

Planbeskrivning

Detaljplan för del av Gammelstaden, Gammelstaden 26:6, f.d brandstationstomten

Luleå kommun Norrbottens län



Innehållsförteckning

Inledning	3
Bakgrund, syfte och huvuddrag	3
Plandata	4
Planprocessen	4
Handlingar	4
Tidigare ställningstaganden	6
Planer	6
Kommunala beslut i övrigt	6
Föreskrifter och allmänna råd	6
Riksintressen	6
Strandskydd	7
Miljökvalitetsnormer	7
Mellankommunala förhållanden	7
Bedömning av betydande miljöpåverkan	7
Förutsättningar för planarbetet	9
Området som berörs	9
Bebyggelse i omgivande miljöer	10
Naturmiljö	13
Landskapsbild	14
Kultuhistorisk värdefull miljö	15
Offentlig och kommersiell service	18
Markförhållanden	19
Vattenförhållanden	20
Teknisk försörjning	21
Trafik	22
Tillgänglighet	23
Planförslagets innebörd	25
Kvartersmark	25
Naturmiljö	29
Trafik	30
Konsekvenser av planens genomförande	35
Miljökvalitetsnormer	35
Natur- och vattenområden	35
Hälsa och säkerhet	36
Riksintressen och skyddade områden	40
Landskapsbild	42
Sociala aspekter	44
Mellankommunala förhållanden	44
Genomförande	45
Organisatoriska frågor	45
Fastighetsrättsliga frågor	45
Ekonomiska frågor	46
Medverkande i projektet	47

Inledning

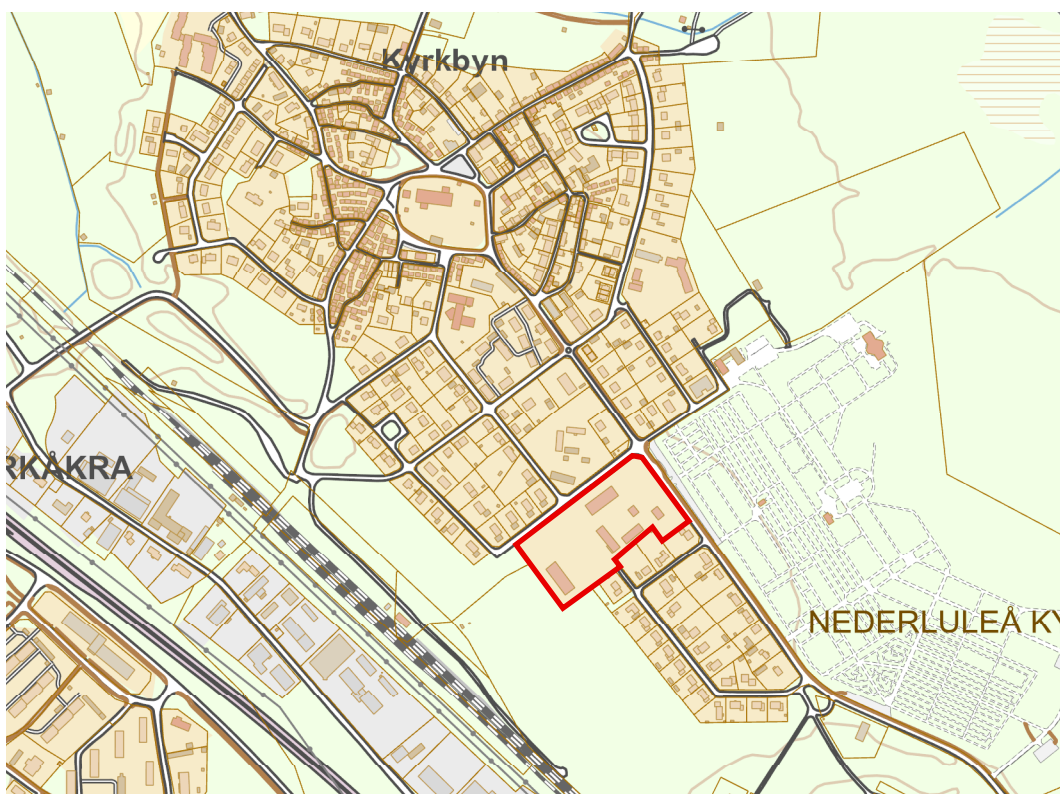
Bakgrund, syfte och huvuddrag

Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutade den 6 december 2021 att ge Stadsbyggnadsnämnden i uppdrag att upprätta ett förslag till ny detaljplan för Gammelstaden 26:6.

Detaljplanens huvudsakliga syfte är att pröva möjligheterna för bostadsbebyggelse [B] på fastigheten. Planen syftar även till att säkra världsarvets kulturmiljövärde. Fastigheten är förorenad vilket måste åtgärdas innan marken är lämplig för bostadsändamål.

Fastigheten utgör ett redan ianspråktaget markområde för kommunens verksamheter. Dessa verksamheter ska omlokaliseras, vilket möjliggör en annan användning på platsen. Pågående markanvändning är förråd och kontor för Infrastruktur- och serviceförvaltningens behov. Inom området finns utöver detta en återvinningsstation, teknikbod och mast.

Tidigare användes fastigheten även för räddningstjänstens behov och inhyste en brandstation. Denna är efter etableringen av nya brandstationen "Risslan" inte längre i bruk.



Översiktsbild, planområdet. (Luleå Kommun)

Plandata

Planområdets läge och areal

Planområdet är beläget i Gammelstad Kyrkby vid den östra infarten in till Kyrkbyn från Luleå centrum och väg E4. Direkt angränsande mot fastigheten finns befintliga bostadsområden och Kyrkogården. I områdets södra del gränsar fastigheten mot ett stort orört naturområde. Fastighetens areal är cirka 2,1 hektar.

Markägförhållanden

Kommunen äger hela fastigheten Gammelstaden 26:6.

Planprocessen

Planförfarande

Detaljplanen handläggs enligt utökat förfarande i enlighet med plan- och bygglagen (2010:900). Ett utökat förfarande ska användas då detaljplanen är av betydande intresse för allmänheten, vilket planen bedöms ha, då den berör en särskilt känslig kulturmiljö i och med världsarvet.

Det innebär att detaljplanen ska kungöras och samrådask under minst tre veckor. Efter samrådet avser kommunen att genomföra en markanvisning via ett jämförelseförfarande. Samrådshandling ska ligga till grund för en markanvisningsprocess med markanvisning efter ett jämförelseförfarande. Kriterier och urval för markanvisningsprocessen och jämförelseförfarandet ska baseras utifrån samrådshandling. Beslut om antagande meddelas av kommunfullmäktige.

Utökat förfarande



Tidplan

Enligt preliminär tidplan beräknas detaljplanen ställas ut för samråd under kvartal 3 år 2024, markanvisning kvartal 1-2 år 2025 och för granskning under kvartal 3 år 2025. Detaljplanen bedöms kunna antas under kvartal 4 år 2025.

Handlingar

Planhandlingar

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning (denna handling)

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

Övriga handlingar

Under planarbetet har dessutom följande handlingar upprättats:

- Grundkarta
- Fastighetsförteckning
- Undersökning om risk för betydande miljöpåverkan

Utredningar

- Kulturmiljöbedömning: Heritage Impact Assessment (HIA), Sweco, 2022-11-17
- Trafikbullerutredning, Brekke & Strand Akustik, 2024-04-30
- Miljöteknisk markundersökning, WSP, 2022-10-28
- Översiktlig utredning av möjliga åtgärds tekniker för PFAS-förorenat område, WSP, 2023-03-27
- Resultatrapport miljöteknisk markundersökning, WSP 2024-03-27

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

Tidigare ställningstaganden

Planer

Översiktsplan 2021

Det föreslagna området är i översiktsplanen 2021 utpekade som ett förtätningsområde med stads- eller tätortsmässig karaktär, oftast indelad i kvarter. Enligt översiktsplanen kan bostäder, kontor, handel, annan verksamhet, gator, parker och fritidsanläggningar ingå i området. Brandstationstomten är en plats som särskilt pekats ut som ska utredas. Tidshorisonten för ändrad användning är angiven till år 2025–2030 där flytt av brandstation och vatten- och avloppsutbyggnad är de två främsta aspekterna för att exploatering ska kunna ske.

Detaljplanen bedöms ligga i linje med intentionerna i gällande översiktsplan.

Gällande detaljplaner och områdesbestämmelser

Gällande detaljplan A349 (25-P75/5) som är antagen år 1975 tillåter småindustri (Jm). Högsta byggnadshöjd är 5 meter. Planen medger i direkt anslutning till området bostäder och allmän gata samt park. Delar av gällande detaljplan kommer upphävas om den nya detaljplanen vinner laga kraft. Övrig del av den gällande planen kommer fortsatt att gälla för övriga markområden.

Planen berör gällande planer enligt nedan:

Plannr	Aktbeteckning	Namn	Laga kraft
A349	25-P75/5	Gammelstads Kyrkby	1975-09-16

Förslag till ändring och utvidgning av stadsplan för Gammelstads kyrkby, 1975.

Kommunala beslut i övrigt

Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutade den 2021-12-06 att ge Stadsbyggnadsnämnden i uppdrag att upprätta ett förslag till detaljplan för Gammelstaden 26:6, Kyrkbyn (före detta brandstationen).

Föreskrifter och allmänna råd

Planhandlingarna i planförslaget har upprättats enligt Boverkets föreskrifter om detaljplan (BFS 2020:5) samt Boverkets allmänna råd om redovisning av reglering i detaljplan (BFS 2020:6).

Riksintressen

Planområdet berörs av följande riksintressen:

- Riksintresse för kulturmiljövård (3 kap 6 § MB)
- Riksintresse för totalförsvaret (3 kap 9 § MB)

Strandskydd

Generellt strandskydd gäller 100 meter från strandlinjen enligt miljöbalken 7 kap. 14 §. Planområdet ligger mer än 100 meter från strandlinjen och berörs därför inte av strandskyddsbestämmelserna.

Miljökvalitetsnormer

Miljökvalitetsnormer regleras i 5 kap. 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.

Mellankommunala förhållanden

Inga mellankommunala intressen bedöms påverkas av planförslaget.

Bedömning av betydande miljöpåverkan

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

Kommunens bedömning

Kommunen har tagit ställning till att planen inte innebär risk för betydande miljöpåverkan.

Detaljplanen medger inte verksamheter eller åtgärder som kräver skydd eller tillstånd enligt miljöbalken. Kommunen konstaterar att ingen av de förutsättningar som alltid medför att en konsekvensbeskrivning ska upprättas föreligger i denna plan. Den föreslagna markanvändningen i förslag till detaljplan bedöms inte heller medverka till att någon miljökvalitetsnorm enligt 5 kap. miljöbalken överskrids. Det finns möjligheter att med god planering avhjälpa de eventuella negativa miljöeffekter som ett genomförande av detaljplanen kan innebära. Detta förutsätter att frågor kring påverkan på kulturmiljö och miljöföroreningar utreds särskilt i planarbetet.

Säkerställandet av en bostadsbebyggelse som tar stor hänsyn till de kulturmiljövärden som finns för planområdet och dess närhet avses hanteras i planförfaran-

det med hjälp av en HIA (Heritage Impact Assessment) som belyser påverkan på världsarvet. Syftet med en HIA är att utvärdera planerade exploaterings påverkan på världsarv. I denna utvärdering ingår att definiera världsarvets värden och vilka konsekvenser den planerade exploateringen kommer att ha för dessa. En HIA ska användas som ett planeringsunderlag.

Med stöd av detta verktyg och planprocessen bedöms aspekterna som påverkar kulturmiljön att kunna hanteras på ett lämpligt sätt i planarbetet. HIA:an bedöms användas som metod och stöd istället för en MKB gällande bedömning om påverkan på kulturmiljövärdena.

Länsstyrelsens yttrande

Länsstyrelsens yttrande sker i samband med utskick av samrådshandlingar.

Slutsats

En strategisk miljöbedömning har därför inte upprättats.

Förutsättningar för planarbetet

I detta avsnitt redovisas samlat under varje rubrik detaljplanens förutsättningar följt av förändringar och tänkbara konsekvenser.

Området som berörs

Området som berörs av planförslaget består i dagsläget av verksamheter där användningen från 1975 års plankarta anger område för småindustriändamål. Planområdet är beläget söder om Kyrkbyn och nordöst om väg 97 samt järnväg och industriområde. Närmast planområdet är befintliga bostadsområden belägna.



Flygfoto från 1975. (Luleå Kommun)



Gamelstads kyrka sett från Lulevägen 12 (just intill planområdet) år 1940.
Foto: Hedqvist Egron

Historiskt sett har området nyttjats som vägstation under cirka 70 år (ca 1930-1999). Hedenslundsvägen har varit en huvudväg ner till den gamla järnvägsstationen som låg just nedanför fastigheten. Detta historiska stråk planeras att stärkas från fastighetens sydvästra hörn vinkelrätt mot järnvägen.

Från ca år 2000 har fastigheten nyttjats av Räddningstjänsten i Luleå samt av Fritidsförvaltningen på Luleå Kommun. De två huvudsakliga verksamheterna är Räddningstjänsten Luleå som nyttjat fastigheten i form av en brandstation med utryckningsfordon och Vägverket som nyttjat fastigheten som upplag för bland annat sand, salt och grus. Brandstationen är efter etableringen av nya brandstationen "Risslan" inte längre i bruk. Pågående markanvändning är förråd och kontor för Infrastruktur- och serviceförvaltningens behov.

Trots de långa byggnadskropparna inom planområdet upplevs en gles bebyggelsestruktur på platsen på grund av de större fria ytorna.



Flygfoto 2022, befintliga byggnaders funktioner. (Luleå Kommun)

Bebyggelse i omgivande miljöer

Planområdet gränsar mot två befintliga bostadsområden i öst och väst där de flesta byggnaderna utgörs av villor från 1990-talet och främst slutet av århundradet. I norr på andra sidan Lulevägen som går mot kyrkan ligger Gammelstads begravningsplats. I söder breder ett skogsområde ut sig mellan järnväg och det befintliga bostadsområdet. Längs med Lulevägen är det blandad bebyggelse i gles struktur med villor samt mindre flerbostadshus med främst två plan från 1900-talet.

Kyrkstaden byakärna utgörs av de kyrkstugor som finns i Gammelstad. Kyrkstugorna består av timrade fasader, brädfodrade fasader med stående rib-

bad träpanel, locklistpanel, målat med Äkta Falu Rödfärg och övriga detaljer är målade med vit linoljefärg. Kyrkstugornas knutbrädor är ofta faluröda men kan även målas vita.

Även de delar av Gammelstad som inte utgörs av kyrkstugebebyggelse är framförallt en trästad, med hus i en till två våningars höjd. Kyrkbyn utgörs i stort av permanent boende utan nödvändig religiös eller kyrklig koppling. De senare tillkomna byggnaderna ansluter till den äldre traditionen genom fasadmateri- al, taktyp och byggnadshöjd. Det mest dominerande fasadmaterialet generellt i kyrkbyn är träpanel och då främst stående panel där enstaka mer betydande byggnader i byakärnan har liggande panel. Utanför byakärnan finns en variation av fasadkulörer som generellt går i varma och främst röda toner.

Ett fåtal tegelbyggnader finns även men då främst i randzonen, vilken ramar in byakärnan, men finns även i villakvarteren som sträcker sig än länge ut från kärnan mot planområdet, se förklarande bild nedan över indelningen av områdena i Gammelstaden.

Den dominerande takutformningen är sadeltak, ett fåtal tak har annan utformning där mansardtak och valmat tak kan vara exempel på dessa.

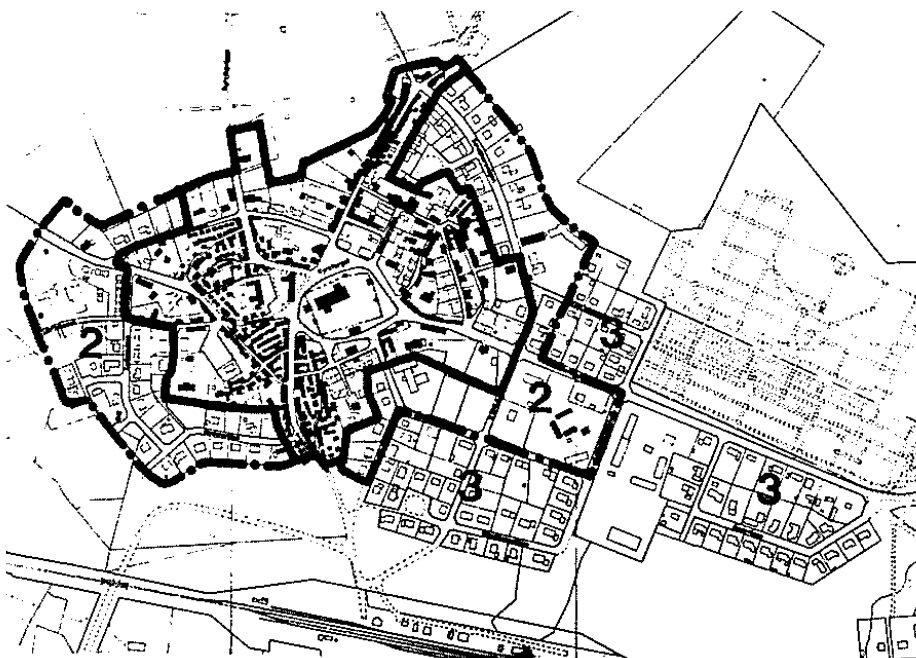


Vy över bebyggelse sett från söder. Bebyggelsen i randzon och villakvarter är generellt utförda i varma kulörer jämfört med byakärnans faluröda kyrkstugor. Bildkälla: Blom

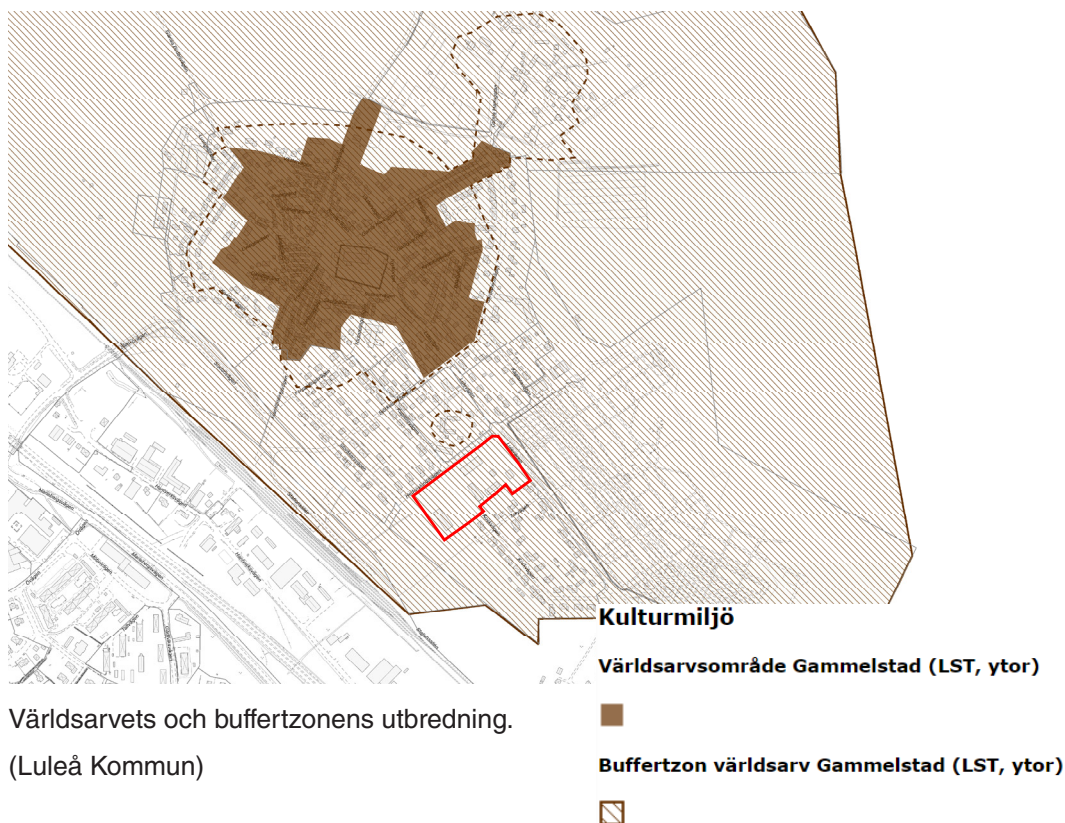
Byakärnan representerar i princip utsträckningen av Gammelstads världsarvsområde, se bild nedan. Buffertzonen för världsarvet utbreder sig över ett större område i Gammelstad och inkluderar planområdet. Buffertzonen i sig ska fungera som ett adekvat skydd och förvaltning för det universella värde, autenticitet och integritet som världsarvet har ihop med andra skydd i form av lagstiftning, reglering och tydliga gränser.

Kvarteren i kyrkstaden som är belägna inom världsarvsområdet är små och uppdelade av mindre grusgränder som in sin tur ansluter till varandra och de större tillfartsvägarna. Längs med tillfartsvägarna ligger befintlig stugbebyggelse i stor

utsträckning direkt i angränsning till vägbanan med separering av mindre gräsremсор och grusade ytor. Gräsremсорna fyller en gestaltningsmässig funktion då de minskar vägens dominans och förankrar vägen i landskapet samtidigt som de skapar rumslighet mellan stugorna och vägen. Parken vid kyrkplatsen utgör området enda större sammanhängande grönyta.



Karta över indelningen; 1. Byakärnan, 2. Randzonen och 3. Villakvarteren i Gammelstad.
(Bild ur *Att äga ett hus i kyrkbyn*, Luleå Kommun)



Världsarvets och buffertzonens utbredning.
(Luleå Kommun)

Naturmiljö

Landskap och ekosystem

I kyrkbyn i överlag finns en stor andel naturmark just utanför byn i främst östlig riktning dock medger detta planområde i huvudsak industrimark med obefintliga naturvärden.

Planområdet utgör som helhet en barriär för spridningssamband för växter och pollinatörer då området till stor del är hårdgjort med lite växtlighet. Inga spridningslänkar finns kopplade till området.

Området är högst beläget mot Lulevägen och sluttar neråt mot skogsområdet. Hela planområdet lutar från ca +12.40 vid Lulevägen ner till +7.90 i skogsområdet vilket är kring 2,1% lutning. Den övre delen av fastigheten lutar något mer (~2,4%) än den nedre delen (~1,7%). Det finns avvikande lutningar/höjdskillnader inom området (slänter, murar, parkeringsytor). Marknivån i tvärlängd är mer plan; från Kockväven ca +8.80 till Hedenslundsvägen +8.50.

Söder om planområdet finns ett stort skogsparti som delvis ligger på en höjd bestående i huvudsak av tallar med undantag av det flackare området som angränsar till planområdet vilket domineras av björk. Skogsområdet ihop med kyrkogården i nordöstlig riktning har båda höga värden för flera ekosystemtjänster vilket grönsplanen påvisar och är av särskild vikt för den omgivande platsen. Planområdet angränsar även till områden för livsmiljöer för pollinerande insekter. Närheten till natur kan ge ett mervärde till boendemiljön även om naturmarken ligger utanför fastigheten.



Grönplan, summerat värde ekosystemtjänster. (Luleå Kommun)

Vegetation och djurliv

Planområdet är bebyggt och har använts som industrimark. Inget djurliv bedöms finnas inom planområdet. Den vegetation som finns består av en trädrader i utkanten av planområdet.

Friytor / Torgmiljöer

I dagsläget består området av få grönytor, trädrader längs Hedenslundsvägen samt enstaka träd mot Lulevägen och i utkanten av fastigheten även i sydöst. Kommunen har utfört en bedömning av de träd som finns och det framkommer att tre träd, två tallar samt en gran, är bevarandesvärda. Två av träden är placerade intill korsningen Hedenslundsvägen Lulevägen och ett av träden intill Lulevägen i nordöstra hörnet av fastigheten. Dessa träd ger en höjddimension till den annars relativt platta och öppna ytan och kommer även på ett bra sätt ta ner skalan på framtida bebyggelse och göra den mindre dominant.

I övrigt utgör inte platsen varken några allmänna parkytor eller andra ytor för lek och utevistelse.

Rekreation och friluftsliv

Storsand beläget cirka 1,5 kilometer söder om planområdet har mycket höga värden för rekreation och hälsa liksom Gammelstadsviken med vandringsleder och fågellokal som ligger öster om stadsdelen. Kyrkbyns miljöer, kulturlandskapet och kyrkogården bidrar med värden för grönt kulturarv. Promenadstigar i de intilliggande skogsområdena finns det många av vilket tyder på värdet av dessa och den frekventa användningen då vissa stigar endast är upptrampade av människan själv.

Landskapsbild

Kyrkstaden och den omgivande kyrkbyn ligger på en höjd som sträcker sig i öst-västlig riktning. Från kyrkplatsen, som ligger högt och utgör navet i kyrkstaden, följer de fyra större tillfartsvägarna terrängens förutsättningar i olika riktningar. Norr om Kyrkbyn, längs med Gamla Bodenvägen samt Rutviksvägen finns öppet åker-/beteslandskap samt uppvuxen skogsvegetation. Detta medför att Kyrkbyns bebyggelse bryter av mot den omgivande naturliga terrängen i den norra delen. Söder om Kyrkbyn, längs med Lulevägen och Framlänningsvägen, angränsar Kyrkbyn mot främst småskalig villabebyggelse vilket gör att övergången från omgivningen blir mer gradvis.

Planområdet är synligt från långt håll endast på grund av den 48 meter höga kommunikationsmast som idag befinner sig i planområdet. Masten har en negativ inverkan på miljön och på världsarvets autenticitet. I övrigt syns inte bebyggelsen eftersom skogspartier döljer området till stor del. Från väg 97 leder Lulevägen in mot Gammelstaden och världsarvet. Lulevägen är huvudvägen in till kyrkbyn från söder och därmed även från Luleå centrum vilket gör att många passerar vägen inte minst besökare utifrån för besök av världsarvet. Planområdet ligger just intill Lulevägen och utgör därmed en del av upplevelsen på väg in till världsarvet.

Planområdet är planlagd som småindustrianvändning och inhyser verksamheter till skillnad från de två intilliggande bostadsområdena i öst och väst.

Verksamhetsområdet skapar en barriär inom området där det östra bostadsområdet hänger fritt från resterande större bostadsområde mot kyrkbykärnan. Staketet som finns kring fastighetens utkanter ökar känslan av barriär mellan planområde och bostadsområde betydligt.

Kulturhistorisk värdefull miljö

Riksintresse för kulturmiljö

Planområdet ligger inom riksintresse för kulturmiljövård (3 kap. 6 § miljöbalken).

Motiveringen till riksintresse som följer: Kyrkstad och småstadsmiljö som utvecklats ur en medeltida kyrk- och marknadsplats. Speglar norra Skandinaviens tidiga sockenindelning och kyrkstadsseden med tillfälligt boende. (Kyrkstad, stadsmiljö; småstad, fornlämningsmiljö).

Riksintressets uttryck

Tillfartsvägarnas flerhundraåriga sträckning, med den av landhöjningen numera utplånade vattenvägen via hamnen, som var avgörande för Luleå stads etablering på platsen 1621.

Gammelstad i Luleå är den största bevarade kyrkstaden i norra Norrland. Den är dessutom den enda som förenat Nordens två typer av trästäder – kyrkstaden och borgarstaden. Från och med 1300-talet var Gammelstad marknadsplats och centrum i en socken som tidvis omfattade nästan hela nuvarande Norrbottens län. I början av 1600-talet hade orten utvecklats till en kyrkstad och fick handelsprivilegier. Kyrkstugorna blandades med bofasta gårdar och kyrkstaden kom att omfatta 424 byggnader.

Kyrkomiljön, områdets kärna; med den stora medeltidskyrkan med gråstensmurar, branta spåntak och fristående torn, gravkapell och gravhus, inramat av en bogårdsmur med medeltida portalbyggnader och ett timrat sockenmagasin från sent 1700-tal. Det öppna odlingslandskapet i norr representerar ägorna som tillhört prästgården och har kontinuitet från medeltiden. Siktlinjerna från norr som visar den tydliga gränsen mellan kyrkstaden och omlandet. Det oregelbundna gatunätet av medeltida karaktär med de små kyrkstugorna formerade i klungor och ofta delade i flera kamrar med olika ägare. Stugornas karaktäristiska skala, färgsättning och enkla form som genom omsorgsfulla hantverksdetaljer i dörrar, fönsterluckor, fönsteromfattningar och knutar får en rik variation. Kyrkstadsseden kommer till uttryck i den ödslighet som de stängda fönsterluckorna förmedlar under stora delar av året. Kyrkstadens allmänningsskarakteristik utan planteringar, staket eller andra gränsmarkörer mellan stugorna. Stadskvarteren som visar utvecklingen inom 1600-talets nyanlagda trästad med rutnätsplan. Luleås äldsta stadsbebyggelse med 1700- och 1800-talens småstadsmässiga träbebyggelse, med de kännetecknande långa, låga bostadslängorna belägna i gatu- linjen. Medeltida kulturlager i nästan hela Gammelstad. Kyrkbergets siluett med

stenkyrkan från 1400-talet på toppen utgör ett tydligt landmärke.

Kyrkstugorna användes på traditionellt vis ända fram till 1950-talet. Idag fungerar kyrkstaden som ett levande samhälle där stugorna numera främst används i samband med konfirmationshögtiden vid midsommar. Kyrkbyn är ett viktigt kulturellt centrum med kyrkstaden som är klassad som världsarv enligt Unesco.



Vy över kyrkstugorna och kyrkan i Gammelstaden. (visitgammelstad.se)

Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse

Gammelstad kyrkstad blev ett världsarv 1996 den 7 december då kyrkstaden togs upp på UNESCO:s världsarvslista. Motiveringen till detta lyder "Gammelstads kyrkstad är ett enastående exempel på den traditionella kyrkstad som finns i norra Skandinavien. Den illustrerar på ett utomordentligt sätt anpassningen av traditionell stadsplanering till de speciella geografiska och klimatologiska förhållanden som råder i en svår naturmiljö". Gammelstad kyrkstad är Sveriges största och bäst bevarade kyrkstad med 404 stugor och 552 kammare. Världsarvsområdet omfattar den kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen, totalt 520 skyddade byggnader, vägnätet, fornlämningsmarken och den månghundraåriga sedvänjan att under helger vistas i sin kyrkstuga. Världsarvets enastående universella värden bärs av kulturmiljön som helhet såväl som av de enskilda byggnaderna. Miljön berättar om kyrkstadstraditionen, de långa avstånden, landhöjningen och Luleås historia.

UNESCO har utarbetat flera konventioner och rekommendationer för bevarande av natur och kultur. En av dessa är "Konvention om skydd av världens natur- och kulturarv" (världsarvskonventionen) som antogs 1972 och som Sverige ratificerade 1985. Den syftar till att trygga de mest värdefulla delarna av jordens natur- och kulturskatter mot förstörelse och förfall. En viktig del i detta arbete är

att stärka samarbetet över gränserna och att öka förståelsen för människors olika kulturarv. Ett världsarv är en unik kultur- eller naturmiljö som vittnar om människans eller jordens historia på ett sådant sätt att den anses ha generell betydelse för mänskligheten, nuvarande och kommande generationer.

Planområdet ligger i buffertzonen för världsarvet Gammelstaden. Inom buffertzonen som omger världsarvsområdet finns strukturer som är en förutsättning för att man ska kunna förstå världsarvsmiljön i sitt forna sammanhang. Kulturmiljön är en konkret länk till det förflutna, vilken ger oss historisk kunskap och upplevelse som inte går att finna i litteratur eller arkiv. Det är kulturmiljön med den särpräglade bebyggelsen som skapar den särskilda atmosfär och känsla som finns i Gammelstad. Kulturmiljön är en attraktiv boendemiljö och lockar besökare från hela världen.

Kulturmiljön är välskött med bibehållet höga kulturhistoriska värden, där de historiska sammanhangen kan förstås i både detaljer och övergripande strukturer. Bebyggelsemiljöns asketiska skönhet får ta plats utan att utsättas för konkurrens. Kyrkstaden utmärker sig som någonting annat än gängse bebyggelsemiljö.

Kyrkstugorna och annan kulturhistoriskt värdefull bebyggelse förvaltas på ett varsamt sätt så att de både kan användas och vara en tillgång för dem som bor på, använder eller besöker platsen idag och behålla sina värden i framtiden. Byggnadsvården utförs medvetet och kvalitativt.

Buffertzonens karaktärsdrag med ålderdomliga vägsträckningar, öppet odlingslandskap, kyrkoherdebostället, officersbostället (nu Kulturgården) och det forna hamnområdet är intakt och säkrat för framtiden.

Inom planområdet finns inga kulturhistoriskt värdefulla byggnader.

Fornlämningar

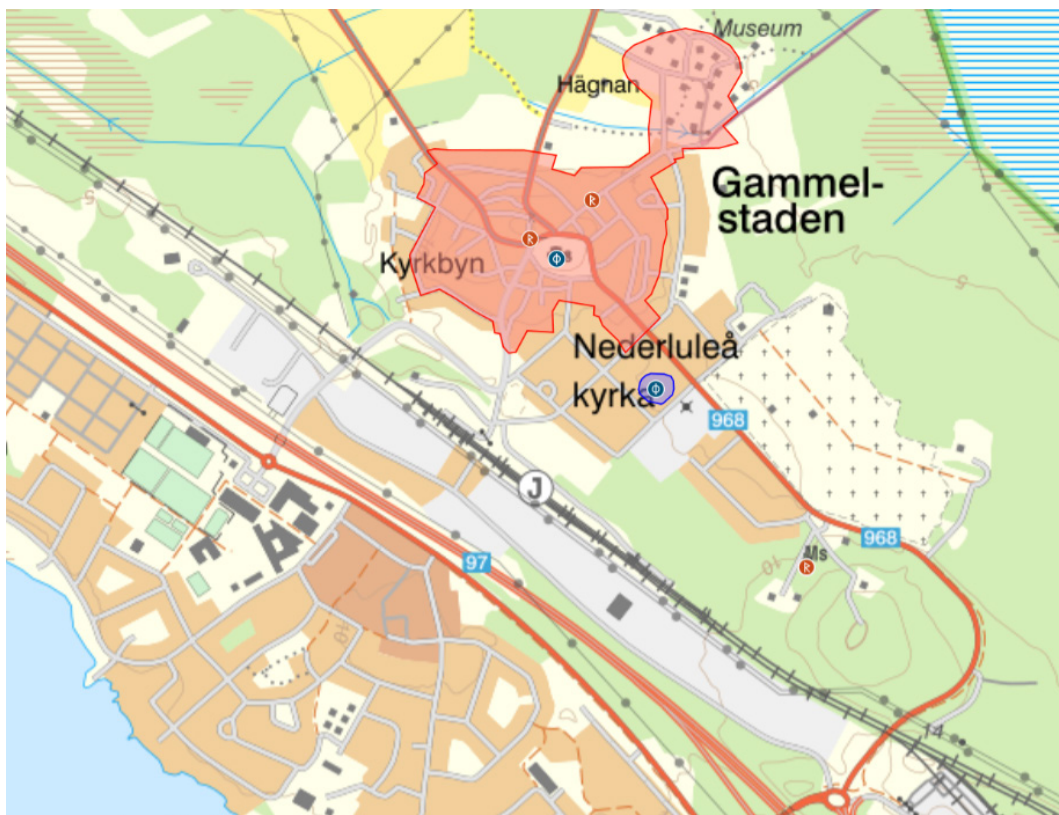
Väster om planområdet, cirka 30 meter från planområdesgränsen, finns en kulturhistorisk lämning som består av en bytomt/gårdstomt (RAÄ-nummer: Nederluleå 175:1, området markerat lila på kartan nedan). Gårdstomten går att se på en karta över laga skifte från 1847 men är bebyggd i dagsläget.

Världsarvsområdet är en fornlämning i form av ett stadslager med stora inslag av kyrkstadskaraktär bestående av kulturlager och befintlig bebyggelse (RAÄ-nummer: Nederluleå 330:1, området markerat rött på kartan nedan). Inom angivet område är en medeltida stenkyrka från 1400-talet (Nederluleå sockens kyrka), med kyrkstadsbebyggelse, befintliga boningshus och uthus, asfalterade ytor, trädgårdar och gräsbevuxen åkermark. Inga iakttagelser efter lämningar gjordes vid inventeringstillfället 1987.

Enligt tidigare anteckningar grundades Luleå Gammelstad år 1621, men flyttades år 1649 på grund av landhöjningen närmare havet till sin nuvarande plats, det vill säga Luleå stad.

All markarbete som ska ske inom 150 meter från en fornlämning kräver tillstånd

av Länsstyrelsen. Om en fornlämning upptäcks under markarbete ska länsstyrelsen kontaktas omedelbart och arbetet avstanna.



Utdrag ur Fornsök som visar registrerade fornlämningar och övriga kulturhistoriska lämningar (raa.se) (2023-12-15)

Offentlig och kommersiell service

Ingen offentlig eller kommersiell service finns inom planområdet idag.

Världsarvet är ett stort besöksmål, men har begränsat med lokaler som används för offentlig eller kommersiell service. Det finns några fåtal restauranger/caféer och ett Visitor center. Hägnans friluftsmuseum, en medeltida kyrka, begravningsplats och turistbyrå finns även i världsarvet.

Den närmaste förskolan ligger cirka 500 meter norr om förstudieområdet, medan det är cirka 1 kilometer till närmsta grundskola samt 1 mil till närmaste gymnasium i Luleå Centrum.

I Gammelstad, cirka 1,5 kilometer från planområdet, finns service i form av idrottsanläggningar, affärer, restauranger, kyrkor, vårdcentral, bibliotek med mera. Stor del av servicen finns i Stadsö centrum. I området finns möjlighet för alla unga att besöka och ta del av verksamheten vid fritidsgården som ligger i sporthallen. Badhus finns i området. Dessutom finns äldreboende samt boende och dagverksamhet för funktionsnedsatta.

Storhedens handelsområde ligger cirka 4 kilometer söder om planområdet.

Markförhållanden

Geotekniska förhållanden

Huvudsakligen morän. Finsediment med genomgående torrskorpa. (SGU)

Längs den bilväg som passerar norr om fastigheten och genom Gammelstad Kyrkstad finns det en moränrygg som sträcker sig genom bostadsområdena samt stora delar av aktuell fastighet. Övriga delar av fastigheten består av lera-silt, se bild nedan. Det skattade jorddjupet är 20–30 m (SGU:s jordartskarta 1:25000–1:100000, SGU:s jorddjupskarta). Bilvägen utgör en höjdpunkt på moränryggen och topografin på aktuell fastighet lutar nedåt i sydvästlig riktning mot järnvägen och Gammelstadsfjärden som är del av Luleälv. Grundvattnets strömriktning bedöms huvudsakligen följa topografin. På motsatt sida om bilvägen lutar marken i nordöstlig riktning mot Gammelstadsviken.

I projekteringsskede och vid upprättande av bygghandlingar kan den översiktliga geotekniska bedömningen behöva kompletteras med objektsanpassad utredning.



Jordarter inom aktuellt område enligt SGU:s jordartskarta 1:25000 - 1:100000. Blå färg representerar morän och gul färg representerar silt-lera. (sgu.se)

Markradon

Förekomsten av markradon har inte undersökts inom planområdet. Enligt kommunens översiktliga radonriskkarta (Markradonutredning Luleå kommun 22 1988) ligger planområdet inom lågriskområde för radon. Markradonrisken bedöms vara mycket liten enligt utredningen och därmed behövs inga särskilda undersökningar i planområdet.

Förorenad mark

De miljötekniska markförhållandena i området har utretts för att ge svar på rådande förhållanden i området vad gäller risker för människors hälsa och för miljön. Detta har skett genom två markmiljötekniska undersökningar (WSP 2022, WSP 2024) som inkluderat provtagning i jord och grundvatten utförda år 2022 och 2023. Samtliga resultat och rapporterna i sin helhet finns att läsa som bilagor till detaljplanen.

Organiska föroreningar har påträffats i jord och grundvatten, men i låga halter som underskrider de riktvärden för känslig markanvändning som de jämförts mot. Även metaller som påträffats i jord understiger, förutom i ett enstaka prov, valda jämförvärden och påvisade halter av metaller i grundvattnet bedöms huvudsakligen vara i nivå med naturliga bakgrundshalter. Ingen av dessa föroreningstyper bedöms utgöra någon risk för människors hälsa eller miljö på kort eller lång sikt med den markanvändning (bostäder) som planeras för området och vidare utredning av dessa ämnesgrupper bedöms inte behövas.

PFAS (per- och polyfluorerade alkylsubstanser) kallas ibland också högfluorerade ämnen och är samlingsnamn för en stor och komplex ämnesgrupp där flera tusen olika ämnen ingår. De har varierande egenskaper och bred användning i samhället. Vissa PFAS-föreningar har använts i brandskum och ämnesgruppen påträffas därför ofta i markmiljötekniska undersökningar vid brandstationer och på brandövningsfält. Utredningarna visar att det förekommer föroreningshalter av PFAS-ämnen inom planområdet som behöver hanteras för att inte utgöra en risk för människors hälsa och för miljön vid genomförande av detaljplanen. PFAS bedöms inte påverka möjligheten att exploatera området för bostäder, men PFAS-föroreningarna behöver utredas ytterligare under planprocessen inklusive risker för miljön och människors hälsa. Föroreningssituationen bedöms i nuläget vara väl avgränsad för del av fastigheten, dock inte för hela fastighetens yta med avseende på PFAS-föroreningar i jord. Även spridningen av PFAS med grundvatten behöver utredas ytterligare under planprocessen.

En första åtgärdsutredning har utförts som beskriver hur de förorenade jordmassorna kan omhändertas på olika sätt.

Risk för ras och skred

Planområdet sluttar från norr till söder. Risken för ras och skred bedöms som låg.

Vattenförhållanden

Vattenområden

Inga vattenområden finns inom planområdet eller i planområdets direkta närhet. Närmsta vattenområde är Gammelstadsviken och Gammelstadsfjärden som är del av Luleälv.



Utdrag ur Vattenkartan, Vatteninformationssystem Sverige (viss.lansstyrelsen.se) (2023-12-15)

Geohydrologiska förhållanden

Bilvägen intill planområdet Lulevägen utgör en höjdpunkt på topografin. Fastigheten lutar nedåt i sydvästlig riktning mot järnvägen och Gammelstadsfjärden. På motsatt sida om bilvägen lutar marken i nordöstlig riktning mot Gammelstadsviken. Grundvattnet har en relativt hög grundvattentyta. Grundvattnets strömningsriktning bedöms huvudsakligen följa topografin det vill säga i sydvästlig riktning. De hydrogeologiska förutsättningarna är ej helt entydiga och ska tydliggöras i kommande geoteknisk undersökning.

Snöhantering

Kommunen ansvarar för snöhanteringen inom planområdet och av det omgivande gatunätet vilket är kommunalt ägda fastigheter.

Teknisk försörjning

Vatten, avlopp och dagvatten

Planområdet ligger inom kommunalt verksamhetsområde för dricksvatten, spillvatten och dagvatten. Den planerade bebyggelsen kan anslutas till kommunalt dricksvatten- och spillvattennät. Förbindelsepunkt kan anvisas vid blivande fastighetsgräns mot Hedenslundsvägen. Genom planområdet sträcker sig en vatten- och en spillvattenledning, dessa är dock större ledningar och ny bebyggelse bör inte anslutas till dessa. Brandposter finns i de närliggande gaturummen, två längs Tältvägen och en längs Kaptensvägen.

Planområdet avvattnas dels via yttlig avvattning i sydvästlig riktning och dels via befintligt internt dagvattennät inom fastigheten som därefter är kopplat på det kommunala spillvattennätet. Det finns dagvattenledningar längs Hedenslundsvägen med en flödesriktning åt sydväst. Enligt översiktliga beräkningar är det dock begränsad kapacitet i ledningarna vilket påverkar vikten av fördröjning inom kvartersmark innan anslutning till det kommunala dagvattennätet.

Fördröjning av dagvatten inom fastighet ligger i linje med kommunens dagvattenplan (Dagvattenplan 2020–2030) där lokalt omhändertagande av dagvatten ska vara det första alternativet vid planering och exploatering. Flödet kan då utjämnas vilket ger minskade risker för skadliga översvämningar. Dagvatten ska tas omhand så nära källan som möjligt och nyttjas som en positiv resurs för att skapa ekosystemtjänster. Påverkan från dagvatten i recipienten ska minimeras.

Värmeförsörjning

Planområdet är anslutet till fjärrvärmenätet. Luleå Energi AB har ledningar i den omgivande gatumiljön.

El-, tele- och IT-försörjning

Luleå Energi AB försörjer fastigheten och området med el, befintlig nätstation finns i anslutning till planområdet.

Lunet har fiberledningar respektive teleledningar i den angränsande gatumiljön. Ledningar för tele och IT ansluter planområdet.

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

Avfallshantering

Inom planområdet finns en återvinningsstation till allmänhetens nyttjande och används idag. Återvinningsstationen består av 5 kärl/stationer.

Trafik

Gatunät

Gatunätet i kyrkstaden är en blandning av organiskt framväxta delar och stadsplanerat rutnätssystem, och vittnar om utvecklingen från 1500-talet och framåt. Vägarna är i allmänhet smala.

Planområdet angränsas i norr och väster av lokalgator. Norr om planområdet finns Lulevägen vilket är den utpekade huvudvägen och entrén till Världsarvsområdet. Väster om planområdet finns Hedenslundsvägen som är en mindre lokalgatan med syfte att förbinda bostadsbebyggelsen med närområdet.

Gång- och cykeltrafik

Gammelstads kyrkstad och världsarvet har årligen ett stort antal besökare och främst under sommarmånaderna rör sig många oskyddade trafikanter i området.

Gång och cykelväg finns längs med Lulevägen på samma sida som kyrkogården mot kyrkstaden. Ett av Luleås huvudcykelstråk, Sunderbystråket, passerar genom Gammelstad längs med Mariebergsvägen.

Biltrafik

Lulevägen är en viktig huvudled i Kyrkbyn som passerar verksamheter, bostäder, kyrkogården samt kyrkan och leder vidare mot Stadsö Centrum. Kommunen

är väghållare av Lulevägen som angränsar planområdet i norr. Hastighetsgräns är 30 km/h. År 2008 gjordes mätningar på trafiken längs med Lulevägen, med 2008 vardagsdygnstrafik (VDT).

Kollektivtrafik

Kyrkbyn trafikeras av en lokallinje som passerar planområdet längs Lulevägen. Lokaltrafiken har sin närmaste hållplats cirka 100 meter norr om planområdet och sin vändplats cirka 300 meter söder om området längs Lulevägen.

Närmaste skola ligger väster om väg 97 och färdvägen trafikeras av lokala stomlinjer och regional busstrafik. Bussförbindelse mellan planområdet och väster om väg 97 t.ex. Stadsö centrum finns.

Parkering

Inom planområdet finns idag ett antal parkeringar närmast Lulevägen. Då verksamhetsbyggnaderna är placerade på långa avstånd emellan varandra och hela planområdet är hårdgjort finns möjlighet att köra bilen ända fram till byggnaden vilket ofta sker.

Det finns inga allmänna större parkeringsplatser i Gammelstad förutom besöks-parkeringar till specifika ändamål. Många väljer att parkera utanför Visitor center eller på Hägnans parkering men ska användas för ändamålsenligt besök. Att parkera längs gatan i Gammelstaden ska undvikas.

Angöring

Angöringen till planområdet finns endast mot Lulevägen.

Järnväg

Järnvägen ligger väster om planområdet och är dragen i sydöstlig - nordvästlig riktning. Planområdet ligger inte inom riksintressets influensområde för järnväg.

Stora mängder gods transporteras på järnväg till och från Luleå. Järnvägen från Luleå ansluter i Boden till Stambanan söderut, Malmbanan norrut och Haparandabanan österut. Alla dessa sträckningar är enkelspåriga vilket försvårar möjligheten till att utveckla både personresor och godstransporter. Malmbanan är hårt trafikerad och det är viktigt att kapaciteten ökas med en satsning på fler mötesstationer och dubbelspårutbyggnad. Dubbelspår för järnvägen planeras byggas ut mellan Boden och Luleå.

Tillgänglighet

Att människor med olika typer av funktionsvariationer och i alla åldrar kan bli fullt delaktiga i samhällslivet, ska alltid beaktas fullt ut vid nybyggnation. Alla ytor ska göras tillgängliga, trygga och användbara för alla grupper av människor så långt det är möjligt. Detta gäller både fysisk och psykisk tillgänglighet; allt från den faktiska framkomligheten till val av växter som kan orsaka allergier som gör det svårt för vissa människor att vistas i miljön eller sådant som kan orsaka

känslan av otrygghet, till exempel bristande belysning eller skötsel.

Fastigheter avsedda för bebyggelse med tillhörande infarter och entréer ska enligt plan- och bygglagen vara användbara för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga enligt Plan- och bygglag (2010:900). Detta gäller om det inte är obefogat med hänsyn till terrängen och förhållandena i övrigt. Ett skäl kan vara att tomter ibland innehåller stora nivåskillnader och därför inte är helt enkla att göra tillgängliga. Det är dock viktigt att disponera tomten och placera byggnaderna så att tomterna blir så tillgängliga som möjligt.

Planområdet lutar med en högsta punkt närmast Lulevägen och sluttar neråt i sydvästlig riktning. God planering av området är av stor vikt för att undvika större nivåskillnader eller annat som kan utgöra hinder för god tillgänglighet.

Boverket byggregler (BBR) gäller för att säkerställa att en god tillgänglighet uppnås, både för omgivande mark och inom byggnader. Tillgänglighetskraven regleras inte i detaljplanen utan följs upp i kommande bygglovsskede.

Planförslagets innebörd

Kvartersmark

Bostäder

Planförslaget möjliggör för bostadsbebyggelse [B]. Detaljplanen medger en ny markanvändning då industrimark ska bli bostadsytor. Samtliga befintliga byggnader och konstruktioner har i avsikt att rivas.

Planförslaget medger bostadsbebyggelse enligt planbestämmelsen [B] Bostäder. En variation av flerbostadshus och småhus som par- eller kedjehus är dock fördelaktigt för den övergripande strukturen som ska samspela med Gammelstads kyrkstad.

Inom planområdets kvartersmark får parkering, sophantering och snöupplag även plats.

Förslag på hur planområdet kan utformas i illustration nedan. Förslaget innefattar 15 bostadskroppar uppdelade på var sida av en gång och cykelväg som delar området i två.

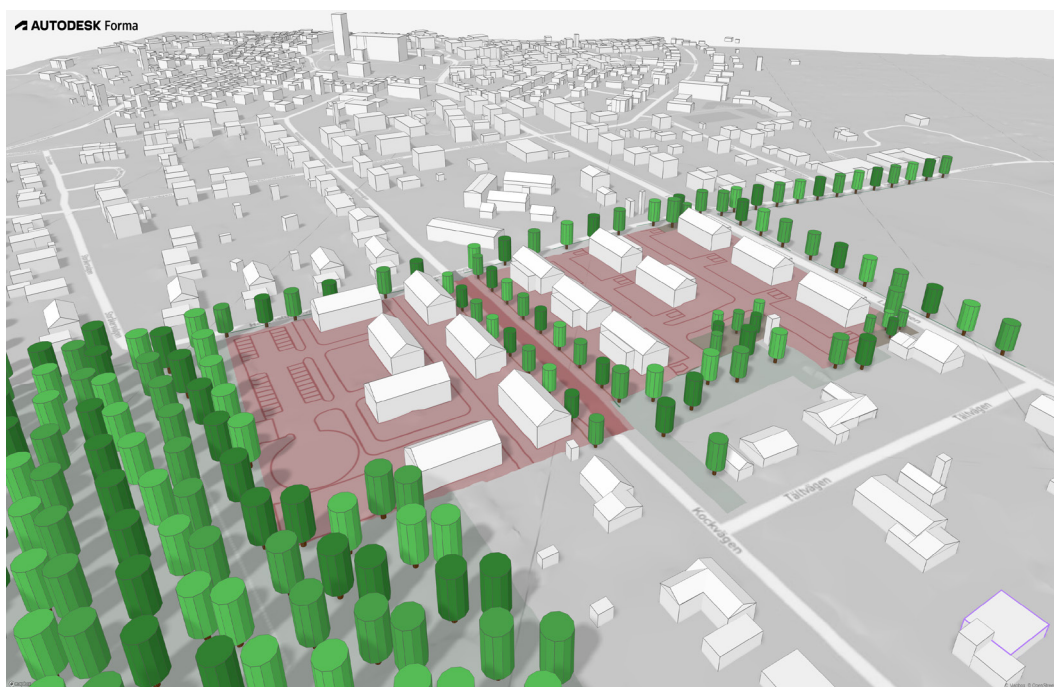


Illustration. Perspektivbild med förslag på hur planområdet kan utformas. (Luleå Kommun)

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Utnyttjandegrad; e_1 och e_2

Planbestämmelsen i detaljplanen medger att den största byggnadsarea är 20 % av fastighetsarean inom användningsområdet [e₁]. Syftet med planbestämmelsen är att reglera de nya byggnadernas utbredning på marken för att säkerställa en luftig struktur som samspelar med Gammelstads kyrkstad.

Planbestämmelsen [e₂] reglerar största byggnadsarea per byggnad till 275m² för att säkerställa en begränsning av byggnadernas separata volymer samt undvika en påtagligt tät bebyggelsestruktur. En variation av volymer är fördelaktigt för den övergripande strukturen.

Höjd på byggnadsverk; h₁ och h₂

Högsta totalhöjd på byggnadsverk är 10 meter för all kvartersmark. Syftet med planbestämmelsen är att området inte ska ha en negativ påverkan på världsarvets visuella läsbarhet samt de universella kulturmiljövärdena för världsarvet, OUV.

Den nya bebyggelsen medges en högsta nockhöjd på 8 meter [h₁] på den nedre sidan om gång- och cykelvägen. På den övre sidan om gång- och cykelvägen medges en högsta nockhöjd på 6 meter [h₂]. Syftet med planbestämmelserna är att följa befintliga bebyggelsers uttryck och skala för en respektfull anpassning till de strukturer som redan finns i omkringliggande bostadsområden. Skalan på 6-8 meter kan representera max 2,5 våningar vilket är vanligt förekommande i de befintliga bostadsområdena kring fastigheten och även runt om i världsarvet. Slutningen i området gör det möjligt att bygga något högre i den nedre delen där det är som lägst marknivå utan att skada världsarvets och Gammelstads integritet.

Placering; p₁ - p₃

Inom fastigheten regleras att byggnad ska placeras minst 4,5 meter från fastighetsgräns om inget annat anges. Syftet är att säkra för fastighetsägaren att kunna genomföra underhåll av sina byggnader utan att ta allmän platsmark i anspråk.

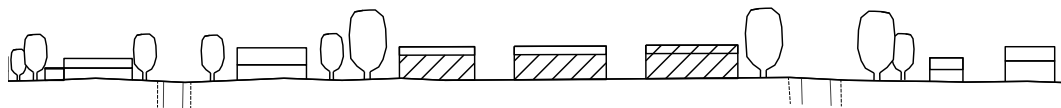
Undantag från denna reglering syftar på prickmark som reglerar ett annat avstånd från fastighetsgräns och bestämmelsen om att par- och kedjehus får placeras i gemensam fastighetsgräns. Bestämmelsen säger sig själv då byggnaderna måste sitta ihop för ett sådant typ av hus och därmed måste gå över fastighetsgräns.

Byggnader ska placeras med minst 8 meters mellanrum [p₁] i hela planområdet med undantag till närmast Lulevägen, gäller åt alla håll. Syftet med planbestämmelsen är att den ska verka för att undvika en påtagligt homogen och tät bebyggelsestruktur. Bestämmelsen ska tillåta en gleshet som speglar övriga närliggande bostadsområden.

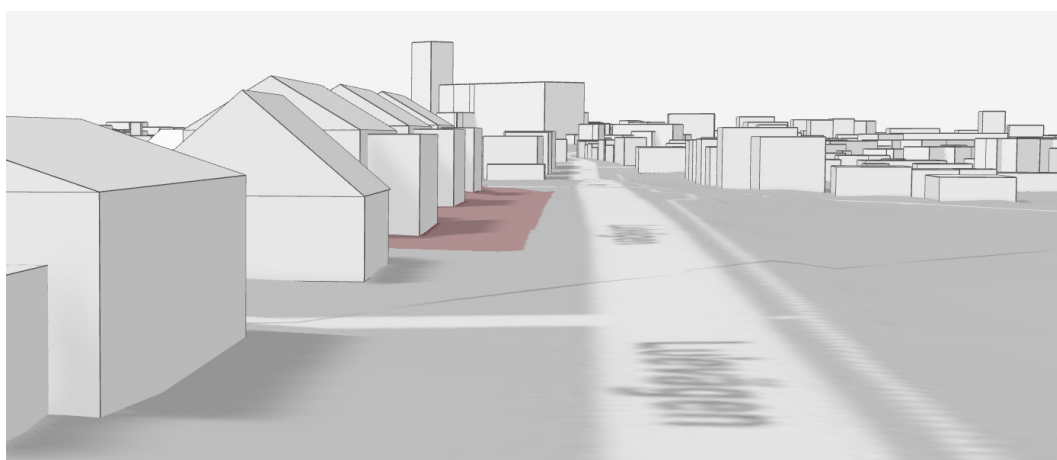
Byggnader ska placeras med minst 12 meters mellanrum [p₂] i den del av planområdet som ligger närmast Lulevägen, gäller åt alla håll. Syftet med planbestämmelsen är att den ska verka för att undvika en påtagligt homogen och tät bebyggelsestruktur närmast huvudgatan. Bestämmelsen ska styra mot en större utglesning av bebyggelseavtrycket närmast Lulevägen då den delen närmast Lulevägen blir områdets fasad mot allmänheten som passerar förbi. En variation i gleshet inom planområdet är av värde för strukturen.

Ett glesare avstånd mellan byggnader i förgårdslinje mot Lulevägen kommer att bidra till en luftigare struktur i stort. I en elevation samt volymstudie med vy

från Lulevägen sett, se bild nedan, kan man se vikten av en glesare struktur längs Lulevägen då det speglar övrig intilliggande struktur. Elevationen och volymstudien illustrerar relationen mellan den nya bebyggelsen och de befintliga husen längs Lulevägen där inte bara avstånden mellan husen går att spegla utan även den nya bebyggelsens höjder gentemot den befintliga.



Elevation längs Lulevägen. Planområdets föreslagna volymer skrafferade bland övrig befintlig bebyggelse. (Luleå Kommun)



Vy längs Lulevägen mot kyrkan, planområdet markerat i rött. (Luleå Kommun)

Huvudbyggnader som angränsar direkt mot Lulevägen ska placeras direkt mot egenskapsgränsen för prickmark [p₃]. Syftet är att behålla, förstärka och förlänga den byggnadslinje som finns mot Lulevägen idag. Genom att placera den nya bebyggelsen i förgårdslinje mot Lulevägen förstärks den viktiga siktlinjen från den ursprungliga landsvägen. Detta illustreras tydligt i volymstudiens vy från Lulevägen ovan.

Begränsning av markens utnyttjande; prickmark och ö₁

Prickmark, dvs mark som ej får bebyggas, regleras generellt på ett avstånd av 4,5 meter från fastighetsgräns om ej annat anges. Prickmark som reglerar ett avvikande avstånd från fastighetsgräns kan avläsas genom gränserna i plankartan. Mot Lulevägen och mot den planerade gång- och cykelvägens båda sidor regleras prickmark. Prickmarken på gång- och cykelvägens nord östra sida är på 10 meter och resterande följer befintlig bebyggelselinje.

Syftet med planbestämmelsen mot gång- och cykelvägen samt Lulevägen är att förstärka och förhålla sig till de befintliga bebyggelselinjerna i närområdet och behålla samt stärka de viktiga siktlinjerna mot kyrktornet och kyrkbyn i stort. Prickmark mot gång och cykelvägen ska säkerhetsställa den nya bebyggelsens ut-

bredning i och med den viktiga siktlinjen till kyrkbyn och kyrktornet som skapas längs GC-vägen så att planområdet inte påverkar världsarvets visuella läsbarhet på ett negativt sätt. Avstånden är bestämda för att följa de befintliga byggnadslinjer som finns. Världsarvets visuella läsbarhet påverkas därmed på ett positivt sätt liksom att värdet för platsen höjs. Syftet med planbestämmelsen är även att den ska verka för att undvika en påtagligt homogen och tät bebyggelsestruktur. Bestämmelsen ska styra mot en större utglesning av bebyggelseavtryckets struktur närmast Lulevägen då det är av vikt för att spegla övrig intilliggande struktur och tillåta en mindre gleshet närmast skogsområdet i sydväst.

Byggnader ska placeras i förgårdslinje mot Lulevägen enligt placeringsbestämmelsen [p₃]. I och med regleringen av prickmark mot Lulevägen kan den befintliga byggnadslinje som finns mot Lulevägen fortsätta in över planområdet.

Marken får inte förses med bygglovsbefriade åtgärder (undantaget en servicebyggnad) och bygglov får inte ges för komplementbyggnader enligt planbestämmelsen [ö₁]. Bygglov får alltså inte ges gällande komplementbyggnader; friggebodar och attefallsbyggnader samt garage, förråd, tvättstugor, cykelgarage, mm. Undantaget är servicebyggnad vilket syftar på endast gemensamma miljöhus; sophus och källsorteringshus. Syftet är att respektera glesheten i intilliggande bostadsområden och likna övrig struktur i världsarvet.

Utformning:

Tak ska utföras som sadeltak, mansardtak eller valmat tak enligt detaljplanens bestämmelse. Syftet är att samspela med världsarvets gestaltning och formspråk vilket är en grundsättare av planområdets gestaltning. Planbestämmelsen möjliggör även förutsättningar att bygga bostadshus i halva våningsplan.

Detaljplanen medger fasadmateriäl av trä eller tegel. Syftet är att samspela med världsarvets gestaltning och formspråk som är en grundsättare av planområdets gestaltning.

Detaljplanen medger att den längsta sammanhållna fasadlängd för en byggnad ska vara 22 meter. Syftet med planbestämmelsen är att den ska verka för att undvika en påtagligt lång byggnadskropp som skapar en stängd och mer tät bebyggelsestruktur. Det är av vikt att hålla nere längden på byggnadskropparna för att de fortsatt ska få sin framträdande roll i bebyggelsestrukturen. Bestämmelsen bidrar till en mer öppenhet och luftighet i området samt skapar en god koppling till intilliggande områdets översiktliga struktur. En variation av fasadlängder inom planområdet är fördelaktigt för den övergripande strukturen.

Fasader ska utföras i varm kulör. Med denna bestämmelse avses gula, bruna eller röda kulörer men även de flesta träslag har varma kulörer. Bestämmelsen syftar till att byggnadernas uttryck ska harmonisera med kyrkbyns övergripande färgskala. Detta är särskilt viktigt utifrån ett landskaps- samt kulturhistoriskt perspektiv för att skapa en god helhetsverkan med intilliggande bostadsområden och i Gammelstaden i stort.

Falu rödfärg är den självklara färgen i Gammelstad bykära. Det finns dock fördelar att gå ifrån denna kulörsättning till viss del när man bygger nytt i närliggande områden, på ett respektfullt sätt. Eftersom denna fastighet kommer att verka som en ihopslagning av två befintliga bostadsområden i villakvarteren utanför bykärnan finns det en stark vinning i att variera kulörsättningen på den planerade bebyggelsen. Att måla alla byggnader röda kan till och med verka som en negativ förändring då det ställer helt andra krav på bebyggelsen i övrigt och kan i sig avläsas mer enhetligt och avgränsande än inkluderande och öppet mot de befintliga bostadsområdena. Att använda varma kulörta färger speglar respektfullt den befintliga bebyggelsen och är fördelaktigt för den visuella helheten. Kulörer som vit, svart och grå ska inte användas.

Utförande; $b_1 - b_2$

Entréer ska inte placeras mot Lulevägen [**b₁**]. Syftet är att entréer vända mer in mot den egna fastigheten istället för mot den allmänna gatumarken specifikt Lulevägen med en högre trafikbelastning ger en högre säkerhet.

Detaljplanen reglerar byggrätten under mark då källare inte får finnas [**b₂**]. Planbestämmelsen syftar till att säkerställa att schaktning vid byggnation av källarvåning inte utförs. De geohydrologiska förutsättningarna i marken visar att grundvattnet har en relativt hög grundvattenyta och det finns en förorening i grundvattnet vilket kan medföra risker i och med schaktning i mark.

Naturmiljö

Markens anordnande och vegetation och ändrad lovplikt

Planförslaget säkerställer bevarande av utpekade värdefulla träd genom att träden endast får fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk [**n₁**]. Marklov krävs även för trädfällning [**a₁**]. Det är önskvärt att de träd som måste fällas på grund av sjukdom eller säkerhetsrisk återplanteras och ersättas med nytt av samma slag.

I övrigt anses det inte finnas några särskilt värdefulla naturvärden men vid ett genomförande av detaljplanen det är önskvärt att bevara så stor del som möjligt av de befintliga träden inom kvartersmarken.

Villkor för startbesked

Plankartan förses med villkoret att "Startbesked får inte ges för bygglov förrän markföroreningar är sanerade eller avhjälpna på annat erforderligt sätt, om inte schaktning av förorenade massor sker samordnat med markförberedelser för lovet.". Syftet är att avhjälpa föroreningen på platsen för att kunna säkerställa lämplig markanvändning samt förhindra fortsatt spridning av föroreningen till den omgivande miljön.



Flygfoto 2022, träd markerade av bevarandesvärde (Luleå Kommun).

Trafik

Allmän plats, Gata

Infart för bilar kommer ske från Hedenslundsvägen i ett antal mindre vägar som leder fram till bostadsbebyggelsen. En god koppling till befintligt vägnät är avgörande för att inte området ska upplevas som en enklav.

Stängsel, utfart och annan utgång

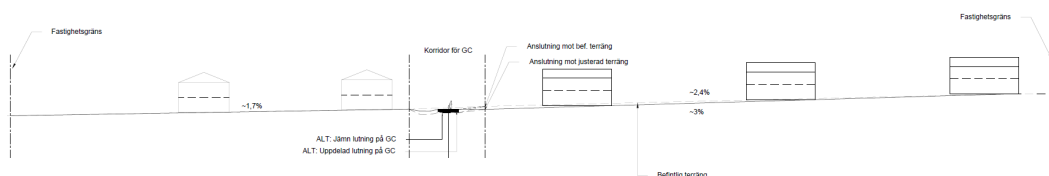
Utfartsförbud mot Lulevägen finns reglerat i detaljplanen. Syftet är att leda trafiken från området ut till Hedenslundsvägen och därmed slippa trafikstockningar på den mer trafikbelagda vägen Lulevägen. Att leda trafiken till Hedenslundsvägen istället för mot den högst trafikerade gatan ger även en högre säkerhet. Lulevägen är även en viktig siktlinje som man inte vill bryta av med flera infarter.

Allmän plats, Gång- och cykelväg

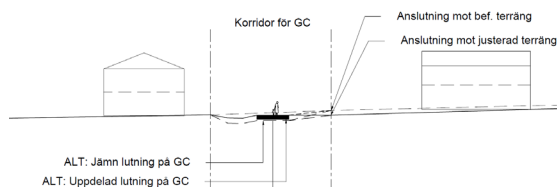
Mellan de två bostadsområdena inom fastigheten möjliggör detaljplanen för en ny gång- och cykelväg (GC-väg). Kaptensvägen och Kockvägen kommer gå samman i gång- och cykelvägen som förbinder de båda befintliga bostadsområdena i väst respektive i öst. Planförslaget förankrar de befintliga bostadsområdena på

ett välgörande sätt och även trafiknätet i stort då gång- och cykelväg ansluts mot två befintliga vägar som idag avslutas abrupt. Genom att skapa en koppling till befintligt vägnät skapas ett fulländat trafiknät på platsen men även en säkrare plats att färdas på för gång och cykeltrafikanter.

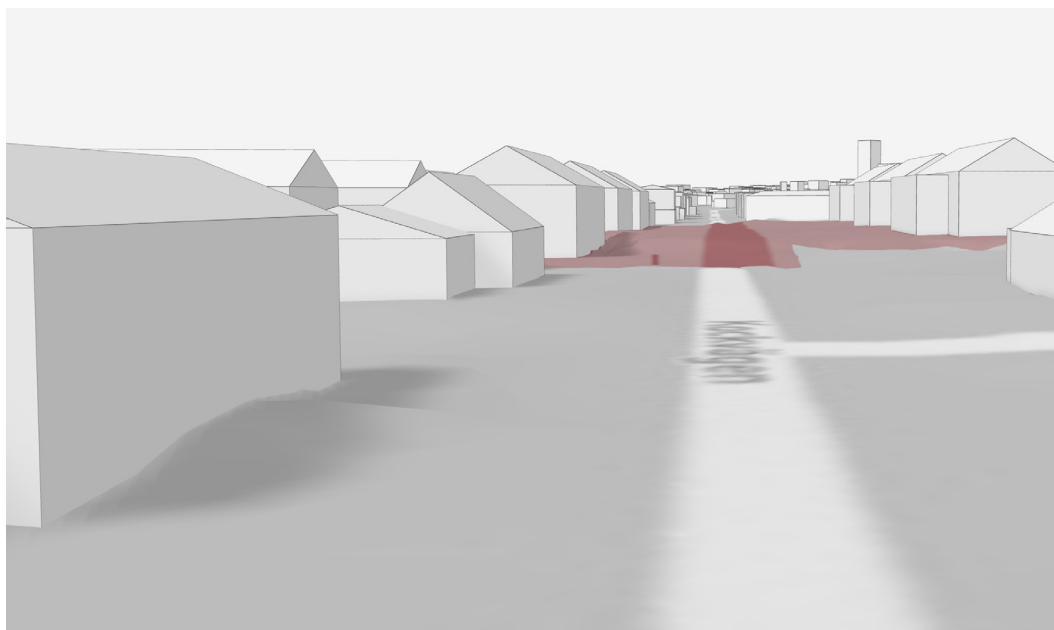
Genom att ha prickmark intill GC-vägen breddas utblicken mellan bebyggelsen mot kyrkbyn och kyrkan vilket är av högt värde då siktlinjen förstärks.



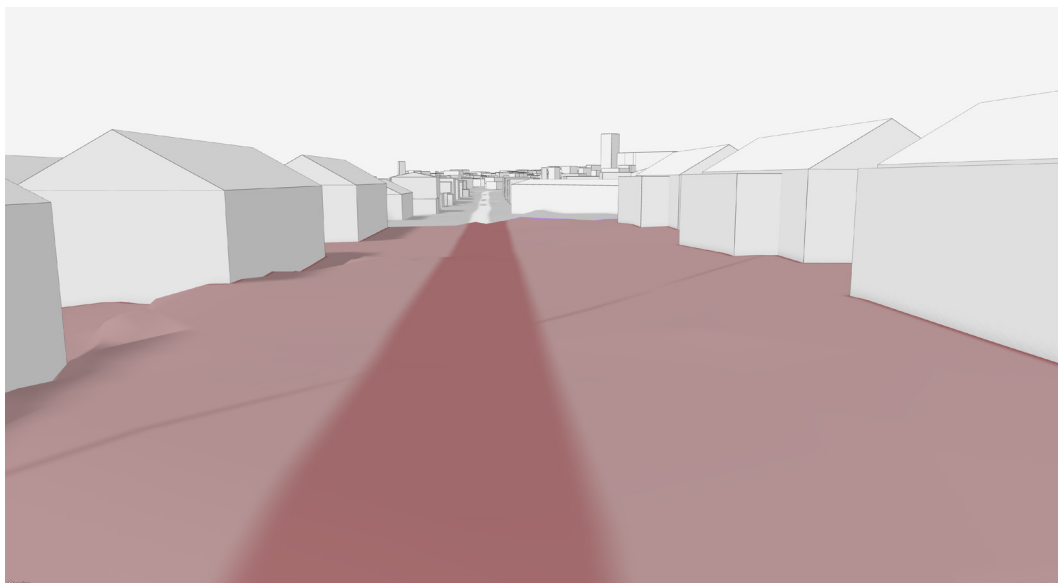
Sektion med befintlig marklutning genom hela fastigheten, sydväst till nordöst med gång- och cykelväg som delar upp fastigheten. (Luleå Kommun)



Sektion med befintlig marklutning inzoomad på gång- och cykelväg, sydväst till nordöst. (Luleå Kommun)



Elevation mot planområdets planerade gång- och cykelväg, kyrktornet syns ovan bebyggelsen trots avståndet från den nya fastigheten. (Luleå Kommun)



Elevation från planområdets planerade gång- och cykelväg, kyrkan syns tydligt ovan befintlig bebyggelse. (Luleå Kommun)

Tekniska anläggningar

Vatten, avlopp och dagvatten

Planområdet är redan idag införlivat i verksamhetsområdet för dricksvatten, avlopp och dagvatten. Möjlighet finns att ansluta planområdet till vatten- och avloppsledningar via Hedenslundsvägen.

Öppen dagvattenhantering rekommenderas med utgångspunkt i att dagvatten måste fördröjas inom kvartersmark i stor utsträckning.

Fastigheten nordost om gång- och cykelväg avvattnas med intern fördröjning så att flödena efter exploatering inte ökar och ansluts därefter till dagvattenledning i Hedenslundsvägen via förbindelsepunkt.

Gång- och cykelvägen avvattnas till största del åt nordväst via kuposilbrunn till befintlig ledning i Hedenslundsvägen. En kortare sträcka av gång- och cykelvägen avvattnas åt sydöst till befintligt dike.

Fastigheten sydväst om gång- och cykelvägen avvattnas med intern fördröjning till förbindelsepunkt och ansluts befintligt dike som förlängs till fastighetsgräns. Föreslagen dagvattenhantering efter planerad exploatering illustreras i följande bild.



Rekommenderad dagvattenhantering. Blåa punkter - Förbindelsepunkter. Röd punkt - Kupolsilsbrunn. (Lumire)

El, värme och fiber

Intilliggande bostadsområden är anslutna till el, fjärrvärme, tele- och it-försörjning vilket förenklar anslutningen för fastigheten Gammelstaden 26:6. Den aktuella planen föreskriver inga planbestämmelser som rör detta. Den nya exploateringen på fastigheten medför att fjärrvärmeledningen kommer behöva flyttas i läge.

Snöupplag

Snöhantering inom fastigheten ska skötas av fastighetsägare. Snöupplag är inplanerat att rymmas inom fastigheten. Den reglerade utnyttjandegraden inom planområdet säkerställer plats för snöupplag.

Avfallshantering

Den befintliga återvinningsstationen planeras att flytta i och med detaljplanens antagande.

Avfallshanteringen ska ske inom kvartersmark enligt Luleå kommuns renhållningsföreskrifter.

Mast

Inom planområdet finns en kommunikationsmast som ska monteras ned och avtal har sagts upp.

Konsekvenser av planens genomförande

Miljökvalitetsnormer

Genomförandet av detaljplanen bedöms inte medföra någon risk för överskridande av miljökvalitetsnormer.

Luft

Genomförandet av detaljplanen kommer medföra en ökning av trafik inom Gammelstaden, men bedöms inte medföra till att miljökvalitetsnormer för luftkvalitet överskrids. Gammelstaden omfattas idag av låga trafikflöden och den tillkommande ökningen av trafik bedöms inte vara av sådan storlek att de påverkar miljökvalitetsnormen negativt. Bebyggelse- och gatustrukturen skapar därtill goda förutsättningar för ventilering av avgaser som uppstår från biltrafik.

Vatten

Recipient för dagvatten är Gammelstadsfjärden, en sjö som ingår i Luleälvens huvudavrinningsområde, med god potential ekologisk status men uppnår ej god kemisk status enligt VISS. Detaljplanens genomförande bedöms inte påverka status för Inre Luleåfjärden negativt eller leda till att miljökvalitetsnormer för vattenkvalitet överskrids. Fastigheten är mycket liten i jämförelse med hela avrinningsområdet, enbart bostäder finns reglerat i detaljplanen och därmed ingen särskilt förorenande verksamhet samt att det är lång rinnväg till recipient. Dessa tre faktorer tillsammans bidrar till att förväntad påverkan på miljökonsekvensnormen från detaljplan blir minimal.

Möjligheterna till fördröjning och rening av dagvatten inom fastigheten förbättras i och med detaljplanen.

Natur- och vattenområden

Viktiga naturvärden är knutna till de tre bevarandesvärda utpekade träden inom planområdet. Dessa är viktiga både ur ett spridningssamband och för att de ger goda livsmiljöer för insekter och fåglar. Träden är även viktiga lokala landmärken som bidrar med karaktär och andra estetiska värden till platsen. Träd som har bedömts särskilt värdefulla bevaras och får endast fällas vid sjukdom eller utgör en säkerhetsrisk. De ska i så fall ersättas med nytt träd av samma slag. Detta regleras på plankartan och säkerställs genom ändrad lovplikt för marklov vid trädfällning.

Inga naturvärden eller rödlistade arter finns. Planområdet omfattas inte av vare sig riksintresse för naturvård, naturskydd(naturreservat) eller Natura 2000-område. Detaljplanen ligger inte inom strandskyddat område. Marken inom planområdet är idag ianspråktaget för verksamheter och planlagt för industri. Detaljplanen bedöms inte innebära en påtaglig skada på naturmiljön.

Hälsa och säkerhet

Trafikbuller

En trafikbullerutredning har upprättats av Brekke & Strand Akustik (2024) för att undersöka om planområdet är lämpligt för bostadsändamål med avseende på buller. Utredningen visar att planområdet är utsatt för trafikbuller från omgivande vägar, väg 97 och järnväg söder om planområdet.

Utredningen har sin utgångspunkt från den planerade bebyggelsen inom planområdet, beräknade trafikflöden med prognosår 2040 samt förslag på bullervall och bullerskärm i och med Gammelstads bangårdsförlängning. Bangårdsförlängning utreds av Trafikverket då ökad kapacitet på järnväg är ett behov, förslag till spårnära bullerskyddsåtgärder anpassade för ändamålet är föreslagna av Trafikverket samt medtaget som en aspekt i bullerutredningen.

Förutom bullernivåer vid och kring tillkommande byggnader redovisas även hur reflektioner från tillkommande byggnader påverkar trafikbullernivån på eventuella uteplatser intill bebyggelsen.

Ljudnivå vid fasad

Av beräkningarna framgår att den ekvivalenta ljudnivån vid de planerade bostädernas fasad uppgår som högst till 55 dBA, vilket är lägre än riktvärdet på 60 dBA. Detta medför att det inte ställs något krav på samtliga bostäderna angående en tyst sida. Det betyder även att ingen särskild hänsyn behöver tas till maximala ljudnivåer förutom vid dimensionering av fasad för att uppnå gällande riktvärden inomhus.

Ljudnivå vid uteplats

Majoriteten av bostadshusen har möjlighet att anlägga uteplats där gällande bullerriktvärden uppfylls utan åtgärder. Bullerriktvärdena från spårtrafik och vägar bör inte överskrida 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden. Det är inte möjligt att uppföra uteplatser utan åtgärder för sex av bostäderna, se blåmarkerade byggnader i bild nedan. För de två sydligaste bostadskropparna kan en 90-graders vridning av volymerna medföra att en tyst uteplats erhålls på sidan vänd från järnvägen. För att samtliga bostäder ska få tillgång till uteplatser där riktvärdena uppfylls krävs även lokala bullerskärmar för resterande fyra byggnader. De tre byggnaderna i nordöst behöver skärmning från Lulevägen medan byggnaden längst västerut behöver skärmning från järnvägen.

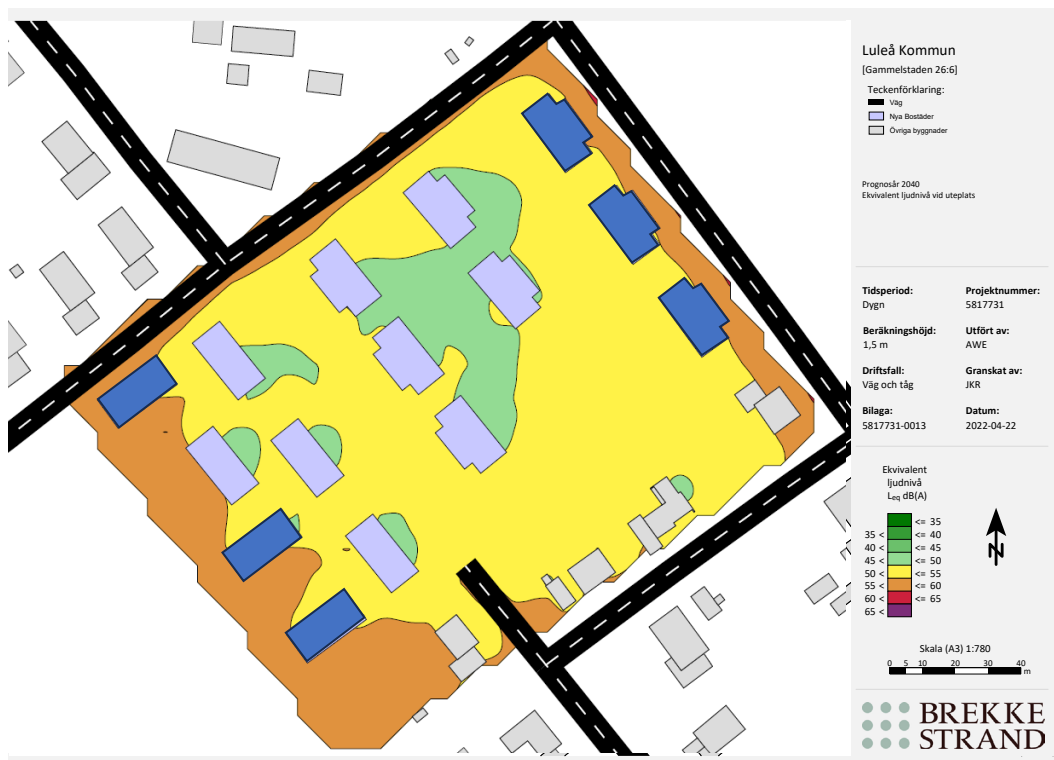


Ekvivalent ljudnivå 1,5 meter över mark. Grön yta innebär att riktvärdet 50 dBA ekvivalent ljudnivå uppfylls.

Spårnära bullerskyddsåtgärder

Med spårnära bullerskyddsåtgärder enligt Trafikverkets förslag erhålls en sänkning av den ekvivalenta ljudnivån på fastigheten. Trafikbullerförordningens riktvärden vid fasad uppfylls alltså för samtliga bostäder, vilket innebär att det inte ställs något krav på bostäderna avseende tyst sida.

För 11 av 15 bostäder finns goda förutsättningar att skapa enskilda uteplatser som utan åtgärder uppfyller trafikbullerförordningens riktvärden. Dock kvarstår överskridande av riktvärdet för fyra av bostäderna, se blåmarkerade byggnader i bild nedan. För den sydligaste bostadskroppen kan en 90-graders vridning av volymen medföra att en tyst uteplats erhålls på sidan vänd från järnvägen. För att samtliga bostäder ska få tillgång till uteplatser där riktvärdena uppfylls krävs även lokala bullerskärmar för resterande fyra byggnader. De två byggnaderna i nordöst behöver skärmning från Lulevägen medan byggnaden längst västerut behöver skärmning från järnvägen.



Ekvivalent ljudnivå 1,5 meter över mark med spårnåra bullerskyddsåtgärder. Grön yta innebär att riktvärdet 50 dBA ekvivalent ljudnivå uppfylls.

Slutsats

Utredningens slutsats är att planområdet över lag är lämpligt och har goda möjligheter att planläggas för bostadsbebyggelse med avseende på trafikbuller.

Om uteplatser vid bostadsfasad ska uppföras inom fastigheten innebär det att åtgärder vidtas för att ljudnivån vid uteplats inte ska överskridas vid de redovisade byggnadslägena. Placering av byggnadskroppar kan också förbättra ljudmiljön på uteplats i vissa lägen.

Trafikmiljö

Planförslaget innebär ökade trafikmängder. De ökade trafikmängderna på vägar bedöms inte påverka framkomligheten i Gammelstaden.

Ett större antal boende alstrar högre trafik vilket är en liten risk då man inte vill att upplevelsen av kyrkstadstraditionen ska påverkas negativt. Tillkommande bostäder och trafik får inte upplevas som ett störningsmoment av stugägarna i kyrkstaden. En god planering av parkering inklusive besöksparkering inom fastigheten bör finnas i åtanke för att undvika ökad parkering och trafik i världsarvet eller dess direkta närhet. Inom byggrätten ska tillräcklig parkeringsyta ordnas genom en god planering av uppdelade mindre parkeringsytor inom fastigheten. Stora gemensamma parkeringar ska undvikas närmast Lulevägen.

Transporter av farligt gods och andra riskfaktorer

När bebyggelse planeras bortom riskhanteringsområdet, det vill säga bortom 150 m från transportleden för farligt gods, krävs inga ytterligare säkerhetshöjande åtgärder. Aktuell avstånd mellan planerad markanvändning och transportled för farligt gods är ca 160 meter det vill säga längre än riskhanteringsavståndet och därför är säkerhetshöjande åtgärder kopplat till farligt gods inte nödvändiga. Bortom 150 m betraktas risknivån som tillfredsställande låg då olyckor med farligt gods endast anses ge ett försumbart bidrag till risknivån. Byggnader för alla typer av vanligt förekommande användningsområden kan då etableras utan särskild hänsyn till risker kopplade till farligt gods.

Ett genomförande av planen bedöms inte ge upphov till transporter av farligt gods.

Gång- och cykeltrafik

Fastighetens marksluttnings påverkar området till stor del vilket måste planeras tidigt gällande bebyggelsens placering i området för att undvika branta slänter mellan husen exempelvis. Gång- och cykelvägen är en utmärkt plats för avjämning i mark då den leds genom hela området på tvären och delar upp planområdet i två. Detta möjliggör en mer fördelaktig markavjämning i området genom att bredda denna del i fastigheten något där man samtidigt kan planera in ett grönsåk längs gång- och cykelvägen som främjar platsen.

Parkering

Planområdet ligger inom det som utgör zon 2 i Luleå kommuns parkeringsnorm. Parkeringsnormen anger antal bilparkeringar per 1000 m² bruttoarea flerbostadshus till 9 parkeringar inom zon 2 och antal bilparkeringar per 1000 m² bruttoarea enbostadshus med gemensam parkering till 15 parkeringar inom zon 2.

För planområdet innebär det att ca 37-113 parkeringsplatser kan behövas totalt. För enbostadshus förses bostäderna med 1-2 parkeringsplatser intill bostaden. För flerbostadshus gäller p-normen.

Antalet cykelparkeringar för flerbostadshus generellt i kommunen uppgår till 25 st per 1000 m² bruttoarea enligt kommunens parkeringsnorm. För planförslaget innebär det att ca 187 cykelplatser kan behövas.

Både bil- och cykelparkeringarna bedöms rymmas inom ytan för kvartersmark.

Åtkomst räddningsfordon

Räddningstjänstens framkomlighet i området har beaktats. Det ska finnas två av varandra oberoende vägar in till byggnaderna i området så att räddningstjänsten har framkomlighet om den ena vägen skulle spärras av en brand.

Räddningstjänsten har möjlig åtkomst till byggnaderna inom planområdet via de infarter som kommer anordnas till området.

Räddningstjänsten kan även nyttja planerad gång- och cykelväg in till området

som sekundär räddningsväg.

Risk för höga vattenstånd

Det finns ingen risk för översvämning. Planområdet sluttar från norr till söder. Översiktlig dagvattenhantering inom planområdet har sets över. Planområdet ligger inte inom område i risk för erosion.

Föroreningar i mark och grundvatten

De förorenade jordmassorna ska hanteras på lämpligt sätt för att kunna möjliggöra att detaljplanen ska anses lämplig för sitt ändamål. Föroreningssituationen bedöms i nuläget inte vara helt avgränsad för hela fastighetens yta med avseende på PFAS-föroreningar i jord. Även spridningen av PFAS med grundvatten behöver utredas ytterligare under planprocessen.

Den samlade bedömningen är att det är möjligt att genomföra detaljplanen så att ingen betydande miljöpåverkan med hänsyn till risk för människors hälsa eller växt- och djurlivet kommer uppstå när markföroreningen har avhjälpes. Planbestämmelse med villkor för startbesked styrker detta. Startbesked får inte ges för bygglov förrän markföroreningar är sanerade eller avhjälpas på annat erforderligt sätt, om inte schaktning av förorenade massor sker samordnat med markförberedelser för lovet.

Den uppmätta PFAS-föroreningen bedöms inte påverka möjligheten att exploatera området för bostäder, men PFAS-föroreningarna behöver utredas ytterligare under planprocessen inklusive risker för miljö och människors hälsa. En åtgärdsutredning samt en miljö- och hälsoriskbedömning ska tas fram efter samråd.

Riksintressen och skyddade områden

Riksintresse för kulturmiljövård (3 kap 6 § MB)

Planområdet omfattas av riksintresse för kulturmiljövården enligt 3 kap. 6 § miljöbalken. Inom planområdet finns en kommunikationsmast som ska monteras ned. Avtalet för masten har sagts upp. Detta bedöms som positivt på kulturmiljön och för världsarvets autenticitet. Borttagande av masten är en förutsättning för utveckling av bostadsändamål på platsen då den har en måttlig till stor negativ påverkan på världsarvets visuella läsbarhet. Den permanenta förändring som borttagande av kommunikationsmasten innebär på motsvarande sätt skulle ge måttlig till stor positiv påverkan på Världsarvets särskilt stora universella värden: Outstanding Universal Value (OUV).

Ändringen av markanvändningen i detaljplanen möjliggör en mer sammanbunden bostadsstruktur i Gammelstaden vilket går i linje med en förbättrad kulturmiljö. Säkerställandet av en bostadsbebyggelse som tar stor hänsyn till de kulturmiljövården som finns för planområdet och dess närhet har hanterats i planförfarandet med hjälp av en HIA (Heritage Impact Assessment) som belys-

ser påverkan på världsarvet. Med stöd av detta verktyg i planprocessen bedöms aspekterna som påverkar kulturmiljön att vara hanterade på ett lämpligt sätt i planarbetet. Med HIA-analysen som stöd bedöms likaså riksintresse för kulturmiljövården samt de värden som Länsstyrelsens kulturmiljöprogram pekar ut kunna bedömas och hanteras i planprocessen. Därav bedömer kommunen inte att en särskild MKB för kulturmiljöfrågorna behövs.

Kommunens bedömning är att ny detaljplan i enlighet med planuppdragets syfte inte kommer innebära en stor negativ konsekvens för kulturmiljön.

Riksintresse för totalförsvaret (3 kap 9 § MB)

Planområdet ligger inom påverkansområde för riksintresse för totalförsvaret enligt 3 kap. 9 § miljöbalken avseende påverkansområde luftrum, stoppområde för höga objekt väderradar samt särskild hindersfrihet. Planområdet bedöms ligga inom sammanhållen bebyggelse, vilket innebär att fasta installationer högre än 45 meter över marknivå inte får uppföras. Planförslaget reglerar högsta nockhöjd på byggnadsverk till 8 meter. Inom planområdet finns en kommunikationsmast som ska monteras ned. Kommunens bedömning är därmed att planen innebär en positiv konsekvens på riksintresse för totalförsvaret.

Riksintresse för kommunikationer (3 kap 8 § MB)

Planområdet ligger i närheten till riksintresse för kommunikationer enligt 3 kap 8 § miljöbalken. Det är järnvägen mellan Luleå och Boden som ingår i det av EU utpekade Trans European Transport Network dvs vägar och järnvägar som är av särskild internationell betydelse. Järnvägen är en viktig väg för långväga transporter av såväl gods som personer.

Genomförandet av detaljplanen bedöms inte påverka riksintresset negativt.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Världsarvet Gammelstads kyrkstad är Luleås högst prioriterade kulturmiljö där de kulturhistoriska värdena är styrande för områdets förvaltning, utveckling och utformning. I detaljplanen säkerställs kulturvärdena för området viktigaste karaktärsdrag genom egenskapsbestämmelser för kvartersmark så att den tillkommande bebyggelsen ska smälta in i och anpassas till den befintliga miljön. Bestämmelserna är bidragande faktorer som verkar för att skapa en gleshet och speglar övriga närliggande bostadsområdets luftiga struktur och uttryck i stort på ett respektfullt sätt.

Den planerade bebyggelsen på fastigheterna regleras i samma höjd som den kringliggande befintliga bebyggelsen för att inte påverka struktur, stadsbild och siktlinjer.

I plankartan regleras att byggnad ska placeras minst 4,5 meter från fastighetsgräns där undantaget är den prickmark som är bestämd i plankartan. Dessa båda regleringar ihop med övriga placeringsbestämmelser och reglering för längsta

sammanhållna fasadlängd verkar för att säkerställa ett glest bebyggelseavtryck som speglar övriga närliggande bostadsområden samt att förstärka siktlinjer. Siktlinjer mot kyrkan är av högt värde för platsen där planförslaget stärker dessa värden i och med den reglerade prickmarken och utförandet av gång- och cykelväg.

Placeringsbestämmelserna [p₁] [p₂] bidrar med en varierad gleshet mellan byggnaderna inom kvartersmark på de olika sidorna av GC-vägen. Reglering av tätare struktur inom användningsområdet sydväst om GC-vägen skapar större möjlighet för glesare struktur i användningsområdet närmast Lulevägen.

Utnyttjandegrad [e₁] [e₂] samt begränsning av markens utnyttjande [ö₁] regleras för planområdet vilket stärker de kulturhistoriska värdena.

Utformningsbestämmelserna för takutformning och fasadmaterial speglar den omkringliggande miljön på ett respektfullt sätt.

Sammanfattningsvis bedöms detaljplanen ta hänsyn till befintliga kulturhistoriska värden i den omfattning som krävs för att inte påverka den värdefulla miljön som fastigheten och enstaka byggnader besitter.

Landskapsbild

Planförslaget innebär en ny markanvändning i form av bostäder istället för tidigare industrier vilket i sig är en konkret försköning av platsen. Den ändrade markanvändningen möjliggör en sammanbindning av de intilliggande befintliga bostadsområdena, vilka idag har en barriär mellan sig på grund av det befintliga industriområdet och dess inhägnader. Rutnätet som vägarna bildar i kringliggande områdena binds ihop genom den gång- och cykelväg som planeras.

Det finns höjdskillnader i området vilka kommer att behöva hanteras i nästa skede. En god anpassning till planområdets terräng är av stor vikt för de boende men även i ett större perspektiv för att skapa en likartad struktur som i övriga kyrkbyn. Bebyggelse och byggnadsverk bör utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till bland annat stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen samt intresset av en god helhetsverkan. Vägar och tomter bör anpassas till terrängen. Det finns risk att höga slänter skapas på grund av nivåskillnaderna vilket skapar oanvändbara och svårskötta ytor inom området men det kan undvikas genom en god grundhöjsättning av hela området. Om höga nivåskillnader skapas finns risker att murar och utfyllnader i närhet av tomtgränser påverkar grannars möjligheter att utnyttja sina tomter då de kan dominera och skugga. På sidan av gång- och cykelvägen kan med fördel en del av höjdskillnaderna tas om hand om för att minimera höga slänter mellan tomter. Eftersom kommunen äger marken så finns förutsättningar att hantera höjdskillnaderna i kommande projekterings- och markanvisningsskede.

Att förlänga en viktig siktlinje vilket är fallet för förlängningen av Kaptensvägen,

i och med en planerad gång- och cykelväg, är en viktig aspekt av hur den nya bebyggelsen påverkar världsarvets visuella läsbarhet. Kaptensvägens förlängning är även en viktig siktlinje mot kyrkan och kyrkbyn för att behålla kopplingen dess emellan.

Gestaltningen i bostadsområdet ska upplevas småskaligt i samspel med befintlig omgivning. En väl inpassad och gestaltad bostadsbebyggelse som håller en glesare struktur med tydlig bebyggelselinje mot Lulevägen kan ge en positiv påverkan på världsarvsvärdets integritetsvärden. Relationen mellan ett större och mindre avstånd mellan byggnaderna i planförslaget skapar en variation av struktur i området vilket minskar risken att skapa en allt för ensidig och homogen struktur som inte speglar världsarvets organiskt framvuxna karaktär. Planbestämmelsen för avstånd mellan byggnadskroppar påverkar världsarvets visuella läsbarhet i stadsbilden.

Byggnadsvolymerna mot Lulevägen speglar de intilliggande områdenas formspråk sett till höjder och huslängder. Lägre och mindre byggnadskroppar mot Lulevägen jämfört med övriga planområdet är av stor vikt då denna del har stor betydelse för upplevelsen av området och dess relation till världsarvet. De sydvästliga delarna av området ligger mer dolt på grund av markens lutning vilket gör att något högre byggnadskroppar kan tillföras i denna del av området utan att den visuella påverkan blir allt för stor. Bestämmelserna för byggnadernasnockhöjder har beaktats noggrant för att inte skada relationen till kyrktornet då kyrkans roll i landskapsbilden är central. Nockhöjden regleras för att säkerställa en högsta höjd som samspelar med den omgivande byggnadsmiljö inom Gammelstaden på ett respektfullt sätt och därmed inte skada riksintresset och världsarvet i sig.

En blandning av flerbostadshus och småhus samt en bebyggelse som grupperas och orienteras på ett sätt inom området som skapar variation är positivt för bebyggelsestrukturen. En alltför massiv och ensartad bebyggelsestruktur med exempelvis endast flerbostadshus kan utifrån vissa utblickar i viktiga siktlinjer visuellt konkurrera med den organiskt framvuxna småskaligheten i världsarvet och därmed påverka världsarvets visuella läsbarhet i stadsbilden.

Goda gaturum är av stor vikt för känslan i området; att gaturummen får liv och definieras av bebyggelsen. Gaturum där det skapas en zon med parkering mellan gata och bebyggelse ska undvikas i hög grad.

Det ska finnas en god koppling från planområdet mot det planerade stråk som historiskt sett gick från fastighetens sydvästra hörn vinkelrätt mot järnvägen mot den tidigare järnvägsstationen. Ur kulturhistorisk synvinkel är det av vikt att stärka detta historiska stråk men stråket ses även som en hälsofördel genom att stärka rekreatiionsstråken i omgivningen och kopplingarna sinsemellan.

En genomtänkt bearbetning av bostadsområdets friytor säkerställer en bättre helhetsgestaltning av platsen.

Befintlig mast

Kommunikationsmasten som finns på fastigheten idag kommer monteras ner i och med att den nya bebyggelsen tillkommer. Masten har idag en negativ påverkan på OUV, Outstanding Universal Value, då den visuellt starkt påverkar flera utblickar mot världsarvet. HIA-analysen konstaterar utifrån ett OUV-perspektiv att masten har en stor negativ påverkan på världsarvets visuella läsbarhet.

Analysen bedömer att borttagande av mast innebär en måttlig till stor positiv påverkan på OUV.

Sociala aspekter

Fler boende och verksamheter i området medför att fler rör sig i kvarteret vilket kan verka positivt på den sociala hållbarheten i form av ökad trygghet. En ökning av liv och rörelse i området kan även spegla den rörelse som finns i området under kyrkhelger och andra högtider i kyrkbyn och bidra till en positiv social aspekt. En väl genomförd förtätning med noga avvägd arkitektur och med många kvalitéer kan ge ökat värde för hela omgivningen som ansluter till planområdet. Människor som trivs i sitt bostadsområde bidrar positivt till övriga områden och en god gestaltning av planområdet som avspeglar intilliggande bostadsområden verkar för en vänskaplig relation sinsemellan.

Planförslaget bedöms inte särskilt påverka barn och unga i någon betydande omfattning men detaljplanen möjliggör bostäder vilket innebär att barn och unga har tillgång till planområdet. Detta medför därmed även ett krav på att miljöer utformas för att ta hänsyn till barn och ungas förutsättningar. Tillräckliga friytor ska anordnas till bostäder, och om konflikt mellan friyta och parkering uppstår ska friytor anordnas i första hand, enligt 8 kap 9 § PBL. De intilliggande skogsytorna är positiva aspekter för de yngres utemiljöer i området. Även gång- och cykelförbindelser i området bedöms bidra till att skapa en god boendemiljö för barn och unga. En trygg skolväg skapas i och med en ny gång- och cykelväg till skillnad från idag då barnen måste passera över Lulevägen för att ta sig till skolan.

Mellankommunala förhållanden

Planen bedöms inte beröra några mellankommunala intressen.

Genomförande

Organisatoriska frågor

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är fem år från det datum detaljplanen vinner laga kraft. Efter genomförandetidens slut fortsätter planen att gälla men kan då ändras eller upphävas utan att rättigheter som uppkommit genom planen behöver beaktas.

Tidplan för genomförandet

Detaljplanen planeras att antas under fjärde kvartalet år 2025, därefter påbörjas detaljplanens genomförande.

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Kommunen ansvarar för genomförande av detaljplanens allmänna platsmark. Kommunen ansvarar för sanering eller avhjälpande av markföroreningar. Vidare ansvarar kommunen för rivning av befintliga byggnader, avveckling av mast, nästation och återvinningsstation.

Exploatören ansvarar för åtgärder inom kvartersmark och utredningar som kan komma att krävas i samband med bygglov.

Kommunen är huvudman för allmän platsmark inom planområdet som är planlagd som GATA och GC-VÄG.

Markanvisning

Samrådshandlingarna för planförslaget ska vara ett underlag till markanvisningsprocessen.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Vid genomförandet av detaljplanen ska delen av fastigheten Gammelstaden 26:6 som utgör GC-VÄG, överföras genom en fastighetsreglering till Gammelstaden 6:67. Kommunen ansöker om och bekostar förrättningen.

I planförslaget har någon fastighetsindelning inte reglerats. Detta innebär att efter detaljplanen vunnit laga kraft, kan planområdets genomförande resultera i att kvartersmarken styckas i en fastighet eller flera fastigheter.

Kommunen ansvarar för ansökan om nödvändig fastighetsbildning hos Lantmäteriet.

Rättigheter

Planområdet omfattas även av ledningsrätt för underjordisk ledning för vat-

ten och avlopp (akt 25-F2005/128.1) och en ledningsrätt för fjärrvärme (akt 25-F2003/158.1). Ledningsrätten för vatten och avlopp påverkas inte av planförslaget medan nya ledningsrätter behöver bildas för fjärrvärme.

Inom planområdet finns ett arrende för en nätstation och en återvinningsstation. Arrendet för nätstationen upphör av gälla 2025-03-31. Arrendet för återvinningsstationen ska sägas upp.

Ekonomiska frågor

Planeekonomi

Kommunala kostnader som uppkommer vid ett genomförande av planen:

- fastighetsförrättning,
- sanering eller avhjälpande av markförorening innan försäljning av kvarter-smark,
- iordningställande av gång- och cykelväg,
- rivning av befintliga byggnader och anläggningar.

Vid ett genomförande av planen förväntas intäkter från försäljning av kvarter-smark och genom att planavgift tas ut vid bygglovgivning.

Tekniska frågor

Kommunen ansvarar för utbyggnad och drift av allmänna platser. Exploatören ansvarar för utredningar som kan komma att krävas i samband med bygglov.

Förändrad lovplikt

Inom planområdet krävs marklov för trädfällning.

Markanvisning

Inget markanvisnings- eller exploateringsavtal har tecknats.

Medverkande i projektet

Detaljplanen har tagits fram av Kommunstyrelseförvaltningen i samarbete med andra kommunala förvaltningar och konsulter. Kulturmiljöbedömningen: Heritage Impact Assessment har tagits fram av Sweco, trafikbullerutredningen har tagits fram av Brekke & Strand Akustik och de miljötekniska markundersökningarna har tagits fram av WSP.

Kommunstyrelseförvaltningen

Kontor detaljplan 2024-10-01

Frida Lindberg

Planchef

Sofia Andersson

Planarkitekt

Nina Lundin

Planarkitekt



LULEÅ
KOMMUN