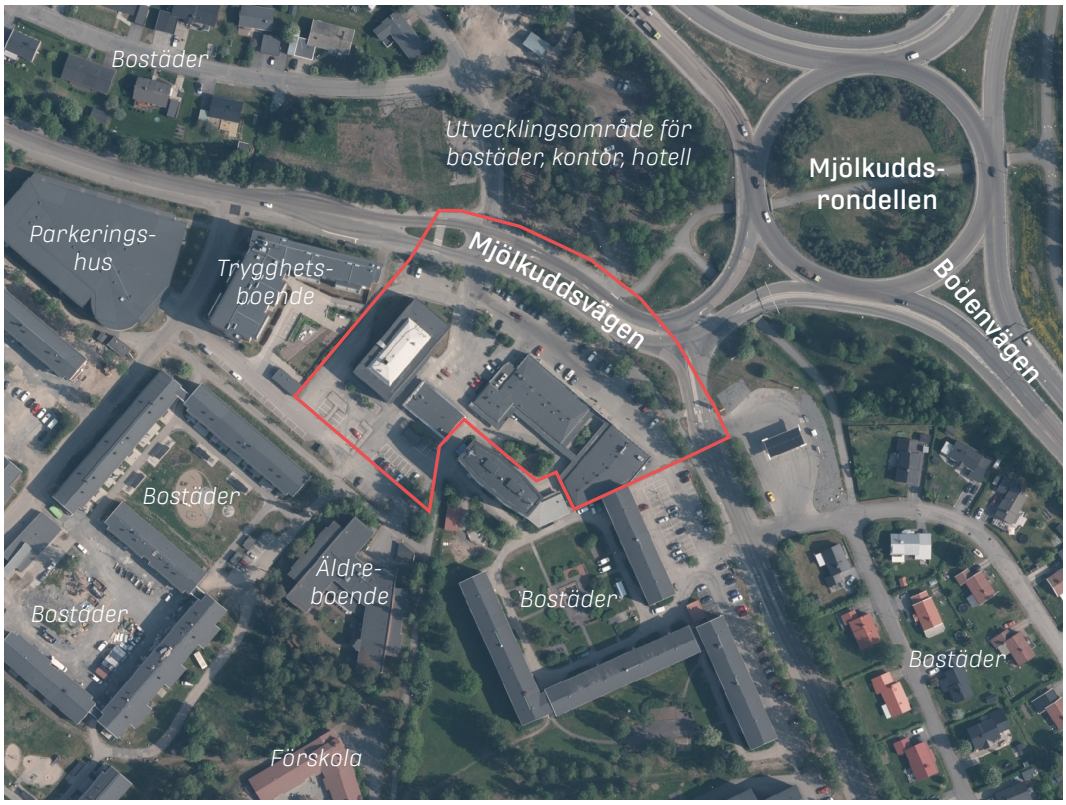
Beskrivning av detaljplanen

Hela detaljplanen

Detaljplanen omfattar Mjölkuddens centrum som ligger knappt två kilometer norr om Luleå centrum. Planområdet är cirka 1,5 hektar stort och har ett synligt läge som entré till Luleå centrum vid Mjölkuddsrondellen längs Bodenvägen.

Planområdets nuvarande struktur är från 1960-talet och består av fyra byggnadsvolymer i en till tre våningar, ett mindre torg samt markparkering. Söder om planområdet står ett karaktäristiskt åtta våningar högt gult punkthus från 1960-talet, lokalt känt som Snusdosan.

I samband med att Luleå växer har stadsdelscentrumet identifierats som intressant för förtätning, varför ett planärende initierades år 2023. Området är även utpekat som förtätningsområde för bostäder och arbetsplatser i kommunens översiktsplan. Planförslaget bedöms vara i linje med översiktsplanens intentioner för platsen.



Figur 1: Mjölkuddens centrum med omnejd. Planområdet markeras med röd linje.

Plandata

Planområdets läge och areal

Detaljplanen omfattar Mjölkuddens centrum och är cirka 1,5 hektar stort. Planområdets befintliga markanvändning är torg, centrumbebyggelse med verksamheter så som restaurang, gym och livsmedelsbutik samt kontorsverksamheter i den gamla vårdcentralen (benämns "Läkarhuset" i detta dokument). Inom planområdet finns även en mindre byggnad som tidigare huserat både apotek och konditori. Idag står byggnaden tom.

Markägoförhållanden

Planområdet består av fastigheterna Mjölkudden 3:11, Skepparen 5 och del av Mjölkudden 3:42. Marken inom planområdet ägs av Hemsö Fastighets AB, Stålstaden AB och Luleå kommun.

Tabell 1: Berörda fastigheter och storlek som planläggs på respektive fastighet (i kvadratmeter).

Fastighet	Ägare	Ungefärlig yta av fastigheten som planläggs i aktuell detaljplan
Mjölkudden 3:11	Hemsö Fastighets AB	3750 kvadratmeter
Mjölkudden 3:42	Luleå kommun	5400 kvadratmeter
Skepparen 5	Stålstaden AB	4850 kvadratmeter



Figur 2: Fastigheter inom planområdet.

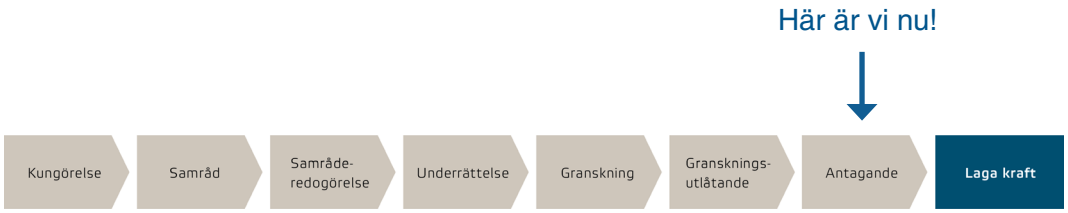
Planprocessen

Föreskrifter och allmänna råd

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).

Planförfarande

Detaljplanen handläggs enligt utökat förfarande i enlighet med plan- och bygglagen (2010:900). Detaljplanen bedöms vara förenlig med kommunens översiktsplan. Detaljplanen bedöms inte medföra en betydande miljöpåverkan. Detaljplanen handläggs med utökat förfarande då förslaget kan vara av betydande allmänt intresse på grund av platsens funktion som stadsdelscentrum och eftersom föreslagen höjd på bebyggelsen avviker från riktlinjerna i planprogrammet. Granskning omfattar sakägare, boende, myndigheter och övriga som bedöms ha väsentligt intresse av detaljplanen.



Figur 3: Planprocessen för utökat förfarande.

Tidplan

Detaljplanen bedöms få laga kraft under det fjärde kvartalet 2026.

Planförslaget

Planförslaget innebär en utveckling och omvandling av Mjölkuddens centrum. Visionen för området är ett levande stadsdelscentrum där nutid möter områdets historia och där byggnader, torg och grönstruktur bildar en sammanhängande helhet.

Detaljplanen skapar planmässiga förutsättningar för ny bebyggelse i form av flerbostadshus och centrumverksamheter samt ett nytt torg i mitten av planområdet. Ingen av de befintliga byggnaderna inom planområdet skyddas från rivning vid ett genomförande av planförslaget. Rivningarna bedöms som nödvändiga för att skapa en mer sammanhängande struktur som stärker områdets identitet och funktion som stadsdelscentrum.



Figur 4: Planområdets uppdelning av funktioner.

Planområdet innehåller fyra delområden som utgår från de tre fastigheterna inom planområdet:

- **Skepparen 5:** Fastigheten kan bebyggas med bostäder och centrumverksamheter upp till 32 meter **[h_1]**, motsvarande tio våningar. Det befintliga torget förblir kvartersmark och föreslås omvandlas till en plats för de boende.
- **Mjölkudden 3:11:** Fastigheten kan bebyggas med bostäder och centrumverksamheter upp till 20,5 meter **[h_5]**, vilket motsvarar fem våningar. Den gamla apoteks-/konditoribyggnaden rivs för att skapa ett enhetligt torg utan baksidor.
- **Mjölkudden 3:42:** Ett nytt torg skapas för att förbättra solläge och orienterbarhet. Det nya torget ska kunna användas för till exempel serveringar, sittmöblemang, lekytor och evenemang. Torgytan får användas för parkering för rörelsehindrade och för cyklar. Inom samma fastighet ges även Mjölkuddsvägen möjlighet att utvecklas.

Planförslaget möjliggör maximalt 18 000 kvadratmeter bruttoarea, fördelat till 8 000 kvadratmeter bruttoarea för fastigheten Mjölkudden 3:11 **[e_1]** och 10 000 kvadratmeter bruttoarea för fastigheten Skepparen 5 **[e_2]**.

Siktlinjerna från lamellhusen i öster och från Mjölkuddsvägen och Mästerlotsvägen i norr bibehålls, genom bland annat regleringar av högsta nockhöjd och placeringen av byggrätterna, vilket gör att Snusdosan även fortsättningsvis bedöms kunna markera stadsdelscentrumets plats.

Byggnadsfria områden avsätts mot Mjölkuddsvägen för att säkerställa plats inom kvartersmarken för verksamheternas och de boendes behov.

Här ingår till exempel angöring till entréer och plats för in- och urlastning. Inom dessa områden möjliggörs även för räddningstjänstens angöring.

Delar av marken inom planområdet avsätts som u-område för allmänna underjordiska ledningar **[u$_1$]**. Inom dessa områden får byggnader inte uppföras.

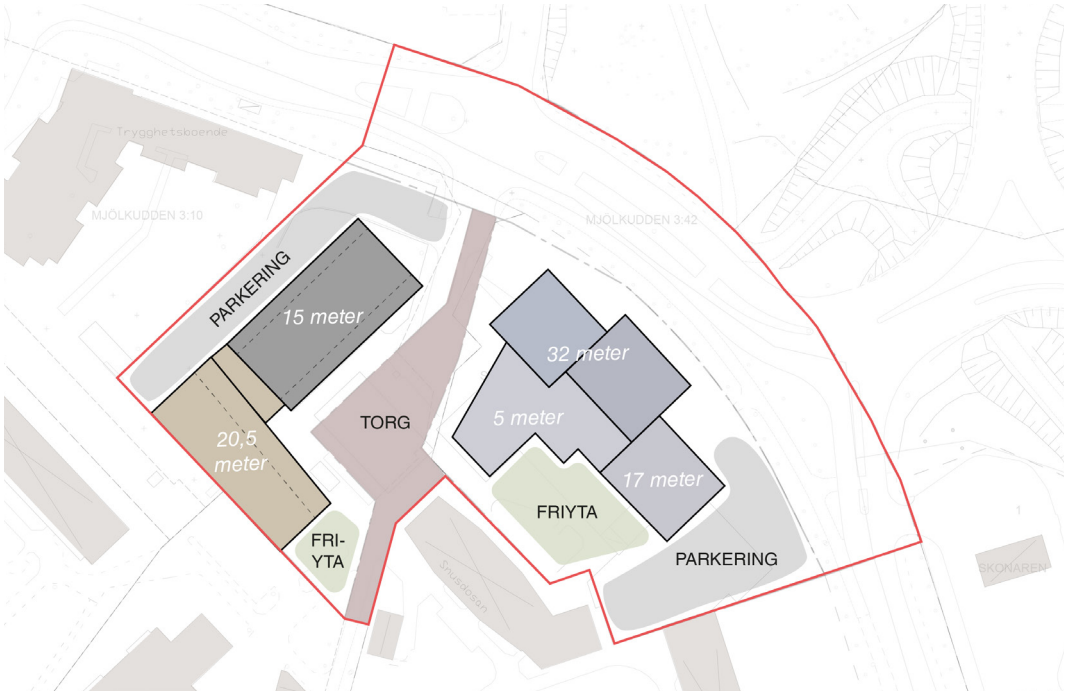


Figur 5: Illustration som visar hur stor del av planområdet som får bebyggas med mer än komplementbyggnader, samt den högsta tillåtna nockhöjden inom respektive byggrätt.

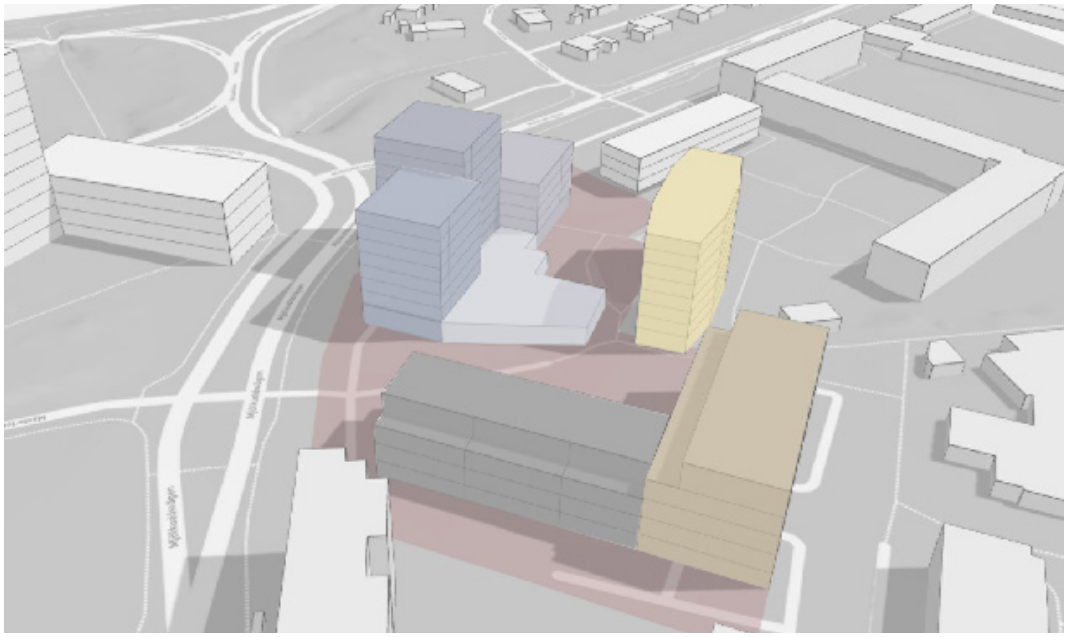


Figur 6: Illustration som visar ett exempel på hur torgytan sett norrifrån kan utformas. Kollaget är framtaget av Sweco och Luleå kommun.

Hur omfattande exploateringen inom planområdet får vara regleras genom planbestämmelser som högsta tillåtna nockhöjd och största bruttoarea för respektive fastighet. Ju högre byggnader, desto mindre fotavtryck är möjligt. Olika alternativ för byggets placering och form behöver därför övervägas för att uppfylla kraven.



Figur 7: Illustration som visar ett exempel på hur planområdet kan utformas. Utformning kan i delar ändras i efterföljande processer.



Figur 8: Vy över planområdet. Vyn är endast ett exempel på hur planområdet kan utformas. Utformning kan i delar ändras i efterföljande processer.

Komplementbyggnader

På delar av planområdet möjliggörs endast för komplementbyggnader som hör till flerbostadshusens eller centrumverksamheternas funktion, till exempel väderskyddad cykelparkering eller miljöhus. På fastigheten Mjölkudden 3:42, som ägs av kommunen, får endast komplement som hör till torgets eller gatans funktion anläggas, till exempel hållplatsskydd, lekutrustning, kiosk eller toaletter. Högsta nockhöjd på komplementbyggnader är fyra meter.

Kulturmiljövärden

Efter genomförandet av planförslaget ska både den nya och befintliga bebyggelsen upplevas som en sammanhållen helhet. Detaljplanen reglerar samspelet mellan nytt och befintligt samt värnar kulturmiljövärden genom följande åtgärder:

- **Skepparen 5:** En byggrätt om en våning, i direkt anslutning till det nya torget, är avsedd att fungera som sockelvåning för lokaler. Utformningen tar hänsyn till den kulturhistoriskt värdefulla miljön genom att bevara den låga skalan och den tydliga avläsbarheten mellan sockel- och överbyggnad. Sockelvåningen skapar en nedtrappad skala mot markplan och avleder vind som förs ned längs de högre fasaderna. Sockelvåningen knyter an till äldre bebyggelses proportioner och fasadindelning. Sockelvåningen ska vara tydligt markerad och delvis uppglasad mot det nya torget, vilket knyter an till platsens tradition av öppna, publika bottenvåningar och bidrar till att upprätthålla områdets historiska centrumkaraktär.
- **Mjölkudden 3:11:** Nybyggnationer ska utformas med en delvis uppglasad sockelvåning som knyter an till Mjölkuddens ursprungliga centrumstruktur. Den uppglasade sockelvåningen förstärker kopplingen till torgets öppna och publika karaktär. Resterande fasad ska utföras i glaserat tegel eller fasadklinker i varma toner för att återskapa det ursprungliga sammanhållna uttrycket i Mjölkuddens centrum. Genom att återuppta de karaktärsskapande elementen bevaras och förstärks områdets kulturhistoriska värden.
- Regleringar för ny bebyggelse har utformats med hänsyn till områdets kulturhistoriska värden och för att bevara den rumsliga helheten där Snusdosan fortsatt framträder som ett tydligt landmärke. Här ingår utfomning och höjd samt placering av byggnader.

Parallellt med planarbetet har kommunen upprättat ett kvalitetsprogram för kommande exploatering. I kvalitetsprogrammet ingår en kulturmiljöanalys som lyfter värden som finns inom planområdet. Kvalitetsprogrammet är inte juridiskt bindande men bedöms som viktigt för att skapa ett gestaltningsmässigt sammanhängande område som värnar platsens historia. Programmet ligger till grund för kommande projektering.

Friytor

Med friyta menas ytor för lek och utevistelse i anslutning till bostaden. Enligt kommunens norm bör friytor för bostäder utgöra en sjättedel av bostädernas totalbruttoarea. Kvaliteten på friytor är viktig för en god boendemiljö. Friytorna bör innehålla grönska, umgängesytor och ytor för aktiviteter.

För att uppnå kommunens norm möjliggörs friyta på takterrass(-er). Friytor på tak har generellt en sämre kvalitet än friytor i markplan, varför utformningen av friyta på tak kan behöva extra genomarbetning för att uppfylla de boendes behov. Staket, pergola och vindskydd på takterrasser får därför överskrida den reglerade nockhöjden med ytterligare tre meter. Vid utformning av sådana byggnadsdelar ska dess skuggpåverkan tas i beaktning för att inte bidra till försämrade solförhållanden på torg eller boendegård.



Figur 9: Möjliga placeringar av friytor. Mörkgrön färg visar friyta på tak. Ljusgrön färg visar friyta på mark. Beroende på mängden bostäder kontra centrumverksamheter kan markytorna användas antingen som friytor för boende eller som markparkering.

Angöring och parkering

Infarten som idag leder in trafiken i planområdets norra del, via Mjölkuddsvägen, kommer att finnas kvar efter ett genomförande av detaljplanen. Infarten kopplar både an till det nya torget och till de två fastigheterna inom planområdet. En ny infart planeras i planområdets sydöstra del, ungefär där ett gym huserar idag. I anslutning till infarten kan parkering förläggas, se Figur 10.

Boende i Snusdosan hänvisas till in- och utfarter och parkeringsytor inom den egna fastigheten, se Figur 14. Detta eftersom det saknas avtal kopplat till omkringliggande fastigheters rätt att använda parkeringsplatserna och angöringen inom planområdet.

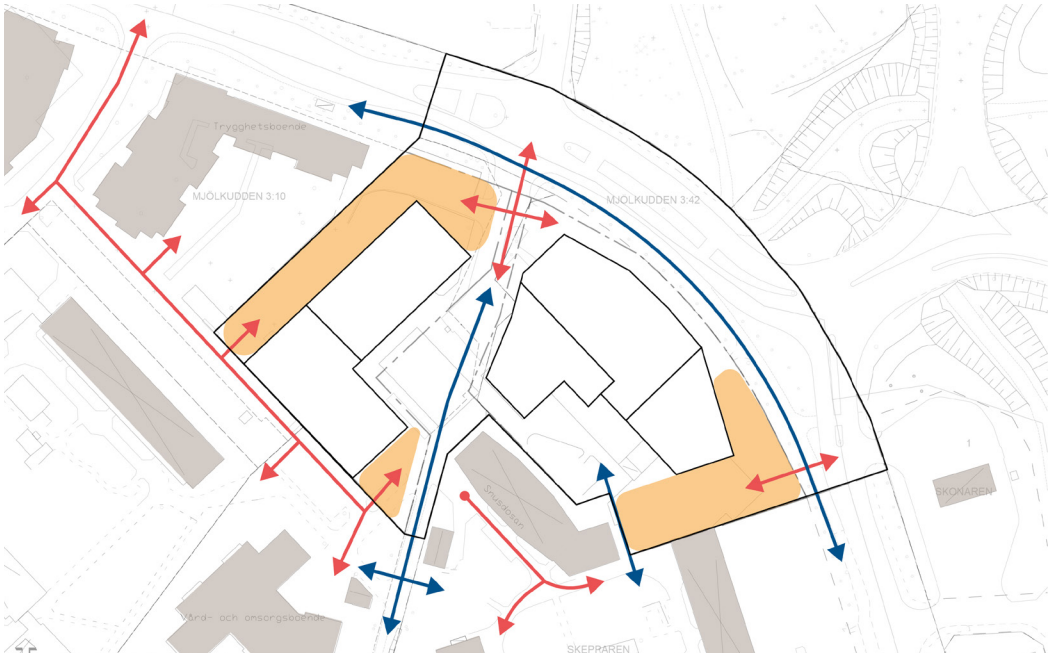
Parkering föreslås lokaliseras i planområdets ytterkanter, i parkeringsgarage och i det närliggande parkeringshuset väster om planområdet. Detta för att skapa förutsättningar för en trafikfri torgmiljö.

Parkeringsytorna inom planområdet ska inhysa parkeringar för besökare och delvis även för boende. Även parkering för rörelsehindrade ska finnas inom planområdet.

Markytorna inom planområdet kan användas på olika sätt beroende på hur området utvecklas:

- Fler bostäder: Ytor används som gårdar för boende och parkeringen förläggs på annan plats (till exempel i underjordiskt parkeringsgarage),
- Mer centrumverksamhet: Ytor används för parkering, eftersom behovet av friyta för boende minskar.

Om markytor används för parkering kan friytan placeras på byggnadernas tak. Däremot, om majoriteten av parkeringen placeras i parkeringsgarage blir det möjligt att ha friytan på marknivå. Det innebär att ytorna kan kombineras på olika sätt.



Figur 10: Gula ytor visar ytor där markparkering kan anordnas. Parkering möjliggörs även i underjordiska garage. Röda pilar visar blandtrafik (bil, MC, cykel, gång). Blåa pilar visar gång- och cykeltrafik.

Genomförandetid

Genomförandetiden anger den tidsrymd inom vilken en detaljplan är tänkt att genomföras. Fastighetsägarna har under planens genomförandetid en garanterad byggrätt i enlighet med planen. Efter att genomförandetiden har gått ut är byggrätten mer osäker eftersom planen då får ersättas, ändras eller upphävas utan att rättigheter som uppkommit genom planen behöver beaktas och utan särskild ekonomisk kompensation till fastighetsägarna om en byggrätt som inte är utnyttjad minskas. Om kommunen inte ändrar eller upphäver planen fortsätter den att gälla och ge byggrätt som tidigare.

Genomförandetiden är fem år från att detaljplanen vinner laga kraft.

Allmän plats

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

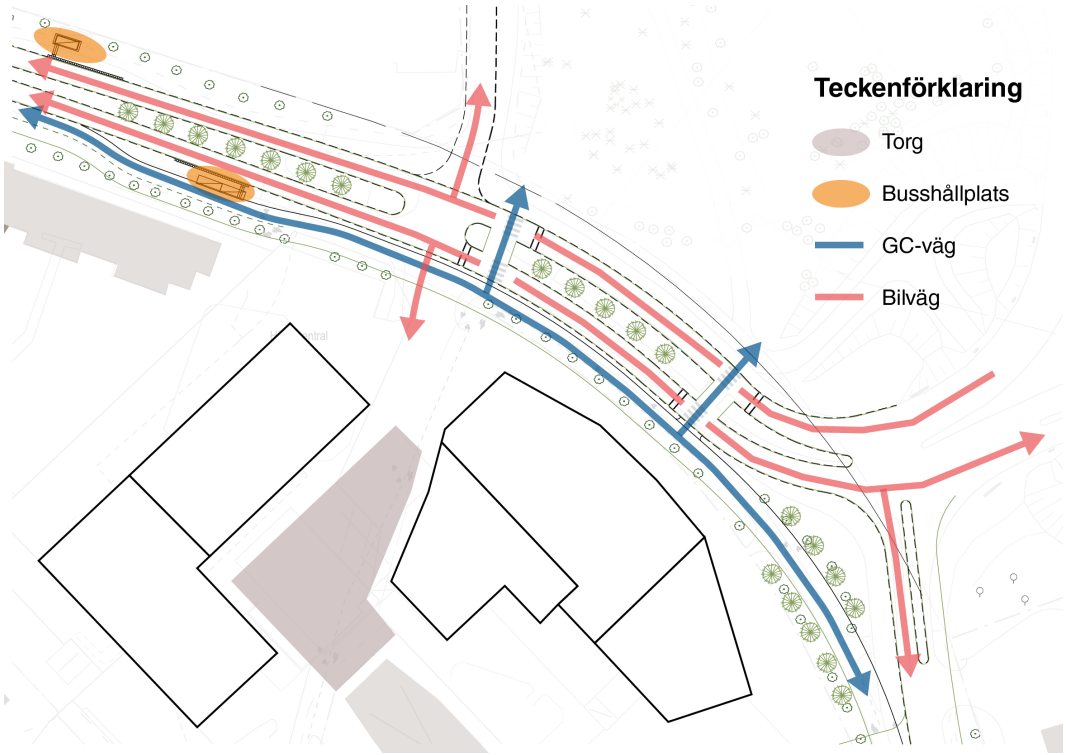
Planförslaget innehåller allmän platsmark i form av områden för torg **[TORG]** och gata **[GATA]**.

Torg

Användningen Torg används för områden för alla typer av torg med tillhörande verksamheter, som torghandel eller serveringar, och ska vara avsett för ett gemensamt behov. Även komplement som behövs för torgets funktion ingår, som kiosker, hållplatsskydd eller toaletter. För att skapa ett så fordonsfritt torg som möjligt reglerar detaljplanen att det endast är tillåtet att anordna parkering för rörelsehindrade och cyklar på torget.

Gata

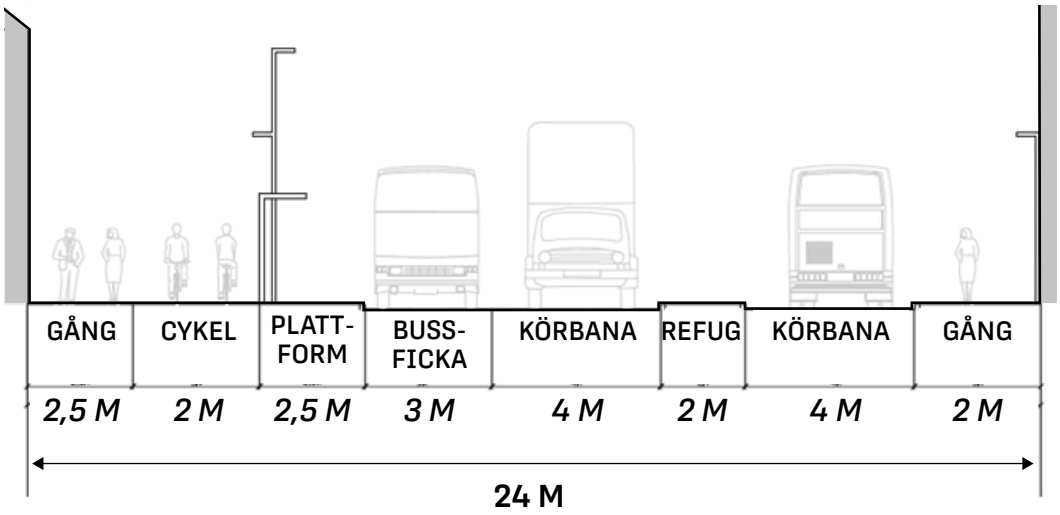
Användningen Gata används för områden avsedda främst för trafik inom en ort eller för trafik som har sitt mål vid gatan. I användningen ingår även komplement som behövs för gatans funktion, såsom diken, snöupplag, planteringar med mera.



Figur 11: Illustration som visar ett exempel på hur Mjölkuddsvägen kan omgestaltas.

Detaljplanen möjliggör för en utveckling av de delar av Mjölkuddsvägen som ingår i planområdet. Den utökade gatumarken skapar bland annat förutsättningar för nya placeringar och förbättringar av busshållplatserna. Förändringen medger även ökad yta för utveckling av gångväg och cykelväg längs Mjölkuddsvägen inom planområdet. Detaljerad utformning projekteras i ett senare skede, med utgångspunkt i gällande regelverk och kommunala riktlinjer. Gång- och cykeltrafik ska ges god tillgänglighet. Utformningen av gångytor respektive cykelvägar ska anpassas efter respektive trafikslags behov.

Mjölkuddsvägens nya utformning och funktioner möjliggörs genom att in- och utfarter till stadsdelscentrumet begränsas till centrumets nordvästra och nordöstra del.



Figur 12: Exempel på möjlig utformning i anslutning till busshållplats. Utformningen av ytor kan variera inom planområdet och anpassas efter platsens förutsättningar samt respektive trafikslags behov.

Grönska

Den gröna infrastrukturen avses förstärkas på den allmänna platsmarken. Grönytefaktorn ska öka exempelvis på torget, friytorna och vid entréerna till gång- och cykelstråket.

Huvudmannaskap

Alla allmänna platser ska ha en huvudman. Huvudmannen för de allmänna platserna är ansvarig för att ställa i ordning och förvalta de allmänna platserna, till exempel för att bygga ut och sköta gator.

Kommunen är huvudman för all allmän plats inom planområdet.

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 områden för bostäder **[B]** och centrum **[C]**.

Bostäder

Användningen Bostäder används för olika former av boende av varaktig karaktär, såsom vanliga bostäder, studentbostäder och gruppbostäder. Även bostadskomplement ingår i användningen. I en detaljplan är det inte möjligt att reglera bostäders upplåtelseform, till exempel bostadsrätt eller hyresrätt.

Centrum

Användningen Centrum är en samlingsanvändning, avsedd för områden med en kombination av olika verksamheter, såsom butiker, restauranger, kontor, tillfällig vistelse, samlingslokaler, lättare former av vård och hälsovård och andra jämförbara verksamheter som behöver vara centralt belägna eller lättåtkomliga. Användningen inkluderar även kompletterande funktioner till centrumverksamheten, exempelvis parkering, lastområden och utrymmen för personal.

Inom planområdet möjliggörs fortsatt centrumverksamhet. Eftersom användningen Centrum möjliggör olika typer av verksamheter, erbjuder den en flexibilitet som tillåter etablering och utveckling av olika centrumfunktioner.

Befintligt

Planförslaget innebär att majoriteten av den befintliga bebyggelsen inom planområdet kommer att rivas för att möjliggöra för en högre exploateringsgrad, bättre anpassning till platsen och ett mer effektivt nyttjande av marken.

För att stadsdelscentrumets kulturhistoria ska synas även efter genomförandet av planförslaget reglerar detaljplanen hur byggnaderna utformas vad gäller fasadkulörer och fasadmaterial samt hur byggnaderna placeras. Återanvändning av byggnadsmaterial från de rivna byggnaderna, till exempel det glaserade fasadklinkret, uppmuntras. Syftet är att skapa ett samspel och ett släktskap mellan det nya och det gamla.

Det befintliga torget framför Snusdosan kommer även efter ett genomförande av planförslaget att finnas kvar. Däremot kommer dess funktion som offentlig plats att förflyttas till det nya torget några meter västerut. Det gamla torgets nya funktion är i stället gård för de boende i området. Det gamla torget är även fortsättningsvis kvartersmark.

Planförslaget möjliggör för en volym med en högsta nockhöjd om fem meter (vilket motsvarar en våning inklusive terrassbjälklag) inom fastigheten Skepparen 5. Byggrätten ligger till stor del på samma plats som den befintliga situationen. Detta innebär att mötet mellan den nya bebyggelsen inom fastigheten Skepparen 5, det gamla torget och Snusdosan kommer bevaras även efter ett genomförande av aktuellt planförslag. Det gamla torget får inte användas för parkering, men tillfällig av- och pålastning är tillåten.

Befintlig vegetation inkluderar två karakteristiska björkalléer längs den södra delen av gång- och cykelvägen vid Mjölkuddsvägen, norr om den nuvarande parkeringsplatsen. Alléerna ramar in och stärker det befintliga stråkets karaktär och markerar var Mjölkuddens centrum börjar. Ambitionen är att majoriteten av allén ska bibehållas även efter ett genomförande av planförslaget. Om träd behöver fällas, till exempel för att göra plats för en ny gång- och cykelväg. och inte kan återplanteras på samma plats, bör dessa återplanteras på annat ställe inom planområdet, exempelvis längs Mjölkuddsvägens norra sida och/eller i den refug som byggs på Mjölkuddsvägen.

När det är känt hur och om alléerna påverkas, behöver dispens för ingrepp i dessa sökas enligt 7 kapitlet 11 § miljöbalken.

På det gamla torget finns befintlig vegetation i form av några enstaka träd.

Ärendeinformation

Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutade 30 januari 2023 §2 att ge stadsbyggnadsnämnden i uppdrag att upprätta förslag till detaljplan för fastigheterna Mjölkudden 3:11 och Skepparen 5 med flera.

Planhandlingar

Detaljplanen består av följande handlingar:

- Plankarta med bestämmelser, daterad 2026-11-05
- Planbeskrivning (denna handling), daterad 2026-11-05

Plankartan och planbestämmelserna är juridiskt bindande. Planbeskrivningen utgör komplement till plankartan och planbestämmelserna, men saknar egen rättsverkan.

Övriga handlingar

Under planarbetet har dessutom följande handlingar upprättats:

- Grundkarta, daterad 2025-10-24
- Fastighetsförteckning, daterad 2025-11-06
- Undersökning av risk för betydande miljöpåverkan, daterad 2023-11-20
- Samrådsredogörelse, daterad 2025-11-12
- Granskningsutlåtande, daterad 2026-11-05

Utredningar och underlag

- Dagvattenutredning, Afry, 2025-11-11
- Bullerutredning Mjölkuddens centrum, Tyréns, 2024-04-22
- Kvalitetsprogram, Luleå kommun, 2025-11-13
  Barnkonsekvensanalys ingår i kvalitetsprogrammet
- Planprogram Mjölkuddens centrum, Luleå kommun, 2020-09-24
  Kulturmiljöutredning ingår i planprogrammet

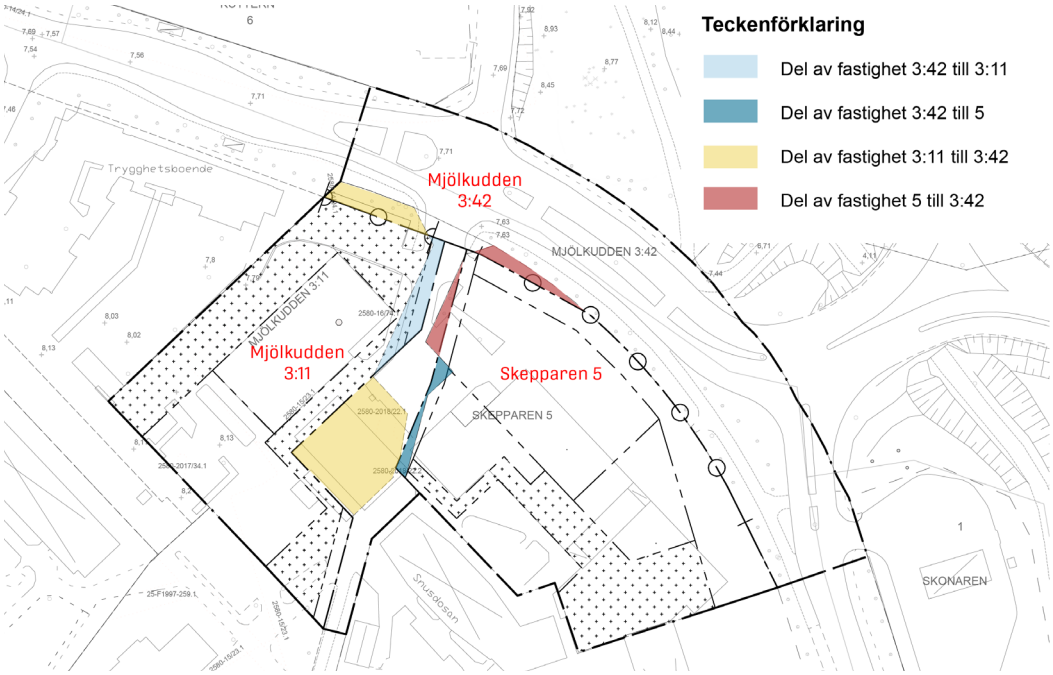
Genomförandefrågor

Fastighetsrättsliga frågor

Planområdet består av fastigheterna Mjölkudden 3:11 som ägs av Hemsö fastighets AB och Skepparen 5 som ägs av Stålstaden AB, samt del av fastigheten Mjölkudden 3:42 som ägs av Luleå kommun.

Förändrad fastighetsindelning

Planförslaget innebär att befintliga fastighetsgränser behöver ses över i enlighet med bilden nedan.



Figur 13: Föreslagna justeringar i fastighetsförhållanden till följd av planförslaget.

Delar av de privata fastigheterna Skepparen 5 och Mjölkudden 3:11 övergår till kommunal fastighet för att ingå i allmän platsmark. Delar av kommunens fastighet, Mjölkudden 3:42, föreslås i sin tur att övergå till de privata fastigheterna Mjölkudden 3:11 och Skepparen 5 för att ingå i kvartersmark för bostäder och centrumverksamhet. Den förändrade fastighetsregleringen utförs genom lantmäteriförrättning, med exploateringsavtalen som grund. Exploatörerna bekostar fastighetsregleringen.

Rättigheter

Inom planområdet finns följande rättigheter för respektive fastighet:

Skepparen 5

- Inga rättigheter

Mjölkudden 3:11

- Ledningsrätt, akt: 2580-15/23.1, påverkas och del av ledningen måste flyttas och ledningsrätten ändras.
- Ledningsrätt, akt 2580-16/74.1, påverkas vid en möjlig påbyggnad/rivning av befintlig byggnad (Läkarhuset) och måste i sådana fall flyttas och ledningsrättens ändras.
- Ledningsrätt, akt 2580-2017/34.1, påverkas och del av ledningen måste flyttas och ledningsrätten ändras.

Mjölkudden 3:42

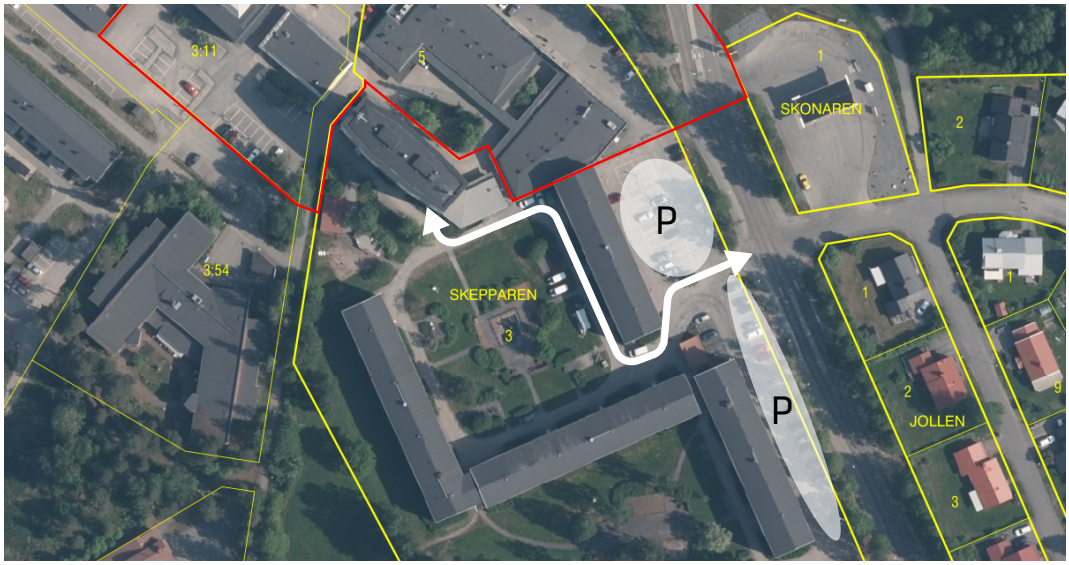
- Ledningsrätt, akt 2580-2018/22.1, kan komma att påverkas vid anläggning av det nya torget. Ledningen kan i sådana fall behöva flyttas och ledningsrätten ändras.

Mjölkudden 3:42/Mjölkudden 3:11

- Servitut, akt 2580-2018/22.2, rättigheten ska upphävas i samband med övrig fastighetsbildning.
- Ledningsrätt 2580-14/24.1, kan komma att påverkas vid uppförande av komplementbyggnad och/eller utveckling av Mjölkuddsvägen och ledningen kan i sådana fall behöva flyttas och ledningsrätten ändras.

Exploatören bekostar alla flyttar av ledningar och master, samt tillhörande förrättningskostnader.

I dagsläget saknas rättighet(-er) kopplat till boende och verksamma i Snusdosan att nyttja Mjölkudden 3:11 och Skepparen 5 för angöring till Snusdosan. Detta innebär att angöring till Snusdosan via planområdet sker utan att det finns något avtal mellan fastighetsägarna. Angöring till och parkering invid Snusdosan hänvisas i fortsättningen till Snusdosans egen fastighet, Skepparen 3.



Figur 14: Möjlig angöring till Snusdosan (vit linje) och befintliga parkeringsplatser (vita ytor med P) inom den egna fastigheten (Skepparen 3). Aktuell detaljplans planområde markeras med röd linje.

Ledningar

Inom planområdet finns följande ledningsägare:

- Luleå kommun
- Luleå energi elnät
- Luleå miljöresurs (Lumire)
- Lunet
- Skanova
- Tele2 Sverige

Parkeringar

Planförslaget möjliggör för parkering ovan och under jord. Löses parkeringar utanför planområdet svarar exploatören för att upprätta nödvändiga avtal gällande detta. Parkering och eventuella åtaganden gällande hållbart resande regleras även i exploateringsavtal.

Tekniska frågor

Tekniska åtgärder

För framtida dagvattenhantering gäller en generell princip för hela området att bebyggelsens utformning, markens lutning samt öppna ytor ska säkerställa avrinningsområden. Instängda gårdar eller lågpunkter ska undvikas. Dagvatten ska fördröjas inom egen fastighet enligt kommunala riktlinjer.

Inför granskning har en dagvattenutredning tagits fram (Afry, 2025). Utredningen visar att hanteringen av dagvattnet kan lösas på olika sätt inom planområdet och att risken för översvämningar inte bedöms vara ett problem. Läs mer i avsnittet *”Konsekvenser - Miljö - Dagvatten”*.

Utbyggnad vatten och avlopp

Planområdet ligger inom kommunalt verksamhetsområde för dricksvatten, spillvatten och dagvatten. Den planerade bebyggelsen kan anslutas till det kommunala dricksvatten- och spillvattennät.

Brandposter

Inom planområdet finns tre brandposter. Placeringarna behöver ses över i samband med genomförandet. Kommunen ska i bygglovsprövningen därför ställa krav på tillgängligheten till brandpost och säkerställa att kapaciteten på brandposterna är tillräcklig för den föreslagna bebyggelsen. I samråd med räddningstjänsten kan lämplig placering av brandposter göras.

Värmeförsörjning

Området är anslutet till fjärrvärme och det finns även en allmän ledning som går genom planområdet. Planförslaget innebär att befintliga ledningar behöver flyttas, vilket bekostas av exploatören.

El-, tele- och IT-försörjning

Det bedöms möjligt att ansluta området till befintlig infrastruktur för el, värme och fiber i området.

Avfallshantering

Avfallshanteringen ska ske i enlighet med Luleå kommuns renhållnings-föreskrifter.

Ekonomiska frågor

Planekonomisk bedömning

Genom planläggningen skapas förutsättningar för anläggandet av nya bostäder och centrumverksamhet i ett gynnsamt läge i Luleå stadsbygd.

Kostnader som planen medför för exploatörerna är exempelvis kostnader för lantmäteriförrättningar, flytt av ledningar och mast. Kostnader som detaljplanen medför för kommunen är exempelvis kostnader för utbyggnad av allmän platsmark GATA och drift av allmän platsmark. Genom exploateringsavtalen framgår kostnadsfördelning mellan exploatörerna och kommunen.

Planavgift

Ett plankostnadsavtal har upprättats mellan exploatörerna och Luleå kommun, varför planavgift inte ska tas ut i samband med bygglov.

Inlösen

Exploatörerna överlåter utan ersättning den mark som behövs för genomförandet av de nya allmänna ytorna som är planlagda som allmän platsmark utanför kommunens fastighet Mjölkudden 3:42.

Fastighetsbildning

Exploatörerna bekostar samtliga lantmäteriförrättningar och utförande av eventuella gemensamhetsanläggningar.

Drift allmän plats

Kommunen bekostar framtida drift av allmän plats.

Drift vatten och avlopp

Det kommunala bolaget Luleå Miljöresurs AB (Lumire) ansvarar för driften av allmänna ledningar för vatten och avlopp. Avgift belastar fastighetsägarna. Fastighetsägarna ansvarar för ledningar inom egen mark samt anslutning till det kommunala nätet.

Gatukostnader

Kostnaden för utförande av allmän plats GATA bekostas av delvis kommunen och delvis exploatörerna.

Organisatoriska frågor

Exploateringsavtal

Ett exploateringsavtal ska upprättas och ingås mellan Luleå kommun och exploatörerna innan detaljplanen antas. Syftet med avtalet är att underlätta ett effektivt och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen.

- Avtalet innehåller redogörelse om åtaganden och ansvarsfördelning gällande:
- Genomförande av detaljplan enligt huvuddrag i kvalitetsprogrammet
- Marköverlåtelser mellan kommunen och exploatörerna (se Figur 13)
- Utförande och bekostande av allmänna anläggningar
- Utförande och bekostande av övriga anläggningar
- Villkor under byggtiden
- Säkerhet för åtaganden enligt avtalen
- Tidplan för utbyggnaden
- Parkering och eventuella åtaganden gällande hållbart resande
- Övrigt (tillstånd och lov med mera)

Tidplan

Tidplanen är preliminär och kan komma att förskjutas. Under planarbetets gång kan ny och oförutsedd information tillkomma som förskjuter tidplanen.

Samråd:	30 september - 28 oktober 2024
Granskning:	21 november - 19 december 2025
Antagande:	Fjärde kvartalet 2026

Prövning enligt annan lagstiftning

Dispens från biotopskydd

Befintlig vegetation inkluderar två karakteristiska björkalléer längs den södra delen av gång- och cykelvägen vid Mjölkuddsvägen, norr om den nuvarande parkeringsplatsen. Alléer är biotopskyddade. Delar av alléerna förväntas påverkas av omvandlingen av gatuområdet, varför dispens från biotopskydd ska sökas hos länsstyrelsen. Som kompensation för nedtagna träd föreslås nya planteras inom planområdet.

Annat

Skyddsrum

Inom planområdet finns ett skyddsrum, vars funktion fortsatt ska finnas inom planområdet efter genomförandet av detaljplanen. Skyddsrummet behöver däremot inte vara operativt under uppförandet av byggnaderna.

Planeringsunderlag

Kommunala

Detaljplan

Aktuellt planförslag berör gällande planer enligt nedan:

Plannr.	Aktbeteckning	Namn	Laga kraft
A273		Förslag till ändring i stadsplan för Luleå stad beträffande kvarteret Skepparen m.fl.	23 juli 1968
PL165		Detaljplan för del av Mjölkudden Kv. Skepparen - Kronometern	30 november 1995

Följande är närliggande detaljplaner som påverkar/sätter planförslaget i större kontext:

Plannr.	Aktbeteckning	Namn	Laga kraft
PL424		Detaljplan för del av Mjölkudden, Mjölkudden 3:10 m.fl.	13 mars 2015
PL503		Detaljplan för del av Mjölkudden centrum, del av Mjölkudden 3:42 och Pontonen 2	8 mars 2024

Planprogram

Detaljplaneprogram Mjölkuddens centrum, godkänd av Kommunfullmäktige 2021-01-25 § 42.

www.lulea.se

Grundkarta

Grundkarta *SBF2023-192 Mjölkudden 3:11 Skepparen 5*, upprättad 2025-10-24.

www.lulea.se

Fastighetsförteckning

Fastighetsförteckning till detaljplan för Mjölkudden 3:11 och Skepparen 5 mfl, upprättad 2025-11-06

Kommunstyrelseförvaltningen, Luleå kommun

Översiktsplan

Översiktsplan 2021, antagen av Kommunfullmäktige 2021-09-27.

www.lulea.se

Undersökning av risk för betydande miljöpåverkan

Undersökning om risk för betydande miljöpåverkan, upprättad 2023-11-20.

www.lulea.se

Övriga kommunala underlag

Parkeringsnorm för cykel och bil, antagen av kommunfullmäktige 2016-04-04.

www.lulea.se

Grönplan Luleå, antagen av kommunstyrelsen KS 2020-02-10 § 48.

www.lulea.se

Dagvattenplan, antagen av kommunstyrelsen 2020-02-10.

www.lulea.se

Utredningar

Bullerutredning

Mjölkuddens centrum trafikbuller, Tyréns, 2024-04-22

www.lulea.se

Dagvattenutredning

PM Dagvattenutredning Mjölkudden centrum, Afry, 2025-11-11

www.lulea.se

Kvalitetsprogram

Kvalitetsprogram Detaljplan för Mjölkudden 3:11 och Skepparen 5 m.fl., Luleå kommun, 2025-11-13

www.lulea.se

Barnkonsekvensanalys

Ingår i kvalitetsprogrammet.

Kulturmiljöutredning

Ingår i planprogrammet.

Sammanställning av idé- och konceptprocess

Sammanställning av skisser och underlag till Detaljplan för Mjölkudden 3:11 och Skepparen 5, Sweco, 2025-10-23

www.lulea.se

Planeringsförutsättningar

Kommunala

Översiktsplan

Planområdet omfattas av Luleå kommuns översiktsplan *Vision Luleå 2040* (antagen av Kommunfullmäktige 27 september 2021). Översiktsplanen beskriver bland annat vilken utvecklingsriktning kommunen har samt hur mark- och vattenområden ska användas. Översiktsplanen agerar som ett vägledande program för olika beslut.

Aktuellt planområde är i översiktsplanen utpekat som "tät struktur" vilket innefattar områden med stads- eller tätortsmässig karaktär. I dessa områden förekommer exempelvis bostäder, kontor, handel och parker samt fritidsanläggningar. Översiktsplanen pekar ut Mjölkuddens centrum som ett viktigt strategiskt område med närhet till både centrum och universitetet samt som infart till Luleå. Mjölkuddens centrum är utpekat som ett förtätningsområde för bostäder och arbetsplatser.

Aktuellt planförslag bedöms vara i linje med översiktsplanens intentioner med området: vid genomförandet av detaljplanen möjliggörs det för en tätare bebyggelse och utökad möjlighet för verksamheter i området. Samtliga förändringar verkar för ett område med mer stadsmässig karaktär.

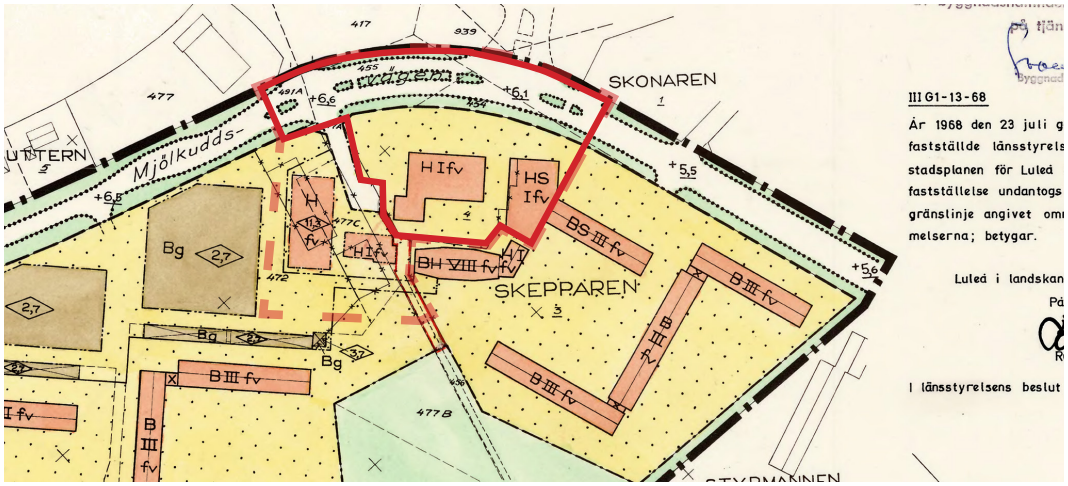
Detaljplan

Östra delen av planområdet omfattas av gällande stadsplan *Förslag till ändring i stadsplan för Luleå stad beträffande kvarteret Skepparen m.fl.* (A273), lagakraftvunnen 23 juli 1968 och innefattar bostäder och handel. I västra delen av planområdet gäller *Detaljplan för del av Mjölkudden, Kv Skepparen – Kronometern* (PL165), lagakraftvunnen 30 november 1995. Planen medger centrumbebyggelse, parkering, lokalgata samt gång- och cykelväg.

Delar av de gällande detaljplanerna kommer att upphävas och ersättas med aktuell detaljplan vid vunnet laga kraft-datum.

Planområdet gränsas i norr till *Detaljplan för del av Mjölkudden centrum, del av Mjölkudden 3:42 och Pontonen 2* (PL503), lagakraftvunnen 8 mars 2024. Detaljplanen medger bostäder, centrumverksamheter i markplan, kontor och hotell. Högsta tillåtna totalhöjd är 45 meter för en del av bebyggelsen.

Direkt väster om aktuellt planområde gäller *Detaljplan för del av Mjölkudden, Mjölkudden 3:10 m.fl.* (PL424), lagakraftvunnen 14 mars 2015. Detaljplanen medger bostäder. Högsta tillåtna totalhöjd över nollplanet är för del av planområdet 31,5 meter.



Figur 15: Utsnitt ur gällande plankarta, A273. Den del av gällande detaljplan som ersätts med den nya detaljplanen redovisas som heldragen röd linje. Streckad linje redovisar den nya detaljplanens övriga planområde.



Figur 16: Utsnitt ur gällande plankarta, PL165. Den del av gällande detaljplan som ersätts med den nya detaljplanen redovisas som heldragen röd linje. Streckad linje redovisar den nya detaljplanens övriga planområde.

Planbesked

Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutade den 30 januari 2023 att ge Stadsbyggnadsnämnden i uppdrag att upprätta ett förslag till detaljplan för del av fastigheten Mjölkudden 3:11 och Skepparen 5.

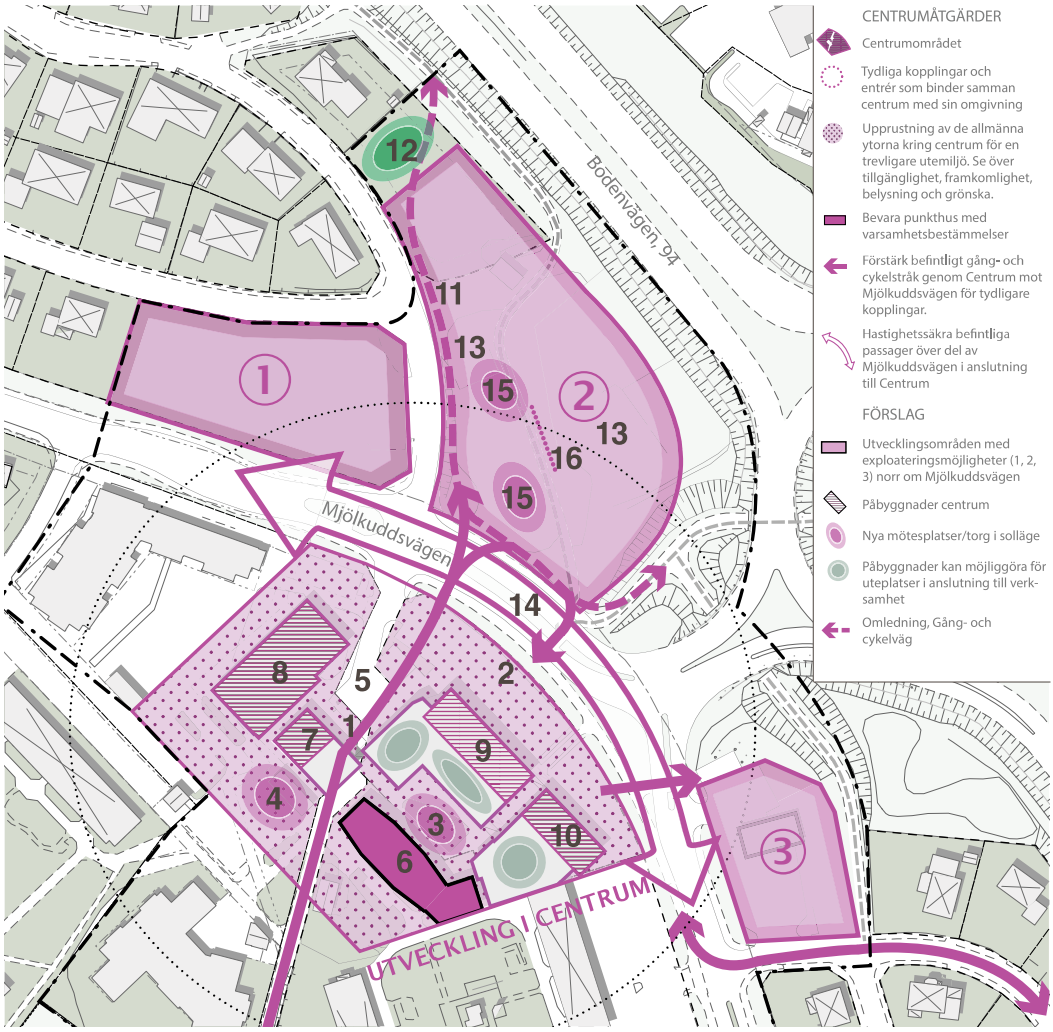
Planprogram

I *Detaljplaneprogram Mjölkuddens centrum* (godkänd av Kommunfullmäktige 25 januari 2021 §42) redogörs för vilka frågor som är av betydelse för området. Programmet sätter ramarna för en långsiktig utveckling av Mjölkuddens centrum och visar utvecklingsmöjligheter genom riktlinjer och rekommendationer för fortsatt planering.

Programmet identifierar behovet att minska barriärer och att förbättra bullersituationen, tillgängligheten och de gröna ytorna i området. Det saknas tydliga stråk och riktningar och det befintliga torget är skuggat av Snusdosan

under stora delar av dagen. Vidare finns det generellt en brist på soliga sociala ytor i centrumområdet, som i stället främst används för markparkering.

Detaljplaneprogrammet lyfter även upp områdets kulturhistoriska sammanhang som viktig att ta hänsyn till vid en framtida utveckling av området. Inga särskilt utpekade kulturmiljöer finns inom området idag som är skyddad enligt kulturmiljölagen. Däremot bedöms flera byggnader och miljöer vara intressanta ur ett kulturhistoriskt perspektiv. Exempelvis lyfts det gula punkthuset Snusdosan som identitetsskapande för området, varför framtida detaljplanearbeten bör ta hänsyn till detta.



Figur 17: Bild från planprogrammet för Mjölkuddens centrum och förslag för fortsatt utveckling.

I planprogrammet bedöms det finnas goda möjligheter till förtätning i området. En utveckling av området kan även verka för en god hållbar utveckling för både människa och miljö då marken redan är ianspråktagen. Programmet föreslår att Mjölkuddens centrums befintliga struktur i stort bevaras och att befintliga byggnader byggs på med en våning. I det fortsatta detaljplanearbetet bör planbestämmelser som hindrar att eventuell förtätning görs som förändrar centrumets sammanhang och utbredning införas.

Aktuellt planförslag avviker från planprogrammet. Detta då planförslaget medger rivningar av befintlig bebyggelse, en förändring i den befintliga strukturen inom planområdet och en högre bebyggelse än vad planprogrammet förespråkar. Planförslaget är i linje med planprogrammet vad gäller att säkerställa en struktur i området som medger förbättrad bullersituation, allmänna stråk och soliga sociala platser som möjliggör en positiv upplevelse av platsen.

Sedan planprogrammet togs fram har bostadsbehovet i Luleå kommun ökat. Planområdets läge i förhållande till befintlig infrastruktur och service ger skäl till ställningstagandet att området idag anses lämpligt att förtäta med högre bostadsbebyggelse. De förändringar som planförslaget innebär har under planarbetets gång bedömts kunna göras utan att förändra centrumets sammanhang och utbredning, samt med rimlig hänsyn till befintliga kulturvärden.

Parkeringsnorm

Kommunens parkeringsnorm behandlar parkeringstal för cykel och bil samt riktlinjer för parkeringsfrågor på tomtmark. Fokus ligger på centrum där marktillgången är begränsad och dagens stora mängd biltrafik medför miljöproblem och barriärer. Parkeringsnormen ska ses över varje mandatperiod i samband med översyn av översiktsplanen.

Efterfrågan på bilparkering ser olika ut i olika delar av staden och kommunen. För bilparkering föreslås olika parkeringstal med hänsyn tagen till bland annat hur tätbebyggt området är, tillgång till kollektivtrafik och närhet till service. För cykeltrafik bedöms zonindelning vara av lägre betydelse, varför samma norm gäller i hela kommunen.

I parkeringsnormen är kommunen uppdelad i olika zoner som bygger på översiktsplanens indelning av stads- och landsbygd samt på biltäthet, boendetäthet och färdmedelsval.

- **Zon 1:** Centrum, Östermalm och Malmudden
- **Zon 2:** Övriga stadsdelar inom Luleå tätort samt Råneå
- **Zon 3:** Övriga delar av kommunen

Enligt parkeringsnormen ligger planområdet inom Zon 2.

Grönplan

Grönplanens syfte är att bevara och utveckla attraktiva offentliga miljöer och tillgång till natur, parker och mötesplatser för en hållbar, trygg och klimatanpassad stad. Vidare ska grönplanen säkerställa förutsättningar för biologisk mångfald och bidra till att uppfylla nationella miljö- och folkhälsomål.

I grönplanen redovisas planområdet som en del i en svagare spridningslänk för gamla tallskogsarter och pekas ut som en bra spridningslänk för pollinerande insekter. Den senare bedöms kunna förstärkas genom åtgärder vid exploatering av området.

Dagvattenplan

Dagvattenplanen är ett vägledande underlag med övergripande mål och riktlinjer för planering, byggande och förvaltning. Enligt underlaget ska dagvatten fördröjas lokalt och renas centralt. I första hand ska dagvattnet hanteras med öppna lösningar, i andra hand öppna lösningar i kombination med ledningar och i tredje hand med ledningar som ger direktutsläpp.

Riksintressen

Trafikkommunikation

Planområdet omfattas av Försvarsmaktens riksintresse avseende Luleå/Kallax flottiljflygplats. Flygplatsen tillhör det nationella basutbudet av flygplatser och det bedrivs både militär och civil flygtrafik. Kommunens översiktsplan pekar ut planområdet som riksintresse för kommunikationer enligt 3 kapitlet 8 § MB. Själva riksintresset utgörs av rullbana och flygplatsen men även höga byggnadsverk som påtagligt kan försvåra utnyttjandet av flygplatsen berörs.

Totalförsvar

Enligt 3 kapitlet 9 § miljöbalken ska 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 påtagligt kan 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 MSA (Minimum Safe Altitude). MSA anger den minimihöjd kring en militär flygplats inom vilken det är säkert att genomföra in- och utflygningar. Inom ett 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”.

Stoppområde höga objekt

Planområdet omfattas av stoppområde för höga objekt vilket är ett definierat avgränsat område där Försvarsmakten inte tillstyrker uppförande av vindkraftverk och har en mycket restriktiv hållning till andra höga objekt. Med höga objekt avses ”högre än 20 meter utanför sammanhållen bebyggelse och högre än 45 meter inom sammanhållen bebyggelse”.

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

Rörligt friluftsliv

Natur- och kulturvärden som i sin helhet är av riksintresse och av betydelse för turism och friluftsliv. I kustområdet och skärgården i Norrbotten från Bondön i Piteå kommun till riksgränsen mot Finland ska enligt riksdagsbeslut turismen och friluftslivets, främst det rörliga friluftslivets, intressen särskilt beaktas vid bedömning av tillåtligheten av exploateringsföretag eller andra ingrepp i miljön.

Hushållningsbestämmelser enligt 3 kapitlet miljöbalken

Enligt miljöbalkens 3 kapitel 1 § ska mark- och vattenområden användas för det eller de ändamål för vilka områdena är mest lämpade med hänsyn till beskaffenhet och läge samt föreliggande behov. Företräde skall ges sådan användning som medför en från allmän synpunkt god hushållning.

Planområdet består inte av mark som omfattas av hushållningsbestämmelser enligt 3 kapitlet miljöbalken. Planområdet är sedan tidigare ianspråktaget av verksamheter och service. Det finns befintlig och väl utvecklad infrastruktur till och från Mjölkuddens centrum. Inga särskilda ekologiska känsliga områden, jordbruks- och skogsbruksmark eller oexploaterade områden omfattas av planförslaget.

Miljökvalitetsnormer

Miljökvalitetsnormer regleras i 5 kapitlet miljöbalken. Det finns miljökvalitetsnormer (MKN) framtagna för omgivningsbuller, luftkvalitet och vattenkvalitet. Det handlar om de föroreningsnivåer eller störningsnivåer som människor kan utsättas för utan fara för olägenheter av betydelse eller som miljön eller naturen kan belastas med utan fara för påtagliga olägenheter. Vid planering och planläggning ska hänsyn tas till gällande miljökvalitetsnormer.

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

Luft

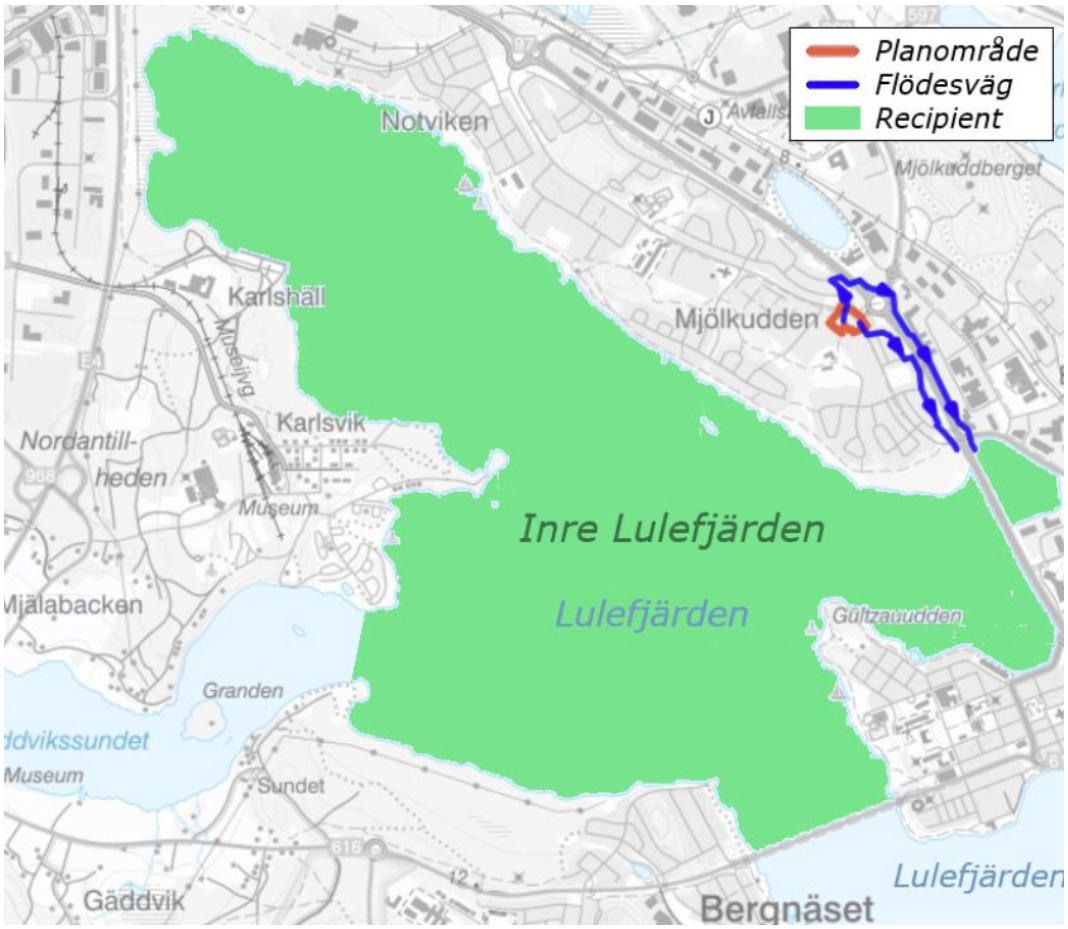
I luftkvalitetsförordningen (2010:477) återfinns de svenska miljökvalitetsnormerna för utomhusluft. Värdena anger de gränsvärden som inte får överskridas för att varken människors hälsa eller djur, växter och kulturvärden ska skadas. Luftkvalitetsproblem i svenska städer i relation till normer är främst kopplat till trafiken och då i form av kvävedioxid (NO2) och partiklar (PM10).

Miljökvalitetsnormerna för kvävedioxid har tidigare överskridits i Luleå centrum. Orsaken till att miljökvalitetsnormen överskrids är huvudsakligen vägtrafiken, men även utsläpp från till exempel industriprocesser påverkar halterna.

Vatten

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

Dagvatten från planområdet antas avledas till recipienten Inre Lulefjärden som är belägen väster om planområdet.



Figur 18: Recipient Inre Lulefjärden inom grön avgränsning och planområdet i rött. Flödesvägar i blått illustrerar dagvattenledningssystemets dragning med utlopp till recipienten. Bild från dagvattenutredningen (Afry, 2025).

Inre Lulefjärden har miljökvalitetsnorm med ett kvalitetskrav på ”God ekologisk status” och ”God kemisk ytvattenstatus”. Nuvarande status är ”God ekologisk status” och ”Uppnår ej god kemisk ytvattenstatus”.

Miljö

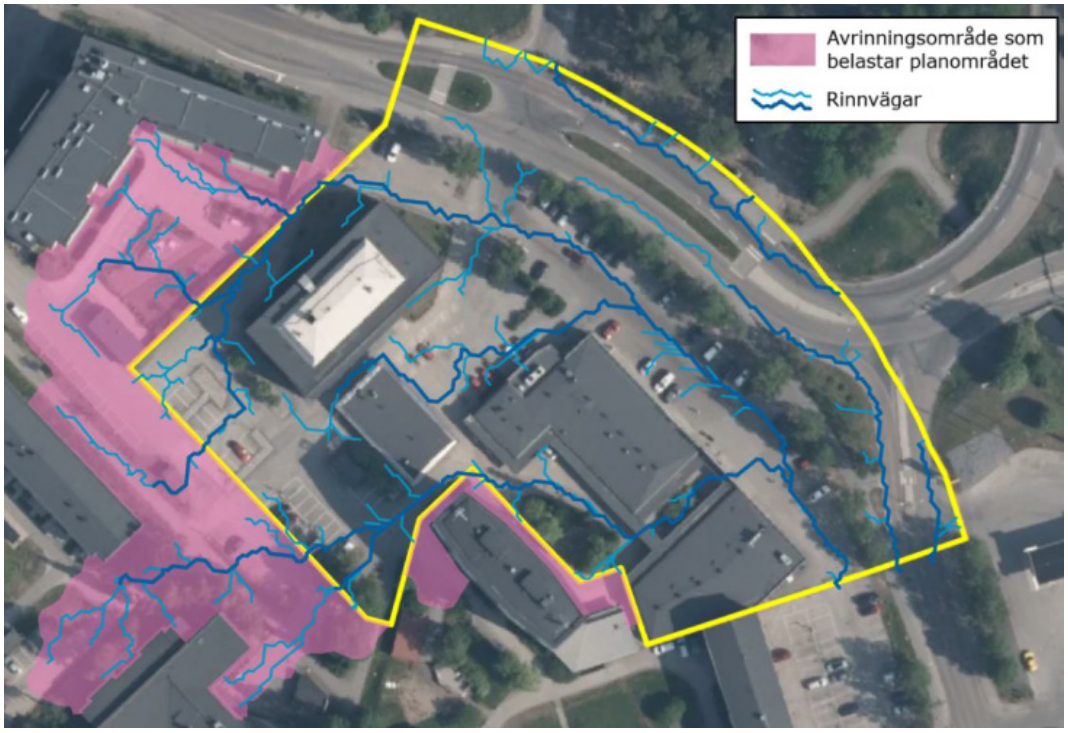
Dagvatten

Planområdet ligger inom verksamhetsområde för dagvatten. Den befintliga markanvändningen utgörs främst av hårdgjorda ytor, där grönytor uppgår till cirka elva procent av den totala ytan.

Befintliga avrinningsområden och rinnvägar

Från norr sker ytavrinning mot Mjölkuddsvägen som leder flödet vidare i ostlig riktning bort från planområdet. Denna ytavrinning bedöms inte påverka planerad exploatering inom planområdet.

Ytavrinning som däremot belastar planområdet kommer från väst och leds genom planområdet i ostlig riktning, se Figur 19. Det belastande avrinningsområdet uppgår till cirka 0,5 hektar och utgörs främst av hårdgjord yta.



Figur 19: Rinnvägar med belastande avrinningsområden mot kvartersmark. Bild från dagvattenutredningen (Afry, 2025).

Snöhantering

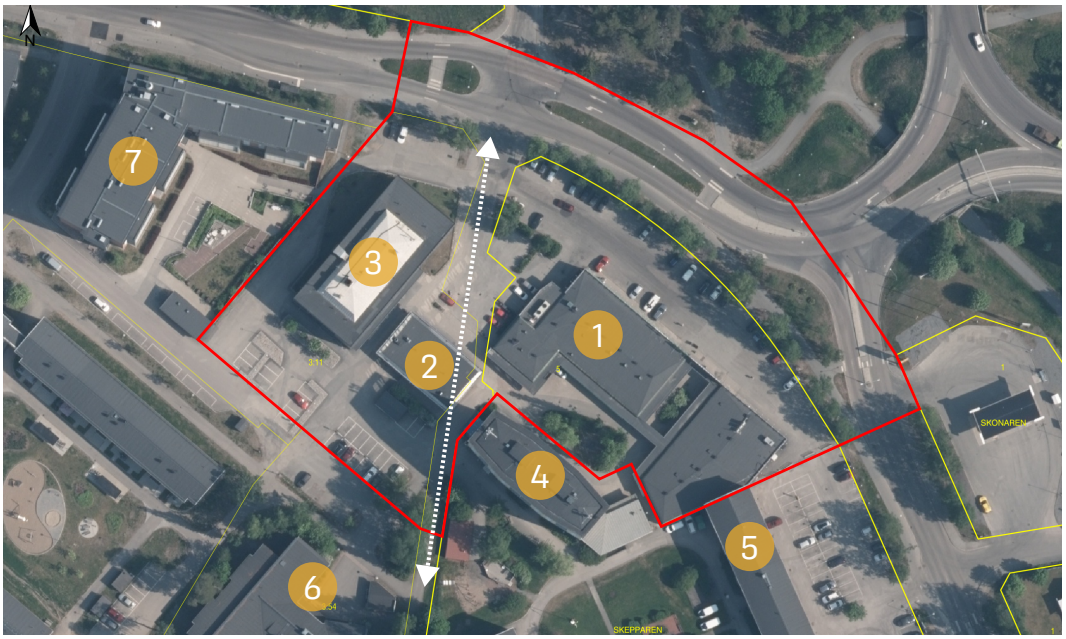
Fastighetsägaren ansvarar för snöhanteringen inom kvartersmark. Kommunen ansvarar för snöröjning av det omgivande gatunätet, torgytan samt gång- och cykelvägen inom kvarteret. På grund av det centrala läget kommer snön att behöva forslas bort. Tillfälliga snöupplag ryms dock inom planområdet, dels mellan Läkarhuset och fastigheten Mjölkudden 3:10, dels sydöst om det gamla torget på fastigheten Skepparen 5.

Vid utformning av bebyggelsen inom planområdet är det viktigt att se över snöröjningsfordonens framkomlighet, särskilt med avseende på utskjutande byggnadsdelar.

Fysisk miljö

Bebyggelse

Detaljplanen omfattar cirka en hektar och är lokaliserad cirka två kilometer nordväst om centrum. Planområdet avgränsas i nordost av Mjölkuddsvägen. Ungefär 600 meter söder om planområdet återfinns Luleälven. Planområdet består i huvudsak av två fastigheter med två byggnadsvolymer i 1– 3 våningar samt ett mindre torg och en markparkering. Platsen har ett synligt läge som entré till Luleå centrum vid Mjölkuddsrondellen längs Bodenvägen. I den östra delen av aktuellt planområde är en befintlig byggnad sammanbyggd med ett trevånings bostadshus som ligger utanför planområdet. Just utanför planområdet ligger Snusdosan.



Figur 20. Röd linje markerar planområdet. Den vitstreckade linjen visar på ett historiskt stråk som numera används som gång- och cykelväg. 1. Centrumbebyggelse, 2. Gamla konditoriet, 3. Läkarhuset, 4. Snusdosan, 5. Lamellhusen, 6. Äldreboende, 7. Trygghetsboende.

Planområdet består av olika byggnader som har tillkommit allt eftersom Mjölkuddens centrum har vuxit fram.

1. Byggnaden som inrymmer livsmedelsbutik, ett gym och en pizzeria består av två byggnadskroppar som är sammanfogade genom utskjutande takutsprång, arkader och skärmtak. Fasaderna som vetter mot Mjölkuddsvägen har renoverats under 2010-talet och är klädda i brun plåt i stället för den tidigare gulbruna glaserade fasadklinkern. De fasader som inte vetter åt Mjölkuddsvägen har fortfarande originalfasad kvar.

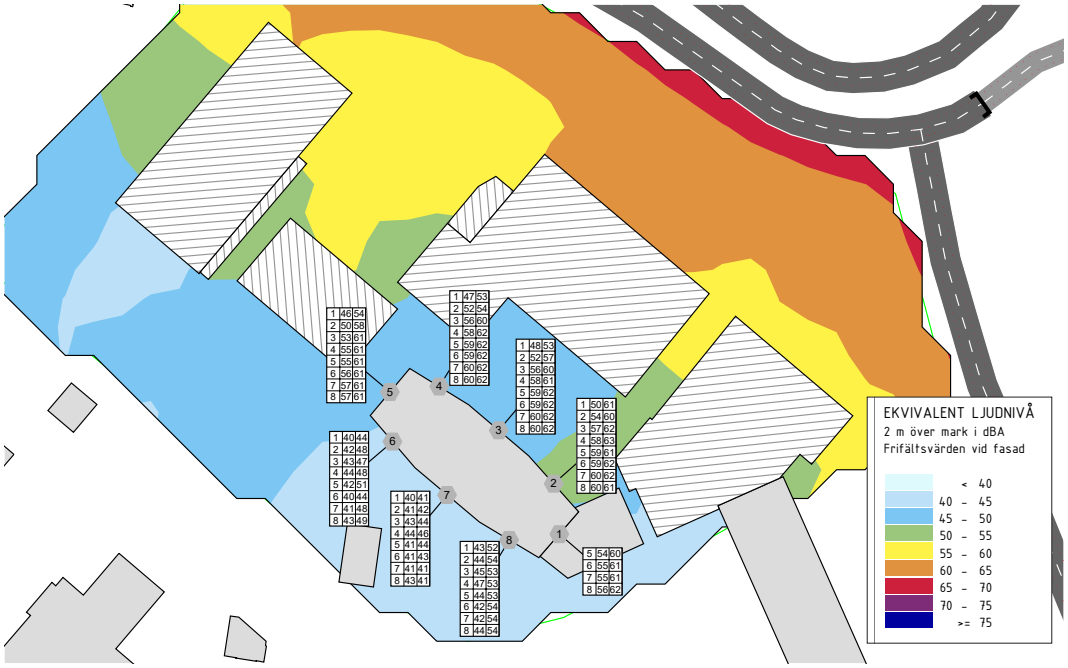
Taket är täckt med takpapp och har en svagt valmad takvinkel, vilket ger intrycket av ett platt tak från marken. Tillsammans med Snusdosan omfamnar dessa byggnader tillsammans ett mindre torg.

2. Väster om centrumbebyggelsen ligger det gamla apoteket/konditoriet. Det är en envåningsbyggnad med källare som uppfördes 1968, då som konditori och bageri men har därefter inrymt bank, post och senast apotek. Idag står byggnaden tom. Fasaden är original med glaserad gult fasadklinker och taket omges av en sarg i röd lockpanel med skivtäckt tak i grå plåt.
3. I planområdets nordvästra del ligger Läkarhuset, en trevåningsbyggnad med källare, som byggdes år 1968. Innan byggnaden fick sin fasad i mörkgrått skivmaterial under 2010- talet hade den samma ursprungliga fasad som centrumbebyggelsen och konditoriet. Byggnaden har inrymt apotek, vårdcentral, sjukgymnastik, tandklinik och läkarmottagning. I dag finns kontorslokaler i byggnaden.
4. Snusdosan, ett ljusgult, putsat punkthus i åtta våningar, är sannolikt den mest utmärkande delen av centrumet. Snusdosan är tydligt kopplad till stadsdelcentrummet med sin svagt indragna bottenvåning, målad i en något mörkare gula nyans som inrymmer affärsverksamhet. Snusdosan uppfördes år 1962 och har sedan dess behållit sin ursprungliga karaktär intakt. Det var det första huset som byggdes på platsen, följt av lamellhusen och sedan centrumbebyggelsen. Punkthuset rymmer totalt 42 lägenheter.
5. Sydöst om planområdet finns flera trevånings lamellhus i rött tegel som omges av gröna innergårdar.
6. Söder om planområdet ligger ett äldreboende.
7. Väster om planområdet ligger ett trygghetsboende.

Hälsa och säkerhet

Omgivningsbuller

En bullerutredning har tagits fram som underlag för detaljplanen (Tyréns, 2024). Utredningen visar att planområdet är exponerat för bullernivåer från Bodenvägen som är ett huvudstråk för trafikflöden till och från centrum. Även trafiken på Mjölkuddsvägen bidrar till höga bullernivåer.



Figur 21: Befintlig bullersituation, ekvivalent ljudnivå. Bild från bullerutredningen (Tyréns, 2024).

Vid nybyggnation av bostäder gäller riktvärden enligt Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader, med ändring SFS 2017:359. Riktvärdena ska tillämpas vid planläggning och ärenden om bygglov påbörjade från och med 2 januari 2015. Riktvärdena sammanfattas i Tabell 2.

Vid beräkning av bullervärden vid en bostadsbyggnad ska hänsyn tas till framtida trafik som har betydelse för bullersituationen. För kontor, gym, butiker och hotell finns inga krav på ljudnivå utomhus vid fasad. Endast inomhusnivån måste uppfyllas vilket skiljer sig åt beroende på verksamhetstyp enligt Svensk Standard SS25268.

Tabell 2: Riktvärden utomhus för ljudnivå från vägtrafik vid bostadsbyggnad. Bild från bullerutredningen (Tyréns, 2024).

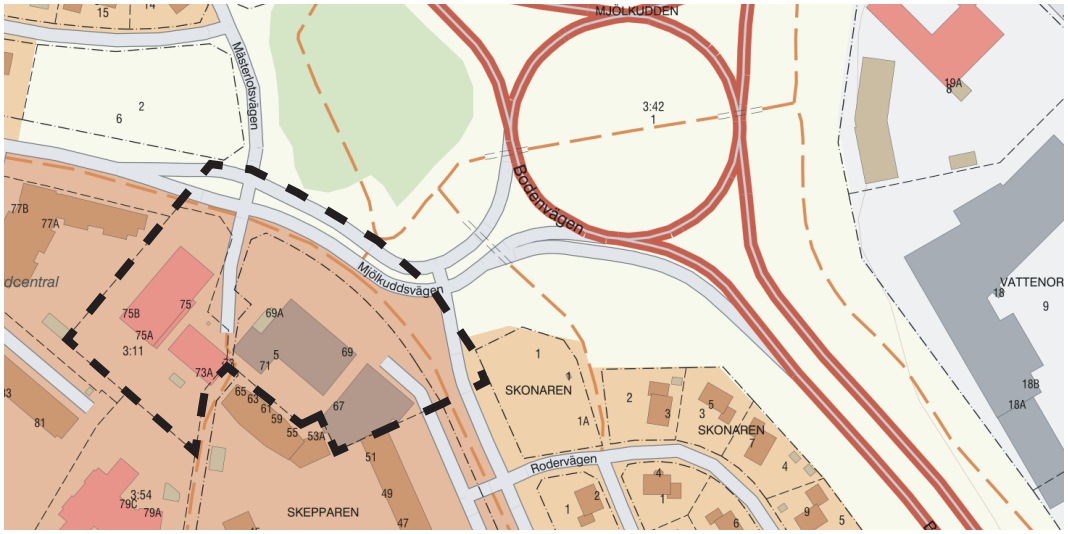
	Ekvivalent A-vägd ljudnivå, L_{pAeq}, [dBA]	**Maximal A-vägd ljudnivå, L_{pAFmax}, [dBA]**
Ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad som inte bör överskridas	60[1)]	-
Dock om bostaden ≤ 35 m²	65[1)]	-
Ljudnivå som inte bör överskridas vid en uteplats, om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden	50	70[2)]
Om ljuddämpad sida krävs, gäller att ljudnivån vid fasad på den ljuddämpade sidan får vara högst	55	70[3)] (kl. 22-06)

[1)] Kan överskridas om minst hälften av bostadsrummen är vända mot ljuddämpad sida.
[2)] Kan överskridas med som mest 10 dBA-enheter fem gånger per timme mellan kl. 06.00 och 22.00.
[3)] Upp till fem överskridanden per natt kan accepteras.

Risk för olyckor

Farligt gods

Bodenvägen är utpekad som primär väg för farligt gods. Det är cirkulationsplatsen som ligger närmast planområdet (Mjölkuddsrondellen) och från vilken avstånd mellan vägkant och planerad bebyggelse mäts. Hastigheten i cirkulationsplatsen är 50 kilometer i timmen.



Figur 22: Planområdet (svart streckad linje) i förhållande till Mjölkuddsvägen och huvudleden (Bodenvägen).

Enligt de riktlinjer som anges i *Riktlinjer för fysisk planering – Skyddsavstånd till transportled för farligt gods i Norrbottens och Västerbottens län* ska riskfrågor beaktas vid fysisk planering inom 150 meter från transportled för farligt gods. Inom detta avstånd kan säkerhetshöjande åtgärder krävas för att begränsa skador om en olycka skulle inträffa.

Som utgångspunkt i riskbedömningen finns flera parametrar som kan påverka huruvida eventuella åtgärder eller anpassningar krävs. Detaljplanens syfte, och därmed den planerade markanvändningens känslighet är delvis styrande, där det delas in i fyra olika kategorier beroende på användning. I detta fall tillhör detaljplanen zon C och D då detaljplanen möjliggör centrumverksamhet och bostäder i flerbostadshus.

En ytterligare parameter att beakta är aktuell transportleds vägutformning, hastighetsbegränsning och antal fordon per dygn (prognosår 2040). Hastighetsbegränsningen på Bodenvägen förbi planområdet är 70 km/h och 50 km/h genom Mjölkuddsrondellen som ligger parallellt med planområdet. Bodenvägen är en fyrfältsväg. Enligt Trafikverkets nationella vägdatabas (NVDB) uppmättes antalet tunga fordon i båda körriktningarna år 2018 till cirka 1 950 per dag (ÅDT).

Enligt Trafikverkets uppräkningstal ger detta cirka 2 550 ÅDT tung trafik på Bodenvägen. Utifrån denna information ska riktlinjerna i Tabell 3 användas.

Tabell 3: Skyddsavstånd för fyrfältsväg 60–70 km/h (Riktlinjer - skyddsavstånd till transportleder för farligt gods i Norrbottens och Västerbottens län),

ÅDT LASTBIL (2040)	ÅTGÄRDER	SKYDDSAVSTÅND		
		Zon B	Zon C	Zon D
100	Inga	-	-	25
	Invallning	-	-	15
	Brandfasad	-	-	-
300	Inga	-	10	35
	Invallning	-	-	20
	Brandfasad	-	-	10
600	Inga	-	20	40
	Invallning	-	10	25
	Brandfasad	-	-	10
1100	Inga	-	25	45
	Invallning	-	15	25
	Brandfasad	-	-	25
1600	Inga	-	30	45
	Invallning	-	15	30
	Brandfasad	-	10	40
2200	Inga	-	35	55
	Invallning	-	20	35
	Brandfasad	-	10	50

Det beräknade antalet lastbilar övergår 2 200 ÅDT vilket innebär att den sista raden i tabellen ska användas. Skyddsavstånden ska enligt tabellen vara 35 meter till zon C (centrumverksamhet) och 55 meter till zon D (bostäder i flerbostadshus).

Då kvartersmarken lokaliseras 80 meter från Mjölkuddens vägkant bedöms planförslaget acceptabelt enligt riktlinjerna.

Drivmedelsstationen

Sydöst om planområdet ligger en drivmedelsstation. För omgivningen kan skadliga konsekvenser uppkomma om brandfarlig vätska läcker ut och antänds. Det största riskmomentet på tankstationen bedöms vara vid lossning av bränsle från tankfordon till cistern. Vid läckage kan det uppkomma en bränslepöl som i sin tur antänds och hotar såväl tankstationen som tankbilen och omgivningen.

Utifrån tidigare riskutredningar vid liknande drivmedelsstationer bedöms konsekvensområdet uppgå till maximalt 30–40 meter vid en stor pölbrand. Rök sprids dock över betydligt större område. Konsekvensområdet gäller för personer som befinner sig utomhus och är oskyddade mot riskkällan. Personer som befinner sig inomhus skyddas mot värmestrålningen från branden av yttervägg.

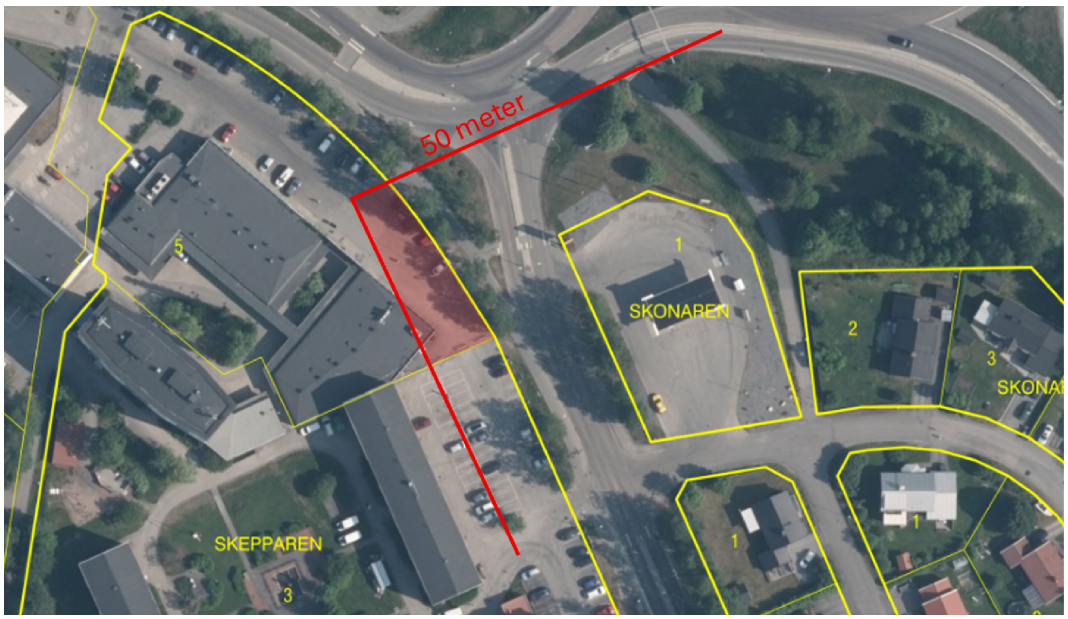
I Tabell 4 på nästa sida visas rekommenderade minsta avstånd mellan påfyllningsanslutning för tankbil och omgivningen som anges i de allmänna råden.

Drivmedelsstationen ligger i direkt anslutning till planområdet. Utifrån förutsättningarna kan en del av planområdet vara exponerat av en viss förhöjd risk i och med detta. Inom de närmsta 50 metrarna från drivmedelsstationen finns idag Mjölkuddsvägen med trottoar för gångtrafik samt asfalterad parkering på Skepparen 5.

Tabell 4: Minsta avstånd i meter till påfyllnadsanslutning för tankbil (MSBFS 2023:2).

Avstånd i meter mellan	Byggnad av obrännbart material, utan öppningar	Byggnad av brännbart material eller stor mängd brännbart material	Brandfarlig verksamhet	Parkerade fordon (personbilar/ tyngre fordon)	Utrymnings-väg från svårutrymda lokaler
Påfyllnings-anslutning för tankbil	5	25	25	6/8	50

Planförslaget möjliggör inga förändringar gällande markanvändningen inom de närmsta 50 metrarna från drivmedelsstationen. Mjölkuddsvägen regleras i sin helhet som gatumark likt idag. Inom fastigheten Skepparen 5 medges bostäder samt centrumverksamhet. Marken närmst drivmedelsstationen är i planförslaget prickad i syfte att avsätta marken för parkering eller annat likvärdigt nyttjande för verksamheter eller boende inom fastigheten. Byggrätt för bostäder och centrumverksamhet hamnar därmed mer än 50 meter från drivmedelsstationen.



Figur 23: Röda linjer markerar ett skyddsavstånd på 50 meter från tankstationen. Röd yta markerar mark inom fastigheten Skepparen 5 där byggnad inte får uppföras.

I samråd med riskutredare bedöms detta uppfylla lämpligt skyddsavstånd för pölbrand vid drivmedelsstationen.

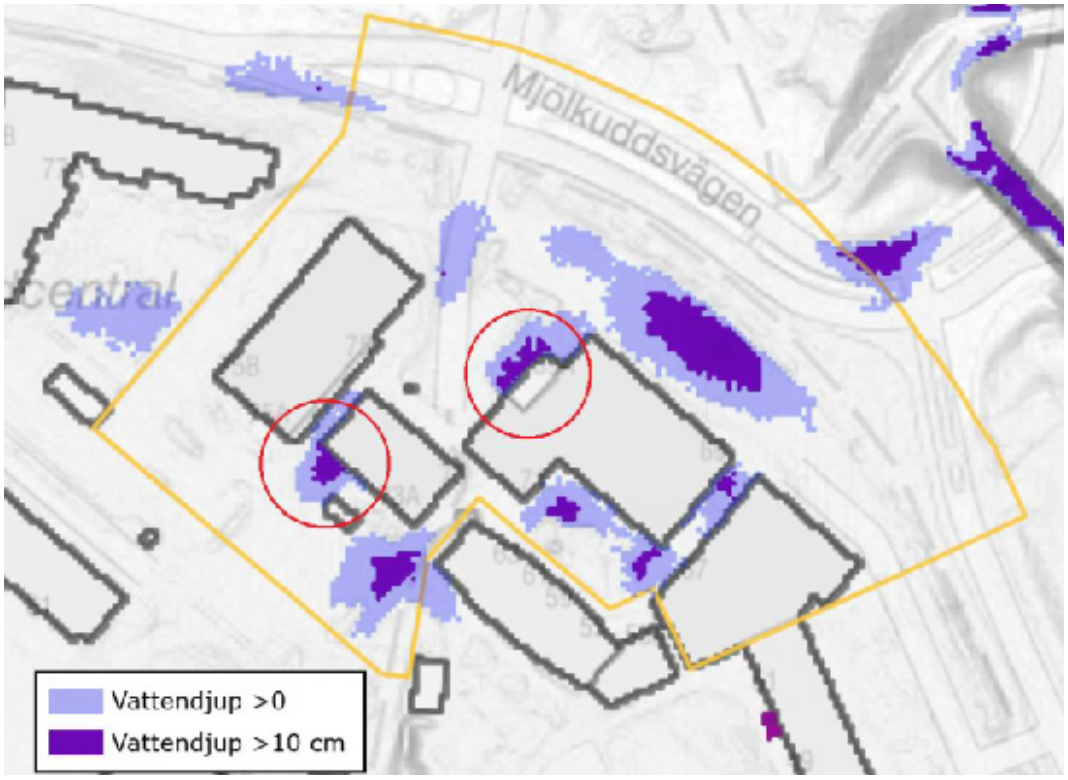
För att minska följderna vid pölbrand och rökspridning har placering av friskluftsintag reglerats i plankartan.

Planbestämmelsen **[b_1]** reglerar att friskluftsintag ska placeras i skyddat läge i förhållande till drivsmedelsstationen i syfte att undvika exponering mot riskkällan. Bestämmelsen gäller för byggrätten inom fastigheten Skepparen 5.

Risk för översvämning

Risker med översvämningar vid häftiga regn eller vid skyfall har kartlagts i Luleå och analysen vid ett framtida 100-års regn visar att det på vissa ställen i närliggande områden kan uppnå en översvämningsnivå på upp mot 0,5 - 1 meter. På befintliga parkeringsytor inom planområdet kan det uppnå en översvämningsnivå på upp mot 0,3 - 0,5 meter.

Idag finns det särskilt två områden inom planområdet som kan ha stående vattendjup över 10 centimeter längs med fasad, se röda cirklar i figuren nedan.



Figur 24. Stående vattenvolymer för den befintliga situationen. Röda cirklar markerar de mest utsatta områdena. Bild från dagvattenutredningen (Afry, 2025).

Risk för ras och skred

Hela Mjölkudden är relativt flack och majoriteten av planområdet är bebyggt och hårdgjort. Det finns ingen kännedom om dokumenterade fall av ras och skred inom eller i nära anslutning till planområdet. Därmed görs bedömningen att planområdet inte ligger inom område i risk för erosion och skred.

Geotekniska förhållanden

Marken inom planområdet består, enligt Sveriges geologiska undersöknings (SGU) jordkarta, av lera-silt. Planområdet är sedan tidigare bebyggt och utgörs till största del av hårdgjorda ytor i form av parkeringsplatser, körvägar samt byggnader. Marknivån inom hela planområdet ligger på cirka +8 meter (RH 2000) med undantag för marken vid den befintliga parkeringsytan framför matvarubutiken. Här är marken något lägre.

Inom och i anslutning till planområdet har ett flertal geotekniska undersökningar gjorts genom åren. Resultaten från dessa visar att det finns fast och byggbar mark från cirka 1,5 meters djup inom planområdet. Morän återfinns på ett maximalt djup om 2,5 meter under markytan.

Tabell 5: Sammanställning av resultat från genomförda geotekniska undersökningar inom planområdet.

	Datum	Borrat djup	Resultat
Borrhål			
30K60	2013-12-09	5,75 meter	Morän 2,2 meter. Fastare sand från 1,0 meter.
42B238	1995-09-07	1,5 meter	Provtagning stoppad på 1,5 meter. Oklart varför, eventuellt för hårt.
42B239	1995-09-07	1,5 meter	Provtagning stoppad på 1,5 meter. Oklart varför, eventuellt för hårt.
Provgropar			
42B101	1995-09-07	2,7 meter	Grusigt material från cirka 1,2 meter
32D1052	1995-09-07	1,5 meter	Grusigt material från cirka 1,0 meter

Planområdet är byggbart och några stabilitetsproblem bedöms inte finnas, vid byggnation ska sediment schaktas bort vilket troligen redan gjorts eftersom området till största del är bebyggt.



Figur 25. Provpunkter. Utdrag från Luleå kommuns geoarkiv. Planområdet markeras med röd linje.

Markradon

Planområdet ligger inom normalriskområde för markradon enligt Luleås kommunkarta som baseras på en markradonutredning från 1987.

Förorenad mark

Inga identifierade potentiella förorenade områden finns inom länsstyrelsens databas för inventerade förorenade områden för planområdet.

Hydrologiska förhållanden

Norr om planområdet, har grundvattnet i november 2015 mätts in till +3,9 meter över havet, vilket motsvarar cirka 4,2 meter under markytan. Mätningar i juni 2021 visade en grundvattennivå på 4,5 meter respektive 6,7 meter under markytan. Mätning i november 2022 visade en grundvattennivå på 4,1 meter respektive 6,19 meter under markytan.

Grundvattennivån varierar med årscykeln och är normalt som högst sent på våren och hösten under perioderna med snösmältning och kraftig nederbörd. Högre och lägre grundvattennivå än de som har uppmätts ska förväntas.

Dagvattnet från området leds ut via ledningsnät till Inre Lulefjärden som är klassad som en ytvattenförekomst. Den ekologiska statusen för Inre Lulefjärden är klassad som god, den kemiska statusen uppnår ej god. Enligt gällande kvalitetskrav ska Inre Lulefjärden ha god ekologisk och god kemisk status. Avseende kemisk status finns ett senare målår beträffande dioxiner och dioxinliknande föroreningar, samt en tidsfrist avseende kvicksilver.

Kulturmiljö

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns registrerade inom eller i nära anslutning till planområdet enligt Riksantikvarieämbetet. Om fornlämningar ändå skulle påträffas vid kommande markarbeten ska arbetet avbrytas och Länsstyrelsen ska meddelas.

Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse

I direkt anslutning till planområdet återfinns punkthuset Snusdosan som erhåller en tidstypisk 1960-tals arkitektur och som har haft en stor inverkan på Mjölkuddens centrums karaktär och identitet.

Länsstyrelsen i Norrbotten har tidigare utfört en utredning avseende byggnadsminnesförklaring för en del byggnader inom planområdet. Utredningen, som utförts självständigt från kommunens planarbete, om byggnadsminnesförklaringen berör byggnaderna med fasad mot centrumtorget, flerfamiljshusen i tegel samt det gamla apoteket/konditoriet och hälsocentralen, inom fastigheterna Skepparen 3, 5 och Mjölkudden 3:11.

Länsstyrelsen beslutar att inte byggnadsminnesförklara centrumområdet med tillhörande byggnader eftersom området inte bedöms ha tillräckligt höga kulturhistoriska värden att de bör skyddas med hjälp av kulturmiljölagen. Beslutet grundar sig i en genomgående inventering av området och analys av äldre planhandlingar. Utredningen påvisar att Mjölkuddens centrum har växt

fram över tid och därefter skapat ett stadsdelscentrum och att det inte var ett självklart stadsdelscentrum till en början. Länsstyrelsen lyfter att:

"Om platsen varit ett resultat av medveten arkitektonisk gestaltning skulle inte höghuset placeras där det nu står. Ur arkitektonisk, estetisk och trivselskapande synpunkt är det problematiskt att det stora höghuset skuggar torgbildningen."

Länsstyrelsen gör bedömningen att det inte finns några andra liknande centrum i Sverige som skyddas som byggnadsminne och därmed kan det anses vara en kategori som är skyddad i liten utsträckning. Området erhåller dock andra värden som är viktiga att beakta vid planläggning av området. Länsstyrelsen beskriver torgets socialhistoriska värde och till viss del identitetsvärde:

"Mjölkuddens centrum hade en karaktär av arbetarstadsdel, med bostäder i hyreslägenheter. I planeringssammanhang fanns en farhåga att stora bostadsområden skulle utarma det sociala livet. Därför värnades de kollektiva ytorna som samlingsplatser. I generalplanen för Luleå står att alla stadsdelar bör ha en bastu. Det var en del i "folkhemmets välfärdsbygge". I Mjölkuddens centrum kom antagligen det lilla torget också att bli en del av grannskapstanken, en mötesplats."

Sammanfattningsvis har området flera kulturhistoriska värden och en tydlig helhetsmiljö men området uppfyller inte kvalifikationskraven för byggnadsminnesskyddet. För att en byggnad ska skyddas som byggnadsminne behöver den ha ett synnerligen högt kulturhistoriskt värde. När det gäller Mjölkuddens centrum bedömer Länsstyrelsen att plan- och bygglagen är mer lämplig för att säkerställa områdets kulturmiljövärden.

Kulturmiljövärden

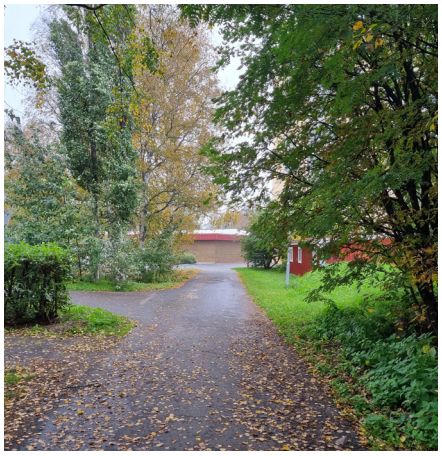
Inom ramen för framtagandet av planprogrammet för Mjölkuddens centrum togs även en kulturmiljöanalys fram. Utredningen har identifierat flera kulturmiljövärden inom och i anslutning till planområdet. Bland de identifierade kulturmiljövärdena finns Snusdosan med sin karaktäristiska form och funktion som landmärke, det rumsliga torget framför byggnaden som utgör en central samlingsplats i området, samt spår av det tidigare agrara landskapet i form av äldre åker- och ängsgränser.

I kvalitetsprogrammet lyfts följande komponenter upp som värdefulla kulturmiljövärden i området:

- **Centrumets helhet, utbredning och tidstypiska karaktär:** Mjölkuddens centrum utgör en viktig del av Luleås samhällshistoria då det tydligt visar på 1960-talets ideal genom sin planering och arkitektur. Även om konceptet med stadsdelscentrum inte är unikt i en nationell skala, utmärker sig Mjölkudden som det enda exemplet från 1960-talet i Luleå. Centrumets funktionsinriktade gestaltning med tydliga skillnader mellan centrumbebyggelse och bostäder är viktig att värna.
- **Snusdosan:** Det ljusgula punkthuset står som en ikonisk centralpunkt i Mjölkuddens centrum med sin tidstypiska estetik och formspråk.

Byggnadens solitära ställning, betonad av dess höjd- och färg- kontrast jämfört med den omgivande bebyggelsen, lyfter fram dess unika arkitektur.

- **Torget:** Den småskaliga rumsligheten ger Snusdosans bottenvåning ett sammanhang som samlingsplats utanför butikerna.
- **Fasadmaterial:** Naturliga material som sten, trä och tegel i varma toner . De idag återstående originaldetaljerna återspeglar de material, stilideal och färgskalor som var typiska för 1960-talets arkitektur.
- **Historiska stråk:** Genom området löper en gång- och cykelväg som följer en äldre vägsträckning.



Figur 26: Del av det historiska stråket. Vy mot den gamla konditoribyggnaden.



Figur 27: Blandning av material och kulörer i området.



Figur 28: Det befintliga torget. Till vänster skymtas Snusdosan.



Figur 29: Flerbostadshuset Snusdosan

Grönytor och vegetation

På det gamla torget finns det några enstaka uppvuxna träd som kan bevaras om möjligt. Längs Mjölkuddsvägen finns en björkallé. Denna trädrad är biotopskyddad och kopplar samman de björkalléer som löper längs stora delar av Mjölkuddsvägen utanför planområdet.

Service

Inom planområdet finns idag bland annat en livsmedelsbutik, ett gym och en restaurang. Direkt utanför planområdet, i Snusdosans bottenvåning, finns en restaurang samt ett antal andra mindre centrumverksamheter. Sydväst om planområdet finns ett vård- och omsorgsboende och nordväst finns ett trygghetsboende. Söder om planområdet ligger Munkebergs förskola och i Tunaområdet ligger Tunaskolan med elever i årskurs F - 9. Inom Tunaskolans område finns även ett bibliotek. Sydost om planområdet ligger Mjölkuddsparken med tillhörande lekplats och utegym. Under vinterhalvåret går det även att åka skridskor i Mjölkuddsparken.

Sociala

Kommunens översiktsplan lyfter att hela Mjölkuddsområdet, enligt offentlig statistik, erhåller lägre social kvalitet jämfört med andra områden i kommunen när det gäller olika socioekonomiska faktorer. Till detta hör en högre andel öppet arbetslösa, andel barn i ekonomiskt utsatta hushåll, låg medelinkomst, låg utbildningsnivå och högt ohälsotal.

Själva planområdet innehåller flertalet otydliga baksidor och upplevs svårorienterat. Stora delar av planområdet upptas av körytor och ytor för varuleveranser och parkeringsplatser vilket gör att området inte upplevs som särskilt trafiksäkert. Lokaler eller hela byggnader som inte används, såsom den gamla apoteks-/konditoribyggnaden, bidrar till en mindre tilltalande helhetsupplevelse.



Figur 30: Stora delar av planområdets västra del, där det nya torget planeras, utgörs idag av parkering. Till höger i bild syns Läkarhuset.



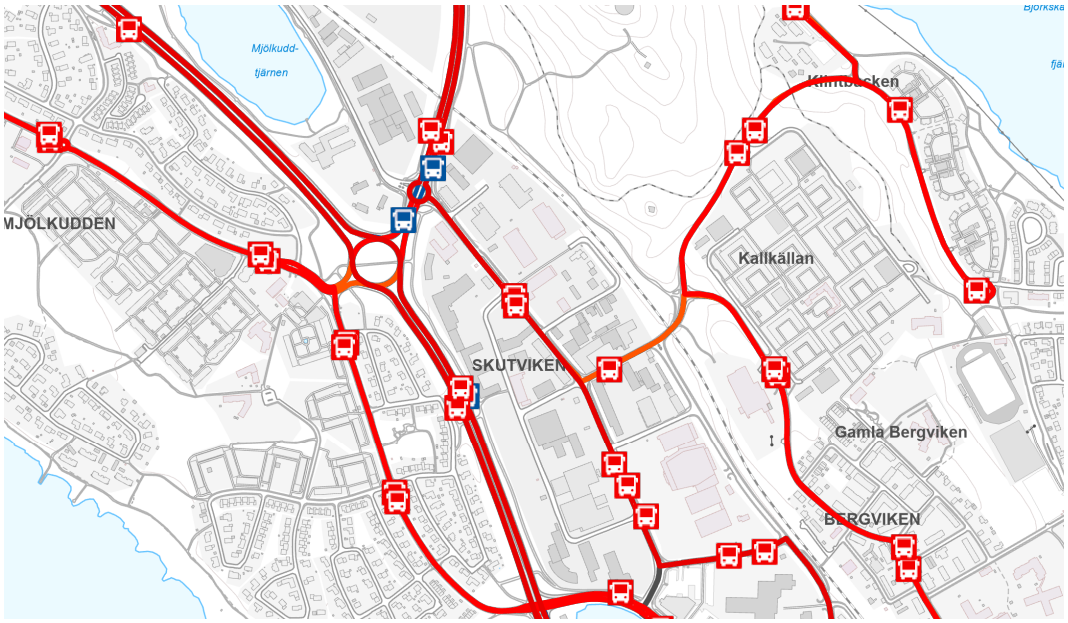
Figur 31: Foto taget i riktning mot platsen där det nya torget planeras. Byggnaden till vänster (den gamla apoteks-/konditoribyggnaden) rivs. Den mörka byggnaden i bakgrunden är Läkarhuset.

Teknik

Området är anslutet till kommunalt VA, dagvatten, el, fjärrvärme och tele. Ledningar går delvis genom planområdet.

Trafik

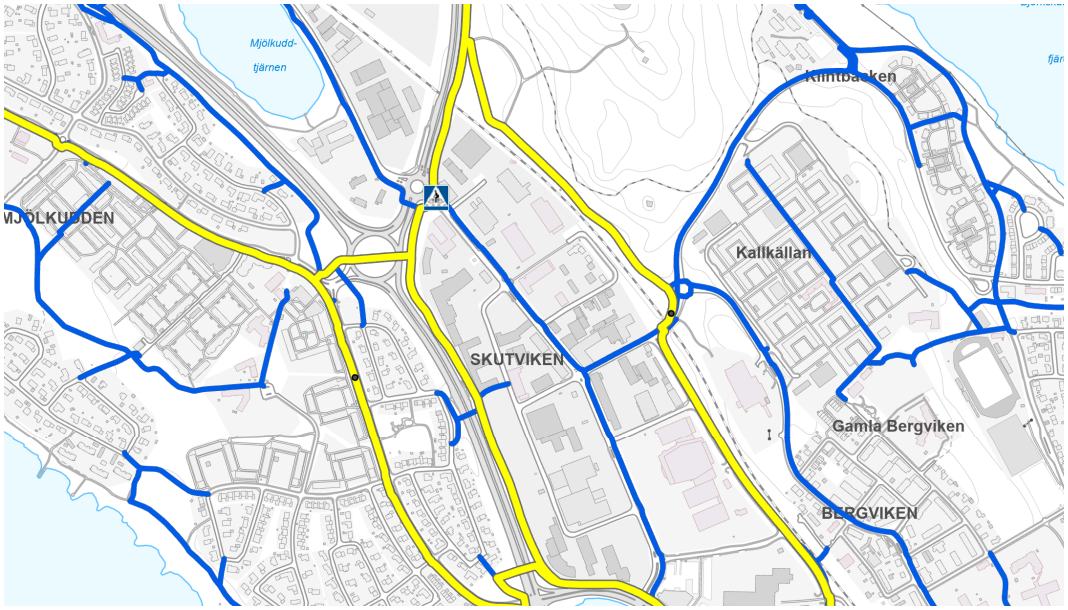
Det finns goda trafikkommunikationer till planområdet. Mjölkuddsvägen löper direkt norr om planområdet och trafikeras av flera av Luleå lokaltrafiks linjer. Ovanför Mjölkuddsvägen ansluter Bodenvägen (riksväg 94) och trafikeras av länstrafiken men också delvis av transporter av farligt gods. I direkt anslutning till planområdet finns två busshållplatser och förutsättningarna för att åka kollektivt är goda då flera busslinjer som går till olika delar av Luleå kommun passerar planområdet.



Figur 32: Översikt över busstrafiken i området. Närmast angränsande busshållplats till planområdet är Mjölkudden centrum.

Mjölkuddsvägen har en hastighetsbegränsning på 50 kilometer i timmen samt en veckomedeldygnstrafik på knappt 6300 fordon. Bodenvägen har i cirkulationsplatsen vid planområdet en hastighetsbegränsning på 50 kilometer i timmen med en veckomedeldygnstrafik på 21 500 fordon.

Sunderbystråket är ett huvudcykelstråk som går längs Mjölkuddsvägen vid planområdets norra gräns. Stråk klassade som huvudcykelstråk är sammanhållna och utgår från Luleå centrum och leder till (och genom) olika stadsdelar. Sunderbystråket går från centrumhalvön upp till Sunderby sjukhus. Utöver Sunderbystråket finns flertalet obenämnda gång- och cykelvägar till och från planområdet som knyts samman med övriga gång- och cykelvägar. Eftersom Mjölkuddens centrum ska genomgå en stor förtätning och upprustning kommer fler människor att röra sig med cykel här i framtiden. Bussar passerar i anslutning till Mjölkuddens centrum och det får antas att människor i närområdet cyklar till centrum för att ta bussen vidare.



Figur 33: Översikt över cykelnätet i närområdet. Gul linje visar huvudnät för cykel och blå linje visar lokalnät.

Parkering

Aktuellt planförslag medför ett parkeringsbehov för tillkommande bostäder och verksamheter. Parkeringsbehovet för området är idag oklart då fördelningen av bostäder och centrumverksamhet inte regleras i detaljplanen. Huvudprincipen i gällande parkeringsnorm är att all parkering för boende och verksamheter ska ske inom den egna fastigheten. Hur parkeringsbehovet ska lösas regleras i exploateringsavtal och redovisas vid ansökan om bygglov, där den vid tidpunkten gällande parkeringsnormen tillämpas.

Parkering kan ordnas på olika sätt inom planområdet. Markparkering kan ske i enlighet med Figur 10. Det är även möjligt att anlägga underjordiska parkeringsgarage inom planområdet. Cirka 200 meter väster om planområdet finns ett parkeringshus som tillhör det kommunala bostadsbolaget Lulebo. Kommunen har för avsikt att låta fastighetsägarna lösa delar av parkeringsbehovet genom samnyttjande av parkeringshuset. Om det blir aktuellt regleras det i exploateringsavtal som ska tecknas innan detaljplanen antas.

För hela planområdet gäller att både de boendes tillgång till kvalitativ friyta och boendes och besökares tillgång till parkering för bil och cykel tillgodoses.

Enligt kommunens parkeringsnorm ingår planområdet i zon 2. Med hänsyn till planområdets gynnsamma läge för kollektivtrafik, med fyra lokalbusslinjer som passerar området, bedöms parkeringsbehovet för aktuellt område även kunna beräknas enligt zon 1. Vad gäller bostäder ska parkeringsnormen för zon 2 kunna uppnås vid behov.

Parkeringsplatser för rörelsehindrade ska kunna ordnas efter behov inom 25 meters gångavstånd från en tillgänglig och användbar entré till publika lokaler, arbetslokaler och bostadshus.

Cykelparkering enligt parkeringsnormen

För cykeltrafik bedöms zonindelning vara av lägre betydelse, varför samma norm gäller i hela kommunen. För flerbostadshus gäller 25 cykelparkeringar per 1000 kvadratmeter BTA bostäder. För handel gäller sex cykelparkeringar per 1000 BTA handel. Fler cykelparkeringsplatser är välkommet.

Parkering av cyklar ska vara lättillgängliga och finnas inom 25 meter från porten till trapphuset. Platser för lådcyklar och laddning av elcyklar bör anordnas inom fastigheterna. Det är även fördelaktigt om det finns möjlighet att låsa fast cykelramen och att parkera under ett väderskydd. För de som cyklar vintertid är det en stor fördel om det finns ett varmt och lättillgängligt utrymme där cykeln kan parkeras.

För vidare vägledning, se gällande parkeringsnorm.

Avsteg från parkeringstalen: Grönt parkeringsköp

Avsteg från gällande parkeringstal för bil kan vara möjligt till exempel om det aktuella området har en särskilt gynnsam lokalisering, med avseende på möjligheten att gå, cykla eller åka kollektivt, om det finns en bilpool, uppvärmda cykelgarage eller en parkerings- och resepolicy som gynnar ett hållbart resande.

För att ge incitament för fastighetsägarna i centrum att bidra till hållbara resmönster kan grönt parkeringsköp erbjudas. Grönt parkeringsköp innebär en reducering av parkeringstalen i utbyte mot ett ökat ansvarstagande hos fastighetsägaren i att åstadkomma ett förändrat resebeteende. Syftet är att andelen resande som går, cyklar eller åker kollektivt ska öka. Det sker genom att fastighetsägaren tar ansvar för de transportbehov som fastigheten ger upphov till genom andra åtgärder än att erbjuda bilparkering. Exempel på fastighetsägarens åtagande kan vara:

- medlemskap i bilpool ingår i hyran
- utdelning av prova på-busskort till alla som flyttar in
- cykelparkering inomhus med cykelreparationsrum, fast luftpump och ladduttag för elcykel
- cykelpool med lådcyklar och cykelkärror
- gröna resplaner för verksamheter i fastigheten
- att parkering vid fastigheten inte ingår i hyran utan betalas som ett separat månadsabonnemang. Det synliggör kostnaden för parkering, samtidigt som de som väljer att inte äga bil slipper subventionera övrigas parkering.

Vid grönt parkeringsköp skrivs vanligtvis ett långsiktigt avtal mellan kommunen och fastighetsägaren. Avtalet ska garantera att detta även rör framtida hyresgäster under hela avtalstiden.

Konsekvenser

Fastighetsrättsliga konsekvenser

I nedanstående tabell redovisas de konsekvenser planförslaget får på respektive fastighet inom planområdet.

Tabell 6: Bedömning av ekonomiska och fastighetsrättsliga konsekvenser för fastigheter inom planområdet med anledning av förslag till ny detaljplan.

Fastighet	Avstår/erhåller mark, antal kvadratmeter (kvm)	Rättigheter som kan påverkas, förändras eller rättigheter som behöver skapas	Nödvändiga avtal som underlättar plangenom-förandet	Ekonomiska konsekvenser
Skepparen 5	Avstår mark om cirka 100 kvadratmeter. Ytorna planläggs som allmän platsmark och överförs genom fastighetsreglering till en kommunalägd fastighet, Mjölkudden 3:42. Erhåller mark om cirka 55 kvadratmeter från Mjölkudden 3:42. Ytan planläggs som kvartersmark och överförs genom fastighetsreglering.		Exploaterings-avtal, överens-kommelse om fastighets-reglering.	Anslutningsavgifter för exempelvis VA, elnät etcetera. Kostnader för utbyggnad av allmän plats. Avstående av mark som planläggs som allmän plats. Kostnad för fastighets-bildningsåtgärder, flytt av ledningar och andra rättigheter.
Mjölkudden 3:11	Avstår mark om cirka 630 kvadratmeter. Ytorna planläggs som allmän platsmark och överförs genom fastighetsreglering till en kommunalägd fastighet, Mjölkudden 3:42. Erhåller mark om cirka 130 kvadratmeter från Mjölkudden 3:42. Ytan planläggs som kvartersmark och överförs genom fastighetsreglering.	Ledningsrätt, akt: 2580-15/23.1 Ledningsrätt, akt 2580-2018/22.1 Ledningsrätt, akt 2580-2017/34.1 Ledningsrätt, akt 2580-16/74.1 Ledningsrätt 2580-14/24.1 Servitut, akt 2580-2018/22.2		
Mjölkudden 3:42	Erhåller mark om cirka 630 kvadratmeter från Mjölkudden 3:11 och om cirka 108 kvadratmeter från Skepparen 5. Ytorna planläggs som allmän platsmark och överförs genom fastighetsreglering. Avstår mark om cirka 185 kvadratmeter. Ytorna planläggs som kvartersmark och överförs genom fastighetsreglering.	Ledningsrätt, akt 2580-2018/22.1 Ledningsrätt 2580-14/24.1 Servitut, akt 2580-2018/22.2		Kostnader för utbyggnad av allmän plats. Drift av allmänna anläggningar, exempelvis gator, VA och dagvatten.

Riksintresse

Trafikkommunikationer

Riksintresset bedöms inte påverkas negativt då planområdet ligger inom tätbebyggt område och planerad bebyggelse inte påtagligt avviker från den befintliga omgivningen.

Totalförsvar

Området ligger inom riksintresse för totalförsvaret (3 kapitlet 9 § miljöbalken) med avseende att det ligger inom stoppområde för höga objekt (45 meter) samt inom influensområde för luftrum och särskilt behov av hindersfrihet.

Planförslaget bedöms inte påverka riksintresset negativt då planförslaget ligger inom tätbebyggt område och endast medger bebyggelse upp mot 32 meter.

Rörligt friluftsliv

Bestämmelserna om riksintressen i miljöbalkens 4 kapitel utgör inte hinder för utveckling av befintliga tätorter eller av det lokala näringslivet.

Genomförandet av detaljplanen bedöms inte påverka riksintresset för rörligt friluftsliv negativt då planområdet redan är exploaterat och ianspråktaget.

Hushållningsbestämmelser enligt 3 kapitlet miljöbalken

Att utveckla ett befintligt centrum som redan är exploaterat verkar för markeffektiv användning och minimerar anspråk på ej ianspråktagen mark. Planområdet är väl lämpad för den exploatering som detaljplanen medger med hänsyn till 3 kapitlet miljöbalken.

Miljökvalitetsnormer

Planområdet omfattas av miljökvalitetsnormer (MKN) för luftkvalitet och vattenkvalitet. Ett genomförande av planförslaget bedöms inte ge en sådan negativ påverkan på omgivande miljö att riktvärdena för miljökvalitetsnormerna för luft eller vatten överskrids.

Luft

Vägtrafiken är en betydande källa till luftföroreningar, inklusive kväveoxider, partiklar och kolmonoxid. Eftersom planförslaget innebär en ökad exploatering av området kommer befolkningstätheten och trafikflödena att öka, vilket kan påverka luftkvaliteten i området. Ökningen bedöms dock inte vara så omfattande att den överskrider miljökvalitetsnormen. Planområdets närhet till Luleås mest centrala delar samt den goda tillgången till kollektivtrafik och gång- och cykelinfrastruktur skapar också goda förutsättningar för att låta bilen stå och i stället välja andra färdsätt när det är möjligt. Detta är positivt både för områdets luftkvalitet och för luftkvaliteten i Luleå som helhet.

Vatten

Eftersom planområdet redan är ianspråktaget och till stor del består av hårdgjorda ytor, bedöms exploateringen innebära ett nästan oförändrat dagvattenflöde jämfört med den befintliga situationen.

Enligt framtagna föroreningsberäkningar bedöms planförslaget kunna uppfylla miljökvalitetsnormerna. Detta då föroreningshalterna minskar eller förblir oförändrade, samt att planområdet i sig kan reducera dagvattenflödet. Planområdet är inte särskilt skyfallskänsligt, men marken vid byggnaderna ska utformas med avrinning bort från fasad.

Miljö

Undersökning av risk för betydande miljöpåverkan

För detaljplaner ska kommunen identifiera, beskriva och bedöma miljöeffekter för att integrera miljöaspekter i planeringen så att en hållbar utveckling främjas. En undersökning om detaljplanen kan antas medföra betydande miljöpåverkan ska göras enligt 6 kap 6 § miljöbalken. Vad som avses med miljöeffekter framgår av 6 kap 2 § miljöbalken och kan vara till exempel risker för människors hälsa eller miljön, det berörda områdets sårbarhet på grund av till exempel överskridande av miljökvalitetsnormer, kulturvärden eller påverkan på natur som har erkänd skyddsstatus nationellt, inom EU eller internationellt. Om genomförandet av planen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan ska en strategisk miljöbedömning göras enligt 6 kapitlet 3 § miljöbalken och en miljökonsekvensbeskrivning tas då fram.

Kommunen har genomfört en undersökning om risk för betydande miljöpåverkan.

(Ställningstagande 4 kapitlet 33 b § plan- och bygglagen (2010:900))

Slutsatsen och kommunens bedömning är att planens genomförande inte kan antas medföra en risk för betydande miljöpåverkan. Någon miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning görs därför inte. Utredningsunderlag för dagvatten, buller, farligt gods, trafik samt parkering kan redovisas tillsammans med planhandlingarna och beskrivningen av tilltänkt exploaterings kumulativa effekterna kan göras i planbeskrivningen. Påverkan på stadsbild, gaturum och boendemiljöer ska utredas i planarbetet och redovisas i planbeskrivning.

Länsstyrelsen har den 21 december 2023 yttrat sig över kommunens undersökning och skriver då bland annat att länsstyrelsen ser en risk för betydande miljöpåverkan när det kommer till kulturmiljövärden på platsen. Länsstyrelsen ser att i fortsatt planprocess är det angeläget att området får en ändamålsenlig struktur, en anpassning till de befintliga kulturmiljövärdena och en estetiskt tilltalande utformning så att en god helhetsverkan uppnås i förhållande till sammanhang och värden i hela området kring torget. (PBL 2 kap. §§ 3 och 6).

Länsstyrelsen bedömer bland annat att viktiga aspekter i fortsatt arbete för att undvika betydande påverkan på kulturmiljövärdena är en anpassad byggnadshöjd och omfattning av bebyggelsen. Samtidigt är det viktigt i planarbetet att utformning, det vill säga anpassning till kulturhistoriska värden och arkitektonisk gestaltning, blir gedigen och anpassas väl till området. Vid en fortsatt dialog mellan kommunen och länsstyrelsen framkommer att länsstyrelsen framför allt anser att kommunen i planprocessen måste redovisa planarbetets avväganden mellan olika förslag och idéer, så att allmänheten har möjlighet att få en viktig insyn i hur kommunen kommit fram till det slutliga planförslaget.

En promemoria har tagits fram för att redovisa de avvägningar som har gjorts under planprocessens gång. Fokus för redovisningen är påverkan på kulturmiljövärden. I promemorian beskrivs hur planförslaget tar hänsyn till bland annat Snusdosan och det historiska stråket genom planområdet samt de avvägningar som har gjorts vid påverkan på den gamla strukturen och stadsdelstorget.

För att bevara Snusdosans värden har det exempelvis bedömts viktigt att siktlinjerna, särskilt österut mot de trevånings lamellhusen, hålls så öppna som möjligt. Detta bidrar till att förstärka Snusdosans relation med omgivningen. Genom den nya bebyggelsens placering och reglering av volymer möjliggörs både en hög exploatering samtidigt som ett respektavstånd skapas till Snusdosan så att den kvarstår som karaktärsfull solitär i området. Den viktiga siktlinjen österut mot lamellhusen hålls öppen genom att högre bebyggelse lokaliseras i fastighetens Skepparen 5:s nordvästra hörn. I planförslaget regleras även till exempel fasadmaterial, fasadernas kulör och balkongers utformning för att säkerställa att den nya bebyggelsen underordnas Snusdosans uttryck.

Planförslaget gör även att det historiska stråket (gång- och cykelvägen) stärks genom att byggnaden som tidigare stoppat upp stråket rivs och ett nytt torg skapas på platsen.

Det befintliga stadsdelstorget från 1960-talet försvinner med planförslaget, då det har bedömts finnas bättre förutsättningar att utveckla en mötesplats/torg i mitten av planområdet. Det gamla torgets gränser kommer däremot att kunna förnimmas efter planens genomförande som spår av områdets historia.

Dagvatten

En dagvattenutredning har tagits fram för att klarlägga hur dagvattnet bör omhändertas samt eventuella åtgärder vid skyfall (Afry, 2025). Enligt dagvattenutredningen går dagvattenhanteringen att utformas på olika sätt och med flera möjliga kombinationer av dagvattenlösningar för att lösa både rening och fördröjning, till exempel genom underjordiska dagvattenmagasin och lokala infiltrationslösningar.

Sammanfattat ger exploateringen ett dagvattenflöde som i stort motsvarar dagens, men klimatfaktorn måste beaktas för större framtida flöden.

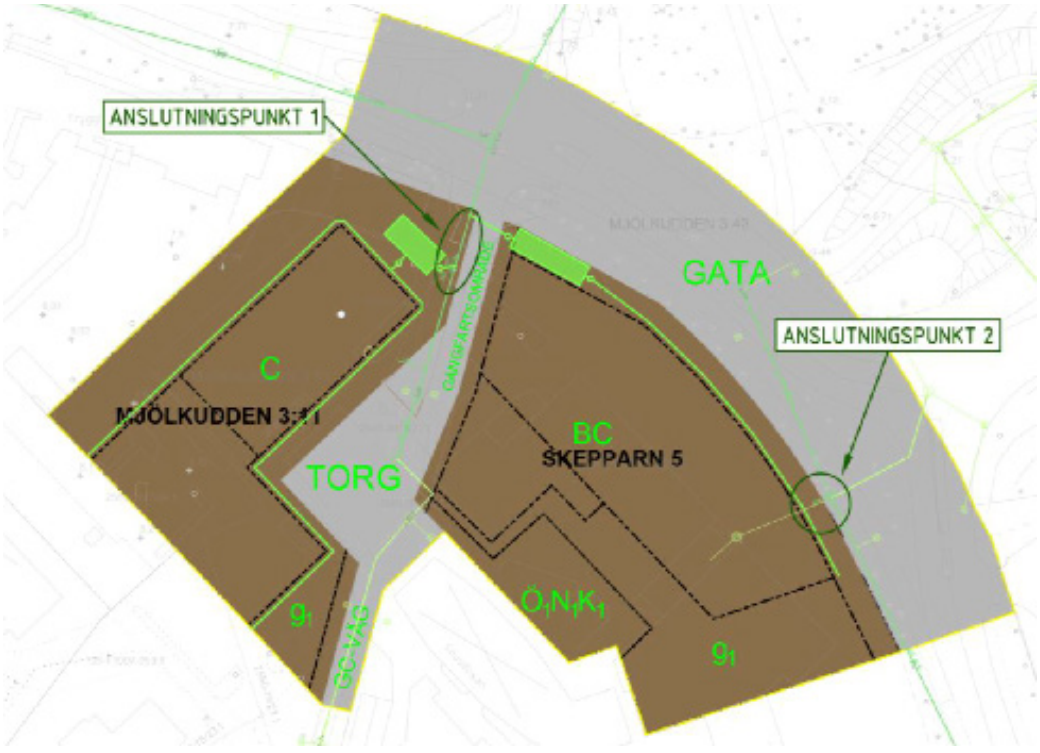
Inom planområdet finns två anslutningspunkter för dagvatten med skilda kapacitetsbegränsningar, vilket innebär att behovet av fördröjningsvolym varierar beroende på vald anslutningspunkt. Befintliga anslutningspunkter har begränsad kapacitet, vilket kräver fördröjning av större volymer inom planområdet. Fördröjningen kan uppnås genom att använda underjordiska magasin såsom dagvattenkassetter eller rörmagasin, samt genom att omhänderta dagvatten lokalt via diken, regnbäddar eller skelettjordar.

Förslagen nedan syftar till att visa ett exempel på dagvattenlösningar. Vid projektering ska ytterligare hänsyn tas till dagvattenhantering.

Förslag till dagvattenhantering: kvartersmark

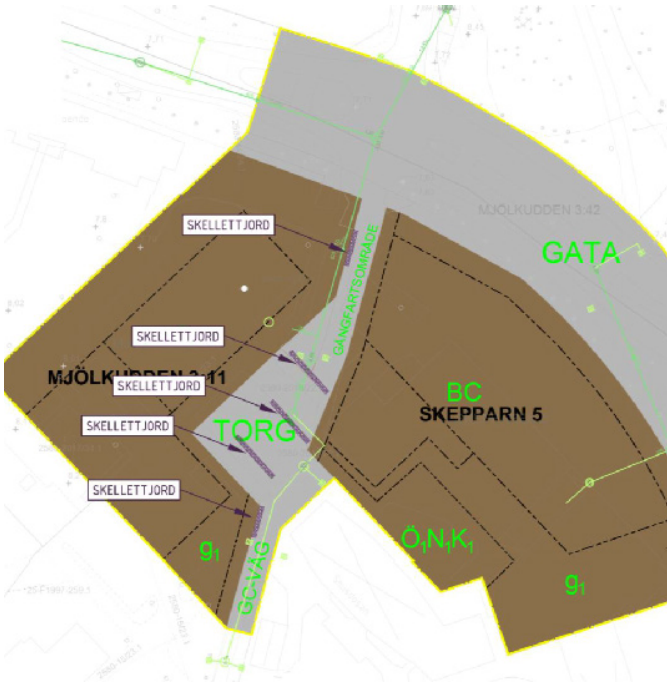
De största dagvattenvolymerna inom planområdet genereras av takytor vilket medför att särskilt takavvattningen behöver omhändertas som fördröjningsåtgärd. Enligt kommunens dagvattenstrategi bör ytliga gröna dagvattenlösningar tillämpas, vilket skulle innebära att takavvattning behöver avledas till grönytor eller planteringar, så kallade regnbäddar. På grund av stora takytor med sannolikt begränsat utrymme för grönytor/regnbäddar kan det vara svårt att lösa inom hela planområdet. En mer genomförbar sekundär lösning är att anlägga underjordiska magasin, till exempel dagvattenkassetter eller rörmagasin.

Inom markytor bör dagvatten omhändertas lokalt genom att direkt avledas till diken, regnbäddar eller skelettjordar. Dessa ytliga anläggningar är enklare att utforma som infiltrationsanläggningar jämfört med underjordiska sådana, då underbyggnaden kan bytas ut mot mer genomsläppligt material. Detta ger en utökad rening i jämförelse med att endast anlägga underjordiska dagvattenmagasin.



Figur 34: Förslag på en möjlig dagvattenhantering inom kvartersmark.

Förslag till dagvattenhantering: allmän plats
Inom allmän platsmark bör fokus ligga på rening för att rena fosfor till önskvärda nivåer. Som dagvattenlösning föreslås skelettjordar anordnas för att omhänderta den erforderliga fördröjningsvolymen. Även krossdiken eller regnbäddar skulle kunna fungera, alternativt eller i en kombination.



Figur 35: Förslag på en möjlig dagvattenhantering på allmän plats.

Skyfall
För att undvika skyfallsproblem bör all mark runt byggnader utformas med lutning bort från fasad. Utöver detta bör marken höjdsättas för att säkerställa avledning av skyfallsvatten i riktning mot allmän plats **[GATA]**.

Eftersom det finns flera sätt att lösa hanteringen av dagvatten och skyfall regleras inte en specifik systemlösning. För vidare vägledning kopplat till hantering av dagvatten och skyfall, se dagvattenutredningen (Afry, 2025).

Fysisk miljö
Planförslaget medför konsekvenser för den befintliga fysiska miljön i Mjölkuddens centrum. Bland annat kommer det gamla apoteket/konditoriet att rivas för att skapa bättre överblickbarhet och möjliggöra ett sammanhängande torg utan otydliga fram- och baksidor.

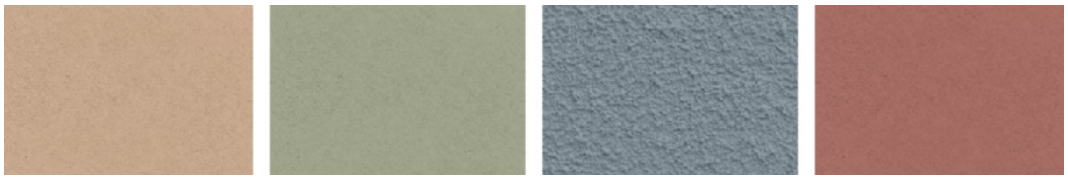
Både planprogrammet och kvalitetsprogrammet lyfter behovet av att utveckla stadsdelscentrumet genom att exempelvis strukturera och omforma gemensamhetsytor och miljöer för alla besökares behov. Programmen vill även skapa bättre förutsättningar för vistelse och för torget, samt stärka kopplingarna mellan centrumet och Mjölkuddsvägen.

Vidare nämns att det behövs alternativ för att bättre samorganisera och effektivisera parkeringen kring stadsdelscentrumet. Detta görs till förmån för trevligare och säkrare utemiljöer för de som rör sig i området.

Helhetsgreppet kring utvecklingen av Mjölkuddens centrum skapar förutsättningar för ett stadsdelscentrum som är sammanhängande, lätt att orientera sig i och där parkeringen inte dominerar området. Kommunen bedömer att dessa aspekter är nödvändiga för att en så viktig plats i Mjölkudden ska upplevas trevligt och inbjudande för boende och besökare.

Trots rivningarna och de förändringar som detaljplanen innebär är ambitionen att ny bebyggelsen ska anspela på platsens historia och samspela med Snusdosan. För att uppnå detta reglerar plankartan hur den nya bebyggelsen ska utformas. Vad gäller fasadkulör är det viktigt att beakta nyanser och mättnad i färgerna; matta och dämpade toner bör prioriteras för att säkerställa en visuell enhetlighet och en mjuk övergång mellan det nya och det befintliga. Färgsättningen av fasader inom Skepparen 5 strävar efter att bygga vidare på och förstärka den övergripande karaktären som karaktäriserar Mjölkuddens centrum. Fasadkulörer som avviker markant från detta färgschema, såsom mycket mörka eller klart kulörta, riskerar att skapa en visuell disharmoni och störa 1960-talsarkitekturen som präglar området.

Förslag på kulörer som kan användas:



Figur 36: Förslag på ljusa dämpade kulörer som samspelar med Snusdosan. Detaljer i fasaden, till exempel balkonger och fönsteröppningar, får avvika från kulörpaletten.

Ny bebyggelse ska utformas i ett samtida uttryck med förankring i befintlig bebyggelse. För vidare vägledning kopplat till den nya bebyggelsens utformning, se detaljplanens kvalitetsprogram.

Sockelvåningar

Materialet i sockelvåningarna ska bidra till att visuellt binda ihop de olika byggnadskropparna och känslan av ett enhetligt och sammanhängande stadsdelscentrum. För att uppnå detta reglerar detaljplanen att sockelvåningar som vetter mot allmän plats **[TORG]** ska vara tydligt markerade och att minst 50 procent ska vara uppglasad medan resterande del ska utföras i glaserat tegel eller fasadklinker. Sockelvåningarnas kulörer regleras inte, men bör harmonisera med de högre volymerna. Variation i klinkerns och kaklets storlek bidrar till en levande känsla och minskar känslan av monotonitet.

För att fasaderna närmast det nya torget ska upplevas levande och bidra till torgmiljön reglerar detaljplanen även att lokaler och entréer ska finnas där.

Med lokaler menas rum anpassade för olika verksamheter, till exempel butikslokaler eller restauranger. Lokaler syftar inte till att bo i. Lokalerna kan vara olika stora, vilket innebär en flexibel utformning.

Gemensamhetslokaler för boende, så som tvättstuga och cykelrum, och andra komplementfunktioner bör placeras i områden där det inte är lika mycket rörelse som vid den stora torgytan. Dessa komplementlokaler kan fortfarande berika stadsmiljön, särskilt om de uppförs med större partier av transparent fasadmaterial, och det är en fördel för boende att nå dem via en separat entré. Däremot anses dessa inte lämpliga att placera i bottenvåningar som vetter mot den stora torgytan.

Mot gator, gång- och cykelvägar och torg eftersträvas många entréer.

Hälsa och säkerhet

Omgivningsbuller

En bullerutredning har genomförts som omfattar beräkning av ljudnivå från närliggande vägtrafik vid fasad och uteplats inom planområdet.

Utredningen visar att ekvivalenta ljudnivåer är över 60 men under 65 dBA på fasader mot väg 97 och Mjölkuddsvägen. För att säkerställa att riktvärden för bostäder kan innehållas regleras i plankartan för lägenheter som är mer än 35 kvadratmeter att minst hälften av bostadsrummen orienteras mot en ljuddämpad sida.

Boverkets regler för inomhusnivåer kan uppfyllas med konventionell byggteknik med rätt val av fönster och väggkonstruktion.

Eftersom den nya byggelsen placeras längs planområdets nordvästra och nordöstra kanter skapas en bullerfri miljö på torget och innergården. Även bullersituationen för befintliga bostäder i Snusdosan förbättras till följd av planförslaget.

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.

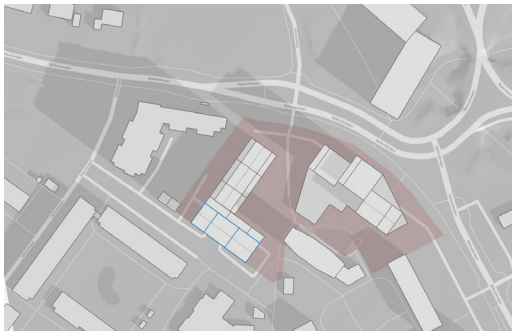
Naturvårdsverket har tagit fram allmänna råd om buller från byggplatser, NFS 2004:15. Råden är avsedda att ge vägledning om skyddsåtgärder, begränsningar och försiktighetsmått vad gäller störning av buller från områden där bullrande bygg- och anläggningsverksamhet pågår. Ljudnivån från en byggarbetsplats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

Skuggstudier

Byggrätternas placering och nockhöjder utgår från att säkerställa goda sol- och skuggförhållanden för såväl boende som besökande i planområdet. Genom att det befintliga torget flyttas från norr om Snusdosan, ett område som är skuggit större delen av dagen, till mitten av planområdet för att säkerställa ett soligare torg.

Tre dagar har valts ut för att täcka in skuggornas längd under tre årstider: vår, sommar och höst. De valda tidpunkterna är vårdagjämningen 20 mars, sommarsolståndet 21 juni och höstdagjämningen den 22 september. Under vintersolståndet står solen för lågt och kastar därmed så långa skuggor att marken inom planområdet är skuggat nästan hela dagen. Därför redovisas inte någon skuggstudie i december.

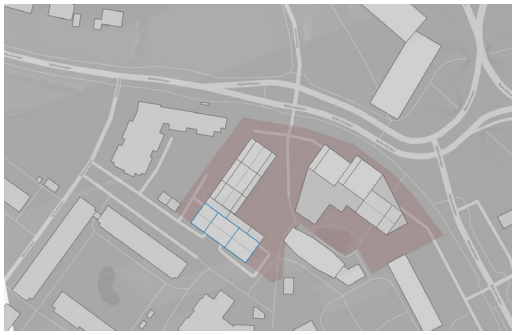
Den föreslagna bebyggelsens påverkan på sin omgivning bedöms vara godtagbar med tanke på områdets centrala läge. Skuggor från byggnaderna inom fastigheten Mjölkudden 3:11 bedöms inte påverka närliggande trygghetsboende i någon större omfattning. Trygghetsboendets uteplats, lokaliserad just väster om planområdets västra gräns, påverkas under de tidpunkter då solen står i öst (på morgonen/förmiddagen). Största delen av dygnet kommer dock trygghetsboendets uteplats inte att påverkas av skuggor i någon större utsträckning. Planområdet och delvis även området norr om Mjölkuddsvägen (i riktning mot fastigheten Pontonen 2) kommer att påverkas mest av skuggorna från den föreslagna bebyggelsen.



Vår- och höstdagjämning klockan 09.00



Vår- och höstdagjämning klockan 12.00



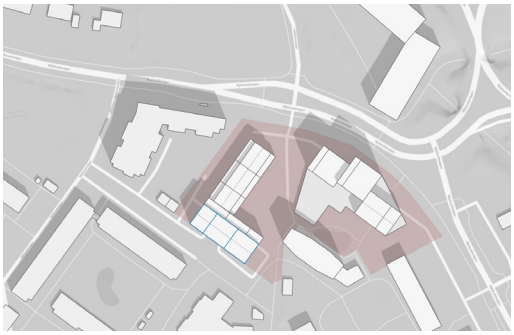
Vår- och höstdagjämning klockan 17.00



Vår- och höstdagjämning klockan 21.00



Midsommar klockan 09.00



Midsommar klockan 12.00



Midsommar klockan 17.00

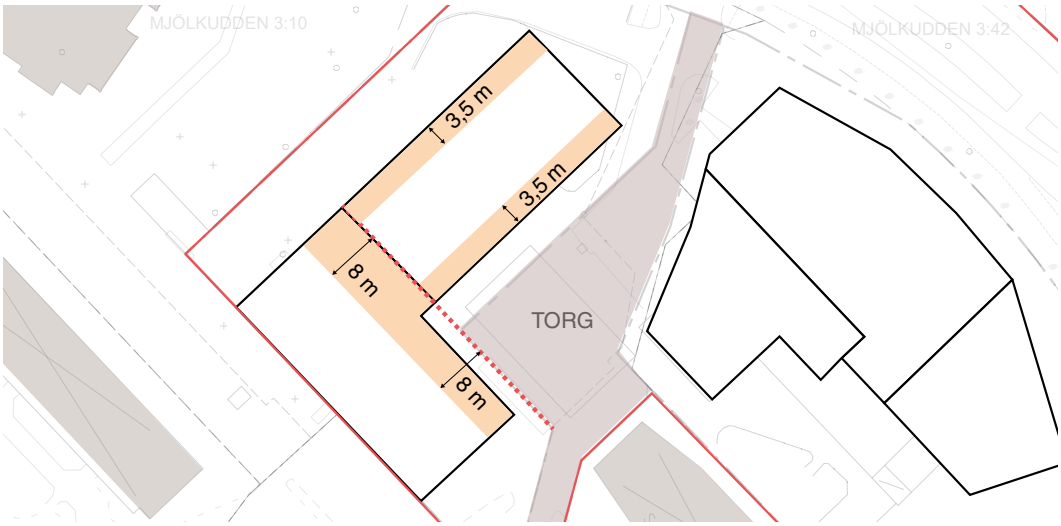


Midsommar klockan 21.00

Figur 37: Sol- och skuggstudie under olika tider över året. Röd yta markerar planområdet (exklusive Mjölkuddsvägen).

För att minska skuggpåverkan på det nya torget och på trygghetsboendets innergård reglerar plankartan att golvbjälklag som hamnar ovanför +11 meter över marken inom byggrätten där Läkarhuset står idag ska utföras indragen från underliggande fasadliv med minst 3,5 meter från två håll: från det nya torget och från fastigheten Mjölkudden 3:10, där trygghetsboendet ligger **[b_3]**.

För byggrätten söder om Läkarhuset gäller att golvbjälklag som hamnar ovanför +15 meter över marken ska utföras indragen med minst åtta meter från användningsgränsen för allmän plats TORG och egenskapsområde h_4 b_3 **[b_2]**.



Figur 38: Beskrivande illustration över indragna våningar inom fastigheten Mjölkudden 3:11, vilket regleras i plankartan genom bestämmelserna [b_2] och [b_3].

Olyckor

Bedömningen är att riskexponeringen mot detaljplaneområdet ligger på acceptabla nivåer. Ny bebyggelse planeras längre bort än rekommenderat skyddsavstånd från drivmedelsstationen (50 meter) och led för farligt gods (35 meter till zon C (centrumverksamhet) och 55 meter till zon D (bostäder i flerbostadshus)).

Hydrologiska förhållanden

Planförslaget bedöms inte påverka de hydrologiska förhållandena negativt.

Översvämning

I ett förändrat framtida klimat kan vi förvänta flera och kraftigare regn. Enligt framtagen dagvattenutredning (Afry, 2025) bedöms planområdet inte vara särskilt utsatt vid skyfall. För att följa branschstandard bör dock marken nära byggnader utformas med lutning bort från byggnaderna, så att dagvatten leds bort på ett kontrollerat sätt. En möjlig lösning för att hantera skyfallsvatten är att anlägga lågstråk inom kvartersmarken, vilket hjälper till att avleda vatten i östlig riktning och därmed minska risken för översvämningar

För vidare vägledning kopplat till hantering av dagvatten och skyfall, se dagvattenutredningen (Afry, 2025).

Kulturmiljö

Detaljplanen hanterar de identifierade kulturmiljövärdena inom och i anslutning till planområdet på de sätt som beskrivs nedan.

- För att bevara den den tydliga avläsbarheten mellan sockel- och överbyggnad ska nya byggnaders sockelvåning ha en tydlig identitet, vilket regleras på plankartan.
- Siktlinjerna från Snusdosan österut i riktning mot lamellhusen och västerut i riktning mot Läkarhuset och Mästerlotsvägen ska hållas öppna för att stärka Snusdosans relation till omgivningen. Nya byggnader utformas och placeras så att de varken dominerar eller helt skymmer Snusdosan. Detta regleras genom höjdbestämmelser på plankartan.
- Inom fastigheten Skepparen 5 gäller att en byggnadsvolym med högsta nockhöjd på fem meter får placeras nära Snusdosan, likt den nuvarande situationen. Detta framhäver Snusdosans höjd och markerar det gamla torgets utbredning. Högre byggnader inom fastigheten Skepparen 5 placeras i centrumets nordöstra delar, längre bort från Snusdosan. Inom fastigheten sker sedan en nedtrappning österut, där en byggnadsvolym med högsta nockhöjd om 17 meter placeras i riktning mot de befintliga lamellhusen. Den nya bebyggelsen inom fastigheten Skepparen 5 ska harmonisera med Snusdosan i fråga om fasadmaterial och fasadkulör.

- Läkarhuset är idag klädd i mörkt skivmaterial vilket skapar en diskret och respektfull bakgrund som framhäver Snusdosans ljusgula putsfasad. Ny bebyggelse inom planområdet ska ha samtida uttryck med förankring i befintlig bebyggelse samt upplevas som en helhet trots sina individuella olikheter och tidslager.
- Balkonger ska utföras integrerade i byggnadsvolymen, vilket säkerställer ett solitt uttryck av den nya bebyggelsen som samspelar med Snusdosans gestaltning.
- Det befintliga torgets funktion som offentlig plats flyttas några meter västerut i planförslaget. Detta görs för att förbättra dagsljusförhållanden och torgets storlek, samt för att minska antalet otydliga baksidor och därmed knyta ihop Mjölkuddens centrum på ett tydligare sätt än innan.
  För att öka överblickbarheten och göra det lättare att orientera sig på det nya torget kommer den gamla apoteks-/konditoribyggnaden att rivas.
- Den befintliga gång- och cykelvägen söder om planområdet ansluter till det nya torget. Gång- och cykelvägen har ett historiskt värde och fyller en viktig funktion för att knyta ihop området med omgivande bebyggelse i Mjölkuddsområdet. Intentionen är att gång- och cykelvägens sammanlänkande funktion ska stärkas. Detta möjliggörs bland annat genom att den gamla apoteks-/konditoribyggnaden rivs.

Landskapsbild

Den föreslagna exploateringen innebär att landskapsbilden i Mjölkuddsområdet kommer att påverkas. Snusdosan markerar idag stadsdelscentrumet genom sin höjd och ljusa kulör. Ny bebyggelse ska samspela med Snusdosan på ett ödmjukt sätt, vilket säkerställs genom regleringar av bland annat fasadmaterial och fasadkulör.

Under de senaste åren har det planerats för och bebyggts med högre byggnader än tidigare i Mjölkuddsområdet. De två omgivande detaljplanerna (PL 503 och PL 424) medger för en totalhöjd om 31,5 till 45 meter.

Planförslaget medger som högst en nockhöjd om 32 meter. Den nya bebyggelsen innebär att Snusdosan inte längre kommer att synas lika tydligt från Mjölkuddsrondellen. Eftersom detaljplanen tillåter en viss flexibilitet i utformningen av respektive byggrätt beror omfattningen av förändringen på hur planområdet utformas. Regleringen av högsta nockhöjd och utnyttjandegrad skapar dock begränsningar i utformandet av respektive byggrätt. Andra egenskapsbestämmelser, såsom prickmark och korsmark, medför också att ett respektavstånd skapas till Snusdosan inom planområdet. Detta innebär att siktlinjer mellan exempelvis Snusdosan och lamellhusen i öster samt mellan Snusdosan och delar av Mjölkuddsvägen och Mästerlotsvägen kvarstår.

För att knyta an till Snusdosan regleras att fasad ovanför sockelvåning inom fastigheten Skepparen 5 ska utföras i puts i ljus dämpad kulör. Genom regleringen skapas en harmonisk och sammanhängande stadsbild.

När det kommer till reglering av fasadklinker är det inte nödvändigt att ha en specifik kulör. Det är mer önskvärt att klinkern samspelar med fasadens kulör.

Genom att binda ihop klinkern med fasadens färgsättning och storlek kan ett levande och dynamiskt uttryck uppnås, vilket undviker en monoton känsla. Befintliga klinkerfasader i området skapar en livfull upplevelse som bör eftersträvas för de nya byggnaderna.

Dessa åtgärder säkerställer att det nya centrumområdet både respekterar och förhöjer den befintliga kulturhistoriska miljön samtidigt som det utvecklas för framtiden. Bedömningen är att planförslaget kommer att samspela med omgivande bebyggelse och även fortsättningsvis tydligt markera platsens funktion som stadsdelscentrum.

Grönytor och vegetation

Mängden kvalitativ grönyta inom planområdet är liten. Trädraden längs Mjölkuddsvägen bör bevaras i den mån det är möjligt. Om träden behöver tas ner för att kunna åstadkomma en bra helhetslösning för Mjölkuddsvägen så ska de ersättas genom nyplantering med lämplig placering längs gatan.

Vegetation inom kvartersmarken bör bevaras i den mån det är möjligt. Träd och annan vegetation spelar en viktig roll i stadsmiljön genom att förbättra luftkvaliteten, erbjuda skugga och skapa ett estetiskt tilltalande miljö.

Vid genomförandet av detaljplanen kan ny grönska därför med fördel planteras. Även andra gröna värden kan utvecklas inom området, exempelvis på planerade takterrasser eller i anslutning till den nya bebyggelsen. Grönytefaktorn ska generellt öka inom planområdet, exempelvis på torget, friytorna och vid entréerna till gång- och cykelstråket.

Både för kvartersmark och allmän platsmark gäller att varje träd som tas ner ska ersättas av fem träd, enligt kommunens riktlinjer.

Sammantaget bedöms detaljplanens genomförande inte ha en negativ påverkan på grönstrukturen i området.

Sociala

Friytor

Ju större andel BTA inom användningsområdet som tillägnas bostäder, desto mer plats för friyta behöver tillgodoses.

På fastigheten Skepparen 5 kan cirka 800 kvadratmeter friyta ordnas på det befintliga torget framför Snusdosan. Dessutom möjliggörs ytterligare cirka 350 kvadratmeter friyta på mark på andra platser inom användningsområdet. Friyta på mark kan även anordnas i fastighetens södra del, i riktning mot lamellhusen. Om marken används som parkering kan friyta anordnas på volymernas tak.

På fastigheten Mjölkudden 3:11 kan cirka 650 kvadratmeter friyta ordnas mellan Läkarhuset och Mjölkuddsvägen samt mellan byggrätten i fastighetens

sydvästra del och Snusdosan. Vissa delar av fastigheten, som området närmast Mjölkuddsvägen, är dock bättre lämpade för markparkering än för friytor.
Inom fastigheten kan friyta även anordnas väster om Läkarhuset, i riktning mot trygghetsboendet.

För båda fastigheterna gäller att både de boendes tillgång till kvalitativ friyta och boendes och besökares tillgång till parkering för bil och cykel tillgodoses.

Mötesplatser

Det torg som finns idag är nära omsluten av befintliga byggnader vilket skapar en omfamnad men skuggig offentlig plats. Planförslaget innebär att det befintliga torget flyttas några meter västerut, till mitten av området. Det nya torgets placering ger upphov till bättre dagsljusförhållanden och lämpligare storlek. Planförslaget innebär även att fordonstrafik flyttas ut till planområdets kanter, vilket säkerställer ett bilfritt torg även i framtiden.

Med verksamheter i bottenplan på den nya bebyggelsen kan bland annat uteserveringar uppföras i anslutning till torget. Utöver detta möjliggör torget för marknader, spontan och planerad lek samt att det blir en naturlig mötesplats för boende och besökare i området.

Genom att kombinera torgytan med närheten av bostäder kan även känslan av trygghet öka i området, särskilt kvällstid.

Barn

Inom ramen för planläggning har en barnkonsekvensanalys tagits fram som visar att i och runt Mjölkuddens centrum bor och rör sig många barn i olika åldrar. De flesta bor i flerbostadshusen i kvarteren söder om centrum, men många barn bor även i villakvarteren i närområdet.
Det finns även förskolor och en grundskola upp till nionde klass i närområdet.

Barn och ungdomar rör sig här av flera olika anledningar. Ibland passerar de bara genom området på väg till och från skola, på utflykt, korta promenader eller på väg till bussen.

Många äldre barn åker till centrum på lunchrasten eller håltimmar för att köpa en macka, läsk eller godis. Många ungdomar uppehåller sig även i centrum på sin fritid, helger och kvällar. De sitter ofta på pizzerian, eller hänger utanför matbutiken och på torget i mitten av centrumkvarteret. Då platsen med sitt läge är en nod och mittpunkt i området, blir Mjölkuddens centrum en naturlig mötesplats för barn att möta upp vänner för att sedan till exempel ta sig vidare till aktiviteter eller åka in till stan.

Planförslaget möjliggör en utveckling av gång- och cykelnätet och en förbättrad torgyta. Planförslaget bedöms stärka området som mötesplats och kan därmed förväntas få en viktigare funktion för barn och ungdomar på sikt.

Jämlikhet

Planområdets lokalisering innebär närhet till både kommersiell och offentlig service. Genom detta främjas en inkluderande och jämlik miljö där alla invånare kan ta del av de resurser och tjänster som erbjuds. Genom att prioritera tillgänglighet och variationsrika transportalternativ i planeringen av området ökar möjligheterna för både unga och gamla, kvinnor och män att aktivt delta i samhället. I samband med utvecklingen av området kommer även olika parkeringslösningar att erbjudas, vilket bidrar till en balans mellan olika transportsätt.

Utvecklandet av mötesplatser i anslutning till förbättrad kollektivtrafik och gång- och cykelvägar förväntas även skapa starkare stråk av människor i området.

En samling av människor kan verka för mer spontana möten och större känsla av delaktighet och trygghet.

Trygghet är en viktig fråga för att människor ska våga vistas ute på kvällen. Genom att få in bostäder i området kan vetskapen av fler närvarande människor kvällstid skapa en ökad trygghetskänsla i området.

Teknik

Avfall

Avfallshanteringen i området ska ske enligt kommunens renhållningsföreskrifter. Möjlig plats för miljöhus finns på ytan mellan Mjölkuddsvägen och Läkarhuset. Det finns även möjlighet placera ett miljörum i det nordvästra hörnet av fastigheten Skepparen 5.

Dricksvatten, spillvatten och avlopp

Planområdet ligger inom kommunalt verksamhetsområde för dricksvatten, spillvatten och dagvatten. Den planerade bebyggelsen kan anslutas till det kommunala dricksvatten- och spillvattennät.

El-, tele- och IT-försörjning

Det bedöms möjligt att ansluta området till befintlig infrastruktur för el, värme och fiber i området.

Snöhantering

Innergårdar och förgårdsmark snöröjs av fastighetsägaren respektive lägenhetsägaren. Vid snöhantering får snön inte skjutas ut på allmänna gator utan ska omhändertas av fastighetsägaren. På grund av det centrala läget kommer snön behöva forslas bort. Tillfälliga snöupplag ryms dock inom planområdet, dels mellan Läkarhuset och Mjölkudden 3:10, dels sydöst om det gamla torget på fastigheten Skepparen 5.

Kommunen ansvarar för snöröjning och halkbekämpning av kommunala ytor, i aktuellt fall områden med användningarna **[GATA]** och **[TORG]**. Längs Mjölkuddsvägen används grönremsor som snöupplag.

Trafik

Planområdet är beläget inom ett redan utbyggt område vilket innebär att befintlig gatustruktur, kollektivtrafik och ledningsnät kan användas. Kollektivtrafiken till och från området är väl trafikerad och flera busslinjer som går till olika delar av Luleå kommun passerar planområdet. Ökningen av trafiken till planområdet efter ett genomförande av detaljplanen bedöms ha en mycket liten påverkan på det befintliga trafiknätet då trafik redan finns till verksamheterna i området i dagsläget.

Den trafik som nya boende i området genererar kommer att huvudsakligen att ledas till Lulebos parkeringshus som ligger väster om planområdet. Den trafikökningen bedöms redan inräknad i kapacitetsberäkningen som hör till uppförandet av parkeringshuset.

Spridningen av trafiken till planområdet genom nya och förflyttade in- och utfarter och tydligare separering av biltrafik, gångtrafik och cykeltrafik bedöms verka för en mer trafiksäker situation i området. Samtidigt medger planförslaget förbättrade förutsättningar för såväl kollektivtrafik, gångtrafik och cykeltrafik inom planområdet, vilket verkar för att fler ska använda kollektivtrafik och andra miljövänliga färdmedel.

Gång och cykel är två skilda färdsätt med olika behov avseende framkomlighet, säkerhet och utformning. I planbeskrivningen redovisas de i vissa sammanhang som "gång- och cykeltrafik" men detta innebär inte att de förutsätts dela yta eller ges likvärdig utformning i alla lägen. Vid genomförande bör hänsyn tas till respektive trafikslags särskilda krav.

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.

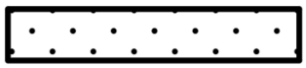
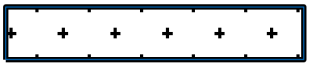
Allmän plats

Användning	Motivering
GATA - Gata	Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra en utveckling av Mjölkuddsvägen. Inom användningsytan ryms även erforderliga funktioner så som GC-väg, körbana, diken och belysning.
TORG - Torg	Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra ett nytt torg i mitten av planområdet. Torget planläggs som allmän plats för att tydliggöra intentionerna med området att stärka stadsdelscentrumet.

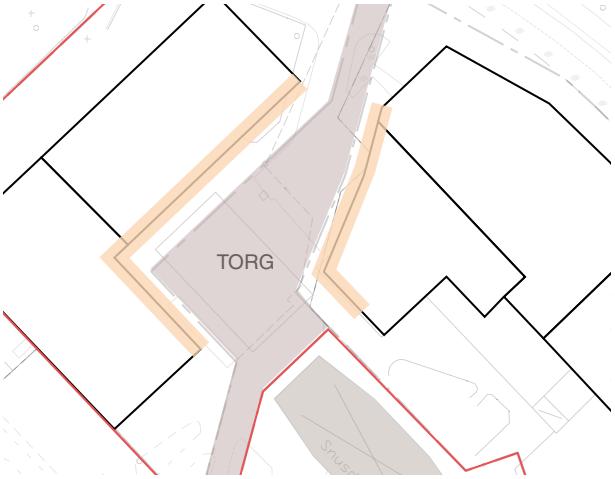
Egenskapsbestämmelser	Motivering
ej parkering$_1$ - Parkering annat än parkering för rörelsehindrade och cyklar får inte anordnas på yta med användningen TORG.	Syftet med bestämmelsen är att tydliggöra torgets funktion som fordonsfritt offentligt rum med plats för möten och rekreation. På så sätt värnas även områdets kulturmiljövärden och en god gestaltning av stadsrummet kan uppnås. Parkering för rörelsehindrade och cyklar får anläggas inom egenskapsområdet.

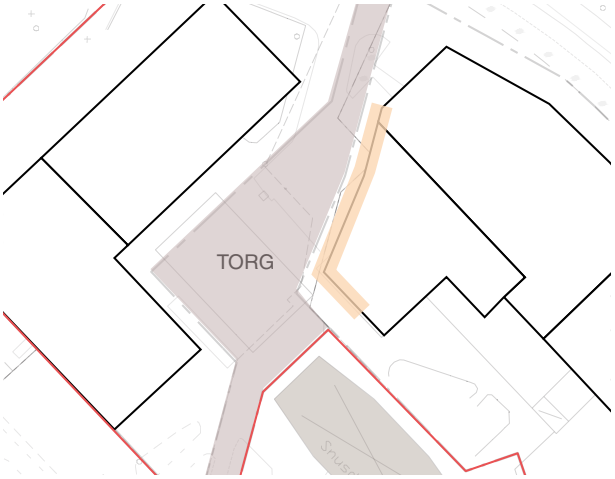
Kvartersmark

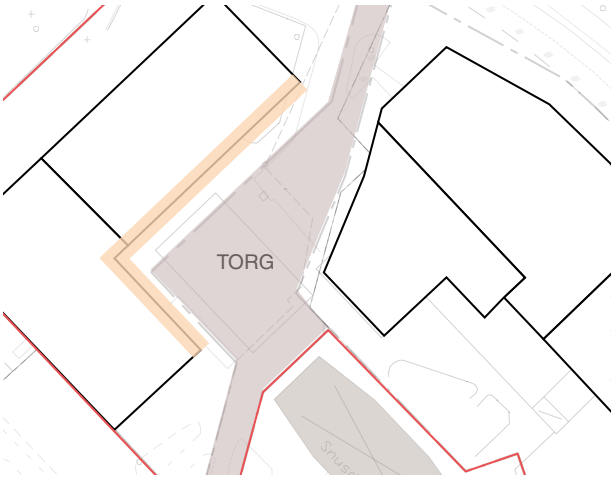
Användning	Motivering
B - Bostäder	Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra bostadsbebyggelse inom planområdet och därmed tydliggöra intentionerna med området att stärka stadsdelscentrumet.
C - Centrum	Syftet med bestämmelsen är att även fortsatt möjliggöra centrumfunktioner inom planområdet och därmed tydliggöra intentionerna med området att stärka stadsdelscentrumet.

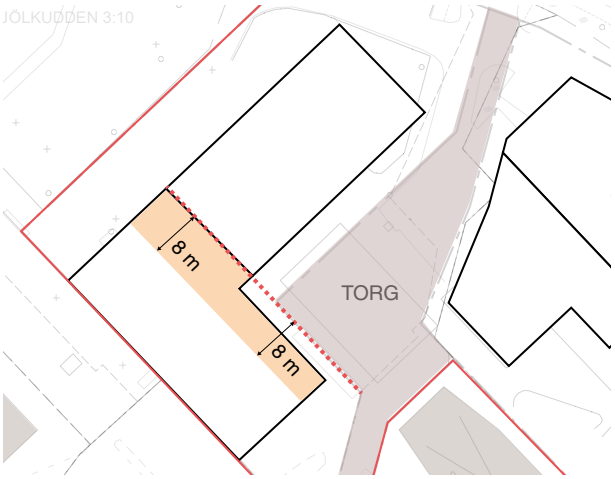
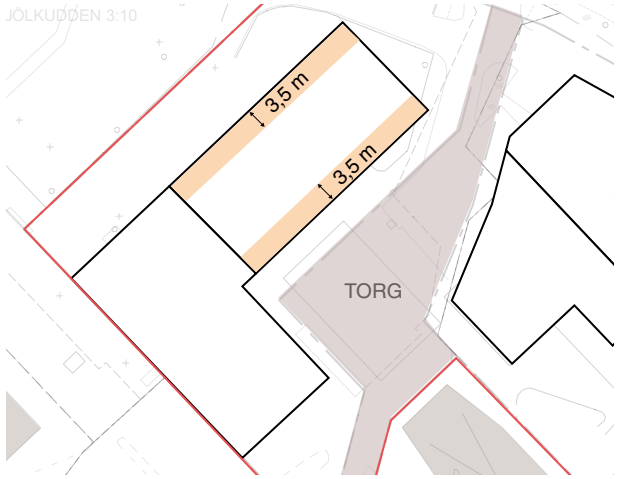
Egenskapsbestämmelser	Motivering
 Marken får inte förses med byggnad.	Regleringen syftar till olika saker beroende på var i plankartan prickmarken är inlagd: På ytor med regleringen u_1 - Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar syftar prickmarken att hindra bebyggelse på befintliga underjordiska ledningar. Inom fastigheten Skepparen 5 syftar prickmarken till att säkerställa god uppsikt vid in- och utfart, rundkörning, plats för av- och pålastning, vissa varuleveranser med mera. Prickmarken inom fastigheten Mjölkudden 3:11 syftar till att säkerställa god uppsikt vid in- och utfart.
 Marken får endast förses med komplementbyggnad.	Regleringen syftar till att möjliggöra för vissa komplementbyggnader kopplat till flerbostadshusens och torgets användning, så som miljörum, väderskyddad cykelparkering och pergola etcetera, att uppföras inom delar av planområdet.
s_1 - För lägenheter som är större än 35 kvadratmeter, med fasad mot Mjölkuddsvägen, ska minst hälften av bostadsrummen orienteras mot en ljuddämpad sida. (Begränsas av användningsgräns)	Bostäder möjliggörs inom delar av planområdet som är utsatta för trafikbuller från Mjölkuddsvägen. För att säkerställa att gällande riktvärden för ljudmiljö innehålls för bostäder får lägenheterna endast uppföras till en största storlek om 35 kvadratmeter eller med minst hälften av bostadsrummen orienterade mot en ljuddämpad sida (mot innergården). Bestämmelsen gäller för hela användningsområdet och avgränsas därför av användningsgräns.
h_1 - Högsta nockhöjd på byggnad är 32 meter.	Regleringen möjliggör byggnad i upp till tio våningar, exklusive källarvåning. I kombination med planbestämmelser om utnyttjandegrad säkerställs att endast delar av användningsområdet kan bebyggas med tio våningar. Höjden bedöms lämplig i förhållande till omgivningen och karaktären området föreslås ha.
h_2 - Högsta nockhöjd på byggnad är 17 meter.	Regleringen möjliggör byggnad i upp till fem våningar, exklusive källarvåning. Regleringen görs för att säkerställa att en lägre volym placeras inom egenskapsområdet för att bevara siktlinjer österifrån.
h_3 - Högsta nockhöjd på byggnad är 5 meter.	Regleringen möjliggör en byggrätt om en våning i sydväst på fastigheten Skepparen 5. Den låga våningen verkar för en nedtrappad skala mot torg och gård samt avleder sydlig vind som förs ned längs de högre fasaderna. Byggrätten möjliggör en utformning likt befintlig situation, vilket bidrar till att dels markera torgets tidigare utbredning, dels bevara historiska spår på platsen. På så sätt kan platsens kulturmiljövärden bevaras.

h_4 - Högsta nockhöjd på byggnad är 15 meter.	Regleringen möjliggör byggnad i upp till fyra våningar, exklusive källarvåning. Regleringen görs för att säkerställa att en lägre volym placeras inom egenskapsområdet för att bevara siktlinjer norrifrån, samt för att säkerställa att byggnaden inte skuggar det nya torget eller omkringliggande fastigheter på ett omfattande sätt.
h_5 - Högsta nockhöjd på byggnad är 20,5 meter.	Regleringen möjliggör byggnad i upp till fem våningar, exklusive källarvåning. Regleringen görs för att säkerställa att byggnaden inte skuggar det nya torget eller omkringliggande fastigheter på ett omfattande sätt. Höjden bedöms lämplig i förhållande till omgivningen och karaktären området föreslås ha.
n_1 - Marken får inte användas för parkering.	Regleringen förhindrar att parkering anordnas på det gamla torget eller i direkt anslutning till Snusdosans norra gräns. Syftet med regleringen är att tydliggöra ytans funktion som fordonsfritt rum med plats för entréer, funktioner kopplat till friytan och de befintliga verksamheterna i Snusdosans bottenvåning. På så sätt värnas även områdets kulturmiljövärden och en god gestaltning av stadsrummet kan uppnås.
u_1 - Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.	Bestämmelsen reglerar att områden reserveras för att säkerställa underjordiska ledningar för till exempel fjärrvärme, starkström, dagvatten och tele.
 Utfartsförbud	Regleringen görs för att styra var in- och utfart får ske, med syfte att skapa trafiksäkra miljöer genom att inga nya in- eller utfarter får anordnas mot Mjölkuddsvägen där regleringen är dragen.
f_1 - Fasad ovanför sockelvåning ska utföras i puts i dämpad kulör. Inslag av fasadklinker, trä och tegel får förekomma. (Begränsas av användningsgräns)	Regleringen syftar till att skapa ett samspel mellan Snusdosans putsfasad och ny bebyggelse på fastigheten Skepparen 5. Genom regleringen av fasadmaterial säkerställs att de fasadmaterial som finns i området idag eller har funnits historiskt även används vid nybyggnation. På så sätt värnas områdets kulturmiljövärden. För vidare vägledning, se detaljplanens kvalitetsprogram. Bestämmelsen gäller för hela användningsområdet och avgränsas därför av användningsgräns.
f_2- Fasad ovanför sockelvåning ska utföras i puts, glaserat tegel eller skivmaterial. Inslag av fasadklinker och trä får förekomma. (Begränsas av användningsgräns)	Regleringen syftar till att skapa ett samspel mellan Snusdosans putsfasad och ny bebyggelse på fastigheten Mjölkudden 3:11. Bestämmelsen tillåter även skivmaterial, till exempel fasadglas. Genom regleringen av fasadmaterial säkerställs att de material som finns i området idag eller har funnits historiskt även används vid nybyggnation. Inom fastigheten regleras inte fasadkulör eftersom bebyggelsen inom fastigheten Mjölkudden 3:11 bedöms kunna uppföras i en mörkare fasadkulör utan att påverka Snusdosan negativt. För vidare vägledning, se detaljplanens kvalitetsprogram. Bestämmelsen gäller för hela användningsområdet och avgränsas därför av användningsgräns.

f_3 - Fasad ska utformas med markerad sockelvåning i glaserat tegel eller fasadklinker. På fasad mot allmän plats TORG ska minst hälften av sockelvåningens fasad vara uppglasad. Gäller vid uppförande av ny byggnad. (Begränsas av användningsgräns)	Regleringen grundar sig i värnandet av områdets kulturmiljövärden och bidrar till att skapa en arkitektonisk enhetlighet i området och ett samspel mellan det nya och det befintliga. Vidare syftar regleringen till att skapa en god gestaltning av stadsrummet med möjlighet att skapa öppna och intressanta sockelvåningar utan tydliga fram- och baksidor. För vidare vägledning, se detaljplanens kvalitetsprogram. För att möjliggöra att befintliga byggnader, till exempel Läkarhuset (se punkt 3 i Figur 18) inte blir planstridiga i nuvarande skick, regleras att [f_3] endast gäller vid uppförande av ny byggnad. Syftet är att möjliggöra åtgärder i befintliga byggnaders sockelvåningar utan att bestämmelsen träder i kraft. Vid rivning av befintlig byggnad och uppförande av ny byggnad träder dock planbestämmelsen i kraft och ska tillämpas fullt ut för den nya byggnaden. Bestämmelsen gäller för hela användningsområdet och avgränsas därför av användningsgräns. Gula markeringar i bilden nedan redovisar vilka delar av fasaderna som avses. 

f_4 - Entréer och lokaler ska finnas i bottenvåning mot allmän plats TORG.	På fastigheten Skepparen 5, intill det nya torget, regleras att entréer och lokaler ska uppföras i bottenvåning som vetter mot allmän plats TORG. Tillsammans med bestämmelsen om uppglasade bottenvåningar som vetter mot torget är syftet att områdets bottenvåningar ska bidra till en levande och variationsrik torgmiljö, vilket stärker stadsdelscentrumet. Med "lokal" avses rum som inte syftar till att bo i, vilket utesluter övernattningslokaler och hotellrum, eftersom dessa typer inte bidrar till den önskade levande torgmiljön. Lokalerna kan vara av varierande storlek och behöver inte utgöra hela bottenvåningen. Detta tillåter en flexibiltet och blandning av olika verksamheter, till exempel butik, restaurang, kontor, verkstad, ateljé med mera. Bestämmelsen gäller endast på den låga volymen. Gula markeringar i bilden nedan redovisar vilka delar av fasaderna som avses. 

f_5 - Entréer och lokaler ska finnas i bottenvåning mot allmän plats TORG. (Begränsas av användningsgräns)	På fastigheten Mjölkudden 3:11, intill det nya torget, regleras att entréer och lokaler ska uppföras i bottenvåning som vetter mot allmän plats TORG. Tillsammans med bestämmelsen om uppglasade bottenvåningar som vetter mot torget är syftet att områdets bottenvåningar ska bidra till en levande och variationsrik torgmiljö, vilket stärker stadsdelscentrumet. Med "lokal" avses rum som inte syftar till att bo i, vilket utesluter övernattningslokaler och hotellrum, eftersom dessa typer inte bidrar till den önskade levande torgmiljön. Lokalerna kan vara av varierande storlek och behöver inte utgöra hela bottenvåningen. Detta tillåter en flexibiltet och blandning av olika verksamheter, till exempel butik, restaurang, kontor, verkstad, ateljé med mera. Bestämmelsen gäller för hela användningsområdet och avgränsas därför av användningsgräns. Bilden nedan redovisar vilka delar av fasaderna som avses. 
b_1 - Friskluftsintag ska placeras i skyddat läge i förhållande till drivmedelsstationen i syfte att undvika exponering mot riskkällan. (Begränsas av användningsgräns)	Syftet med bestämmelsen är att minska risken för personskador vid en eventuell olycka på den närliggande drivmedelsstationen. Bestämmelsen gäller endast för fastigheten Skepparen 5. Bestämmelsen gäller för hela användningsområdet och avgränsas därför av användningsgräns.

b_2 - Våningsplan vars golvbjälklag hamnar över +15 meter ska utföras indragen med minst 8,0 meter från användningsgräns för allmän plats TORG och egenskapsområde h_4,b_3 för fasad som vetter mot nordost.	Syftet med regleringen är att säkerställa att den översta våningen inom byggrätten ska utföras indragen från torget för att inte skugga torget. 
b_3 - Våningsplan vars golvbjälklag hamnar över +11 meter ska utföras indragen med minst 3,5 meter från underliggande fasadliv för fasad som vetter mot allmän plats TORG och mot fastigheten Mjölkudden 3:10.	Syftet med regleringen är att säkerställa att den översta våningen inom byggrätten ska utföras indragen från torget och från trygghetsboendet för att inte skugga platserna. 
e_1 - Största bruttoarea är 8000 kvadratmeter inom användningsområdet. Utöver bruttoarea för bostäder och centrumverksamhet får parkeringsgarage med planterbart bjälklag och/eller källare anordnas. (Begränsas av användningsgräns)	Regleringen säkerställer att max 8000 kvadratmeter bruttoarea (den sammanlagda arean av alla våningsplan i en byggnad) kan uppföras inom fastigheten Mjölkudden 3:11.

e_2 - Största bruttoarea är 10 000 kvadratmeter inom användningsområdet. Utöver bruttoarea för bostäder och centrumverksamhet får parkeringsgarage med planterbart bjälklag och/eller källare anordnas. (Begränsas av användningsgräns)	Regleringen säkerställer att max 10 000 kvadratmeter bruttoarea (den sammanlagda arean av alla våningsplan i en byggnad) kan uppföras inom fastigheten Skepparen 5.

Egenskapsbestämmelser för all kvartersmark

Bestämmelse	Motivering
Utöver högsta angivna nockhöjd får staket, pergola och vindskydd på takterrass sticka upp med ytterligare 3.0 meter. Byggnadsdelen får inte medföra betydande skuggning på torg eller bostadsgård.	Regleringen syftar till att möjliggöra väl utformade och bullerskyddande inslag på takterrasser inom planområdet. Byggnadsdelarna ska utformas och placeras så att de inte i väsentlig grad ökar skuggningen på torg eller bostadsgård.
Högsta nockhöjd på komplementbyggnad är 4.0 meter.	Regleringen syftar till att säkerställa att eventuella komplementbyggnader inom kvartersmarken inte blir högre än 4.0 meter i nockhöjd, en höjd som bedöms som lämplig i förhållande till de typer av komplementbyggnader som anses lämpliga inom kvartersmarken (pergola, väderskyddad cykelparkering med mera).
Balkong ska utföras integrerad i byggnadsvolymen.	Indragna balkonger är karaktäristiskt för 1960-talets arkitektur och även Snusdosan. Regleringen syftar därför till att skapa ett arkitektoniskt samspel mellan ny och befintlig bebyggelse i området.

Hela planområdet

Bestämmelse	Motivering
Genomförandetiden är 5 år och börjar gälla från och med laga kraft.	Regleringen sker med stöd av PBL 4 kap. 21 §, att kommunen ska ange en genomförandetid. Tiden räknas från den dag då beslutet att anta planen vinner laga kraft. Om någon del av planen får genomföras tidigare på grund av ett förordnande enligt 13 kap. 17 § tredje stycket, räknas tiden från den dag då genomförandet får påbörjas.

Medverkande i projektet

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

Kommunstyrelseförvaltningen

Kontor Detaljplan, 2026-11-05

Daniel Rova	Matilda Eriksson
Planchef	Arkitekt

Bilagor

- Bullerutredning
- Dagvattenutredning
- Kvalitetsprogram
- Detaljplaneprogram
- Sammanställning idé- och konceptprocess
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande

LULEÅ KOMMUN