



Ledamöter och ersättare

MILJÖ- OCH BYGGNADSNÄMNDEN**Tid** onsdag 29 april 2026 kl. 08:15**Plats** Bangårdsgatan 12, Lokal Laxen

Upprop

Val av justerare

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Punkt	Rubrik	Ärendenr	Sida
1	Avdelningschefen informerar 2026-04-29	2026/59	2
2	Tidsbegränsat bygglov t.o.m. 2026-10-16 för tillfälliga parkeringar på fastigheten	2026/62	3 - 20
3	Samrådsyttrande över detaljplan för del av Södra utvecklingsområdet, del av Stören 17 och Innerstaden 2:28	2026/63	21 - 88
4	Redovisning av meddelande	2026/60	89 - 112
5	Redovisning av delegationsbeslut	2026/61	113 - 124



Avdelningschefen informerar 2026-04-29

Ärendnr 2026/59-1.1.1.7

Avdelning miljö och byggs förslag till beslut

Miljö- och byggnadsnämnden beslutar att lägga informationen till handlingarna.

Sammanfattning av ärendet

Avdelningschefen informerar om aktuella ärenden.

Patrik Wallgren

Miljö- och byggchef



Samrådsyttrande över detaljplan för del av Södra utvecklingsområdet, del av Stören 17 och Innerstaden 2:28

Ärendenr M-2026-967

Avdelning miljö och byggs förslag till beslut

Miljö- och byggnadsnämnden beslutar att anta avdelning miljö och byggs synpunkter och bedömning som sina egna och avge yttrandet till kommunstyrelseförvaltningen.

Paragrafen förklaras omedelbart justerad.

Sammanfattning av ärendet

Kommunstyrelseförvaltningen har aviserat att de har samrådsunderlag för detaljplan för del av Stören 17 och Innerstaden 2:28, som visas för information och synpunkter 2026-03-30 till och med 2026-04-22. Anstånd att lämna in nämndens synpunkter är lämnat till 2026-04-29 av kommunstyrelseförvaltningen. Miljö- och byggnadsnämnden har därmed tillfälle att komma in med synpunkter på detaljplanen.

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra en högre byggnad för bostadsändamål och handel i bottenvåningen samt en ny stadsdelspark.

Planområdet ligger vid centrumhalvöns södra strand med närhet till handel, nöje, kollektivtrafik, tågstation, samhällsservice med mera. Planområdet är cirka 0,5 ha stort och omfattar en del av fastigheterna Stören 17, som ägs av Diös, och Innerstaden 2:28, som är en kommunal fastighet. Diös fastighet består idag av en förrådsbyggnad med nedgrävt parkeringsgarage och kommunens fastighet används för parkering.

Avdelning miljö och byggs synpunkter och bedömning

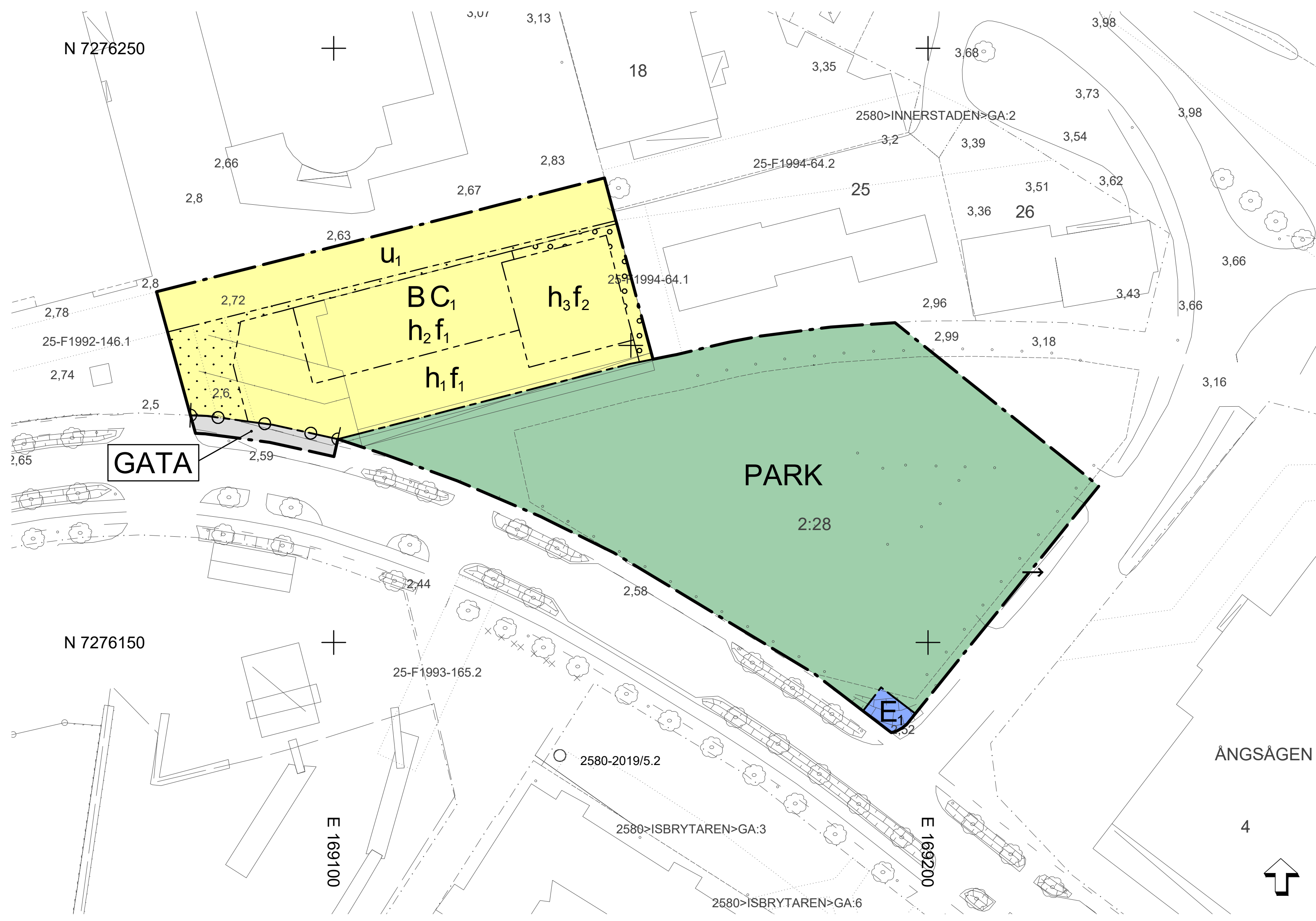
Avdelning miljö och bygg har tagit del av planhandlingarna och har inga synpunkter.

Beslutsunderlag

- Samrådshandlingar för detaljplan för del av Stören 17 och Innerstaden 2:28; plankarta med planbestämmelser och planbeskrivning.

Beslutet skickas till

Kommunstyrelseförvaltningen, detaljplankontoret



- TECKENFÖRKLARING GRUNDKARTA**
- Fasthetsgräns
 - Kvarterstrakgräns
 - Traktgräns
- FASTIGHETEN 000**
- Fastighetsinformation
 - Rättigheter
 - Mark/Terräng/Anläggningslinje
 - Väggkant
 - Väggkant med kantsten
 - Bostad
 - Komplementbyggnad
 - Övrig byggnad
 - Skärmtak
 - Slänt
 - Markhöjd
 - Höjdkurva
 - Barträd
 - Lövträd
- Grundkarta 2026-03-13
 Fasthetsgränser 2026-03-08
 Inmätning och kontroll i fält 2024-12-15
- Koordinatsystem i plan: Sweref 99 21 45
 Koordinatsystem i höjd: RH 2000
- *Karträttigheter Luleå Kommun
 Utdrag ur primärkartan 2024*

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Bestämmelser utan beteckning gäller inom hela planområdet.

GRÄNSBETECKNINGAR

- Planområdesgräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmän plats

- GATA** Gata
 - PARK** Park
- Kvartersmark**
- B** Bostäder
 - C₁** Byggnadens markplan som angränsar park och gata ska användas för centrumverksamhet.
 - E₁** Pumpstation

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATS

Upphävande av strandskydd

Strandskyddet är upphävt.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Begränsning av markens utnyttjande

- Marken får inte förses med byggnad.
- Endast byggnadsverk under mark.

Höjd på byggnadsverk

- h₁** Högsta nockhöjd är 6 meter.
- h₂** Högsta nockhöjd är 21 meter.
- h₃** Högsta totalhöjd är 45 meter.

Markreservat för allmännyttiga ändamål

- u₁** Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.

Placering

Byggnad ska placeras i gräns mot gata och parkmark.

Stängsel, utfart och annan utgång

- Utfartsförbud

Upphävande av strandskydd

Strandskyddet är upphävt.

Utformning

- f₁** Terrass avsedd som friyta för boende ska finnas. Minst 30% av takterrassens yta ska utgöras av vegetation.
- f₂** Byggnadens tre översta våningsplan ska utföras med indrag så att byggnadens avslut ges ett avsmalnande uttryck.

Sockelvåning som angränsar park och gata ska i huvudsak bestå av glas. Sockelvåningen ska markeras med hjälp av fasadernas gestaltning.

Balkong får inte kraga ut över allmän platsmark eller prickmark. Balkong får kraga ut maximalt 1,8 meter över kvartersmark med en lägsta fri höjd om 3,5 meter från marknivå. Balkonger ska vara väl integrerade i byggnadens gestaltning. Balkong får glasas in, endast med ramfri inglasning som väderskydd för uterum. Utkragande balkonger får utgöra maximalt en fjärdedel av fasadytan inom egenskapsområde h3, gäller mot norr, söder och öster.

Byggnad ska gestaltas med hög arkitektonisk kvalitet.

Byggnads fasad ska utföras i plåt och/eller trä. Fasad ska utföras i röd kulör.

Utförande

Entréer ska finnas mot gata och parkmark.

GENOMFÖRANDETID

Genomförandetiden är 120 månader för kvartersmark och börjar gälla fr.o.m. Laga Kraft

Genomförandetiden är 180 månader för allmän platsmark och börjar gälla fr.o.m. Laga Kraft

SAMRÅDSHANDLING

KLF2024/1613

Detaljplan för del av Södra utvecklingsområdet
 del av Stören 17 och Innerstaden 2:28

Luleå kommun
 Kommunstyrelseförvaltningen

Norrbottnens län

Daniel Rovä
 Planchef

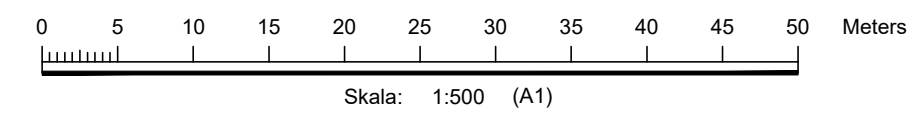
Sofia Andersson
 Planarkitekt

Beslutsdatum	Instans
Antagande	
Laga kraft	

PLANKARTA



ÖVERSIKTSKARTA



Planbeskrivning

Detaljplan för del av Centrum, Stören 17 och Innerstaden 2:28

Luleå kommun Norrbottens län



Innehållsförteckning

Detaljplanens syfte	3
Syfte	3
Beskrivning av detaljplanen	3
Hela detaljplanen	3
Genomförandetid	4
Allmän plats	4
Kvartersmark	6
Trafik	17
Markförhållanden	18
Hälsa och säkerhet	19
Miljö	19
Teknisk försörjning	20
Tillgänglighet	21
Genomförandefrågor	21
Mark och utrymmesförvärv	21
Fastighetsrättsliga frågor	22
Tekniska frågor	22
Ekonomiska frågor	23
Organisatoriska frågor	24
Planeringsunderlag	25
Kommunala	25
Planförfarande	26
Planeringsförutsättningar	26
Kommunala	26
Rikshintressen	27
Miljökvalitetsnormer	27
Miljö	28
Hälsa och säkerhet	31
Geotekniska förhållanden	39
Hydrologiska förhållanden	41
Kulturmiljö	41
Fysisk miljö	41
Sociala	44
Teknik	45
Service	45
Trafik	45
Konsekvenser	46
Fastigheter och rättigheter	46
Natur	46
Stadsbild	47
Lokalklimat	50
Miljö	52
Miljökvalitetsnormer	53
Hälsa och säkerhet	54
Sociala	58

Riksintresse	59
Trafik	60
Motiv till detaljplanens regleringar	61
Motiv till regleringar	61
Medverkande i projektet	64

i bottenvåning. Då byggnaden föreslås kunna uppgå till 15 våningar är dess gestaltning av stor vikt då den har stor påverkan både på nära håll och längre avstånd. Den nya byggnaden avses uppföras i liv med Småbåtsgatan och den nya park, som också ingår i detaljplanen.

Parken avses anläggas inom Innerstaden 2:28, som idag består av en grusparkering, och bedöms utgöra en nödvändig del i områdets omvandling för att tillgodose en lämplig bostadsmiljö för intilliggande byggnad. Parken ska också tillgodose en ökad mängd grönstruktur, mötesplatser och lekmiljöer för allmänheten i området i enlighet med planprogrammets inriktning.

Inom Stören 17 föreslås åtgärder för att öka trafiksäkerheten vid infarten från Småbåtsgatan, förbättra tillgängligheten och säkerställa sammanhängande stråk för gående och cyklister till och från bostadsbyggnaden.

Detaljplanen omfattar även utrymme för en ny pumpstation som syftar till att långsiktigt säkra områdets utvecklingsmöjligheter utifrån VA-infrastrukturen.

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är 120 månader (12 år) för kvartersmark och 180 månader (15 år) för allmän platsmark. Genomförandetiden börjar gälla efter det datum planen vinner laga kraft. Efter genomförandetidens slut fortsätter planen att gälla, men den kan då ändras eller upphävas utan att rättigheter som uppkommit genom planen behöver beaktas.

Allmän plats

Detaljplanen möjliggör för utbyggnad av en park [**PARK**] inom området som tidigare nyttjats som parkering. Parken syftar till att bidra till områdets tänkta omvandling mot en stadsmässig och trivsamt miljö. Den bedöms också som nödvändig i samband med detaljplanens föreslagna bostadsutveckling för att säkerställa en områdesmiljö som är lämpligt för bostäder. Parken innebär en reduktion av markförlagd bilparkering och biltrafiksörelser i direkt anslutning till bostäderna inom Stören 17 till fördel för en grönskande offentlig plats. Detta bedöms som särskilt viktigt och gynnsamt både för trivsel, trafiksäkerhet och ur ett barnperspektiv.

Parken avses få utformningen som en stadsdelspark. En stadsdelspark är en allmän mötesplats men också en naturlig plats att mötas på för de som bor i området.

Illustrationen nedan visar på hur parken kan utformas och vad den är tänkt att innehålla. Parkens koncept är att vara en social mötesplats som utgör ett tydligt bidrag för att stärka den biologiska mångfalden i området. Parken utformas med potential för att utvidgas norrut, med gångstråk i riktning mot passagen under Hertsövägen och vidare till Luleås framtida resecentrum.



Bild 2. Illustration som redovisar vilka ytor, stråk och funktioner som parken kan innehålla, såsom en torgyta, mötesplats, lekmiljö och en öppen gräsyta. Parkens slutgiltiga utformning bestäms vid projektering. Bildkälla: Luleå kommun

Torgyta

Vid Småbåtsgatans krökning, med utblick mot vattnet, avses en mindre torgyta anläggas med bänkar placerade i söderläge mot parken och vattnet. En del av ytan kan upplåtas för uteservering av närliggande lokaler. Ytan ska vara flexibel men kan möjliggöra plats för sommarblomsplanteringar, mindre evenemang, möjlig plats för ljusinstallation vintertid, med mera. Torgytan ska ha en bra och väl gestaltad belysning.

En grön mötesplats

Stadsdelsparken ska vara en grön mötesplats med rum för både aktivitet och vila. En mer avskärmd och inramad mötesplats kan placeras i parkens centrala del och omgärdas av perennplanteringar med blommande växter som är till nytta för insekter som bin och fjärilar. För att främja året-runt-användning kan upphöjda stenvmurar och/eller ytor med sand och sten anläggas, som blir uppvärmda tidigt på våren. Platsen ska kännas elegant men med en vildvuxen karaktär, exempelvis genom plantering av högt gräs som vajar i vinden och som tillför färg och form på vintern. Vissa planteringar kan också göras nedsänkta för upptag av dagvatten. Sociala ytor med sittbänkar placeras intill planteringarna och en eventuell vattenspegel med porlande vatten och inramning av växter bidrar till en trivsam miljö.

Mötesplatsen ramas in av olika lövträd som blommar tidigt eller får fin höstfärg. Gräsytor omkring kan skötas som äng med klippta gångstigar vilket gynnar insekter och ger fin blomning.

Småbåtsgatans allé och den nya parken bedöms tillsammans stärka spridningssamband i området. Det bidrar även till biologisk mångfald och ekosystemtjänster, som att stabilisera mikroklimatet i stadsmiljön och fördröja dagvatten.

Lekmiljö

En lekmiljö med uppbyggda mindre kullar, vissa med buskage och träd, vissa med äng, placeras i parkens hjärta och får en naturlig distans till omgivande trafik. Lekmiljön kan utformas exempelvis med redskap i trä, klätternät, släntrutsch, kompisgunga eller bänkbord. Lekmiljön ramas in av blandade lövträd, även enstaka barrträd för att erbjuda skugga från solen.

Oprogrammerad öppen gräsyta

En öppen, klippt gräsyta lämnas för att ge utrymme för en flexibel användning, såsom picknick eller spontana bollekar. Gräsytan ramas in av några större träd för skugga. Några flyttbara bänkbord kan placeras ut för att kunna välja sol eller skugga.

Generellt

Det ska finnas genomtänkta gångstråk genom parken med belysning längs huvudgångväg, lekplats och perennplanteringar. Björkar längs parkens södra och östra sida ramar in parken och separerar den från gatan.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän platsmark.

Kvartersmark

Bostäder med lokal för centrumverksamhet i markplan

Detaljplanen medger användningen Bostäder [B] och [C₁] på kvartersmark. Tillkommande byggnads markplan ska användas för centrumverksamhet mot park och gata, i övrigt möjliggör detaljplanen för bostadsändamål i resterande delar av byggnaden.

Användningen centrumverksamhet medger exempelvis handel, café eller annan service som ligger centralt eller på annat sätt ska vara lätta att nå. Syftet med bestämmelsen är att främja en aktiv sida mot parken som bidrar till den offentliga platsen. Sett till att bostadshuset angränsar parken ska centrumverksamheten också bidra till att främja parken som offentligt rum och undvika att parken upplevs avsedd för privat ändamål. Markplan som angränsar mot park och gata ska därför inte nyttjas för bostadsändamål eller bostadskomplement, med undantag för att skapa en bostadsentré, cykelrum och trapphus.

För kvartersmarken regleras att **entréer ska finnas mot gata och park** för att främja gångflöden och aktivering längs med Småbåtsgatan och parken. För att

byggnadens uttryck ska uppfattas som öppet och avsett för centrumlokaler ska även sockelvåningen som angränsar mot park och gata i huvudsak bestå av glas. Planförslaget bedöms kunna inrymma drygt 80 lägenheter i ett maxscenario.

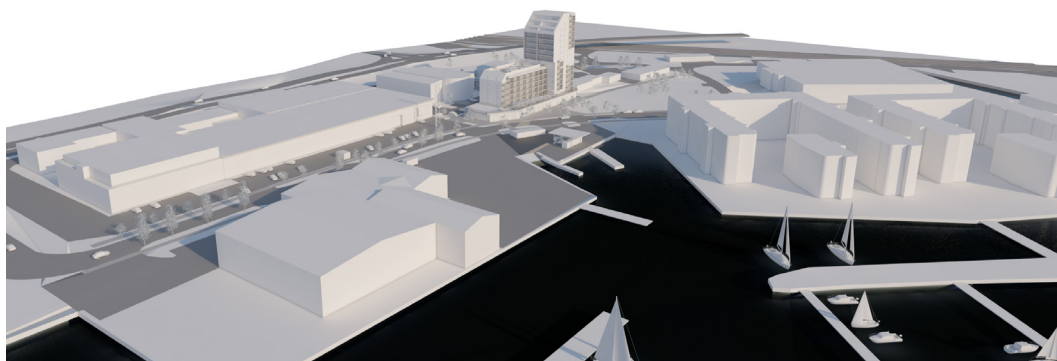


Bild 3. Fågelperspektiv över bebyggelse som planförslaget medger. Bildkälla: Nordmark & Nordmark arkitekter

Markreservat för allmännyttiga ändamål

Inom kvartersmarken regleras ett **markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar [u₁]** för att säkra befintlig ledningsrätt inom Stören 17. Markreservatet innebär att ledningsrättshavaren ska äga tillträde till det upplåtta området för tillsyn, reparation och ombyggnad av ledningarna. Sedan ledningsarbete avslutats ska ledningshavaren i görligaste mån återställa marken i förut befintligt skick. Inom markreservatet får markägaren inte uppföra byggnad eller utföra annan anläggning som kan försvåra ledningsrättens utövning.

Begränsning av markens nyttjande

Delar av kvartersmarken får inte förses med byggnad [**prickmark**]. Syftet med bestämmelsen är att begränsa bostadsbyggnadens utbredning för att säkra angöring till fastigheten och dess garagedfart från Småbåtsgatan. Syftet är också att begränsa byggnadsvolymens utbredning för att säkra möjlighet att se genom kvarteret från Bangårdsgatan och Småbåtsgatan. Norr om byggnaden syftar bestämmelsen även till att upprätthålla ett avstånd mellan byggnaden och ledningsrätten.

Öster om föreslagen byggnad regleras att kvartersmarken endast får förses med byggnadsverk under mark [**cirkelmark**] med en 2 meter bred remsa. Bestämmelsen möjliggör uppförande av garage under mark men säkrar åtkomst till byggnadens fasader i alla riktningar.

Bebyggelse

Planförslagets bebyggelse är belägen i en kontext där både äldre och nyare strukturer omger planområdet. Detaljplanen utformas i stor utsträckning för att

överensstämma med områdets planprogram med målsättning om en omvandling mot en stadsmässig och funktionsblandad struktur.

Planen möjliggör för en byggnad som består av en sammansättning av en lägre lamellvolym med 21 meter som högsta nockhöjd [h_2], vilket motsvarar cirka 6 våningar, samt en högre, uppstickande volym i punkthustypologi med 45 meter som högsta nockhöjd [h_3] motsvarande cirka 15 våningar. Byggnaden medges utvidgas i våningens marknivå med maximalt 6 meters nockhöjd [h_1], vilket motsvarar cirka en våning, för att inrymma lokal för centrum samt garage mot byggnadens norra sida.

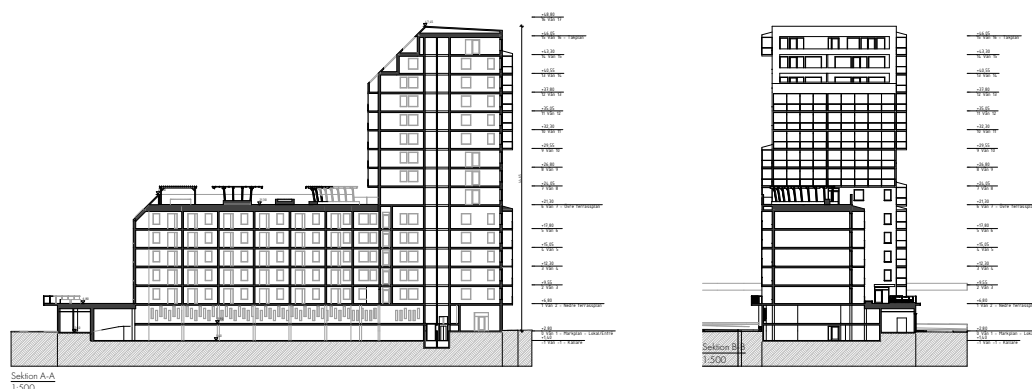


Bild 4. Planförslaget medget bebyggelse i tre nivåer som visas i sektionerna ovan. Bebyggelsen består i huvudsak av bostäder från våning 2 och uppåt, men inrymmer även lokal för centrumändamål på våning 1 mot park och gata. Bildkälla: Nordmark & Nordmark arkitekter

Planprogrammet anger för området en generell byggnadshöjd på 4-6 våningar med möjlighet till uppstickande delar i programområdets nordöstra delar. Detaljplanen medger en 6 våningar hög byggnadsdel samt en högre byggnadsdel upp till 15 våningar. Den lägre delen av bostadshuset är mer i samklang med sin befintliga omgivning. Föreslagna byggnadshöjder är i linje med planprogrammets inriktning.

Detaljplanen reglerar att **byggnad ska placeras i gräns mot gata och parkmark**. Syftet med bestämmelsen är att bebyggelsens bottenvåning med en mer offentlig karaktär ska bidra till Småbåtsgatans gaturum och främja en stadsmässighet på de allmänna platserna.

Planförslaget är utformat med en livförskjutning mellan den högre och den lägre byggnadsdelen för att bebyggelsen ska uppfattas som en sammansättning av två volymer snarare än en massiv byggnad. På så sätt skapas en indelning av fasaden som skapar variation och bryter ned skalan.

Ett indrag av bebyggelsen från och med våning 1 sker mot söder och väst för att möjliggöra en upphöjd friyta för bostäderna. Mot norr och öst finns inget indrag för att genom en konsekvent vertikalitet skapa ett tydligt möte med mark där byggnaden landar.

Planförslaget reglerar att den högre byggnadsdelen får vara maximalt 18 meter bred med egenskapsgräns samt att **byggnadens tre översta våningsplan ska**

utföras med indrag så att byggnadens avslut ges ett avsmalnande uttryck.

Bestämmelsen syftar till att den byggnadsdel som höjer sig över den generella byggnadshöjden smalnas av och utformas med omsorg för att uppnå god helhetsverkan i stadsbilden.

Höga hus innebär en högre synlighet i stadsbilden, vilket innebär att byggnadens volym och gestaltning ska ägnas särskild omsorg och uppnå en hög kvalitet som bidrar till att stärka Luleås attraktivitet, stadsbild och goda livsmiljö. Byggnadens arkitektur avseende geometri, takavslut, fasadgestaltning och detaljutformning är av stor vikt för att uppnå en hög arkitektonisk kvalitet som uppnår kravet både för god helhetsverkan samt god färg- form- och materialverkan.

Gestaltning

Detaljplanen har ett antal bestämmelser gällande byggnadens gestaltning som syftar till att både främja en hög arkitektonisk kvalitet, en tydlig stadsmässighet och anpassning till omgivningens kontext.

Under detaljplanens framtagande har gestaltungsfrågor främst betraktats utifrån hänsyn till stadsbilden och intresset att främja en god helhetsverkan enligt 2 kap. 6 § plan- och bygglagen (PBL). Utöver detta har även planförslaget anpassats för att planförslaget ska uppfylla kravet god form-, färg-, och materialverkan enligt 8 kap. 1 § PBL.

Utformningsbestämmelserna syftar till att vara väl avvägda, ha tydliga motiv och att endast reglera vad som är nödvändigt för att detaljplanens genomförande ska ske i enlighet med PBL. Det innebär ett visst svängrum kring gestaltungsfrågor som i praktiken innebär att detaljplanen kan vara aktuell över lång tid då vissa aspekter slutligen bedöms av kommunen i bygglovsansökan.

Planförslagets reglering av utformning behandlar kulör, material, arkitektonisk kvalitet samt hantering av balkonger, utöver hanteringen av byggnadens volym som beskrivits ovan. Då höga hus är synliga från många platser i staden och har större påverkan på sin omgivning ställs generellt sett högre krav på höga byggnader, särskilt på centrumhalvön.

Byggnad ska gestaltas med hög arkitektonisk kvalitet, gäller inom all kvartersmark. Byggnadens placering invid området huvudgata och stadsdelspark samt läget nära Södra hamnleden, som är centrumhalvöns östra infart, innebär att byggnaden kommer vara synlig från stråk och områden där många människor rör sig och vistas. Byggnadens arkitektur påverkar hur byggnaden avtecknar sig mot stadssiluetten längs den södra strandlinjen. Med "hög arkitektonisk kvalitet" åsyftas att byggnaden har utformats utifrån en tydlig idé och med omsorg för arkitekturens utformning från helhet till detaljer. Arkitekturen ska uttrycka byggnadens funktion och symbolvärde, som i detta fall handlar om en mer vardaglig arkitektur: bostäder med centrumlokal i bottenvåningen.

Byggnads fasad ska utföras i plåt och/eller trä. Fasad ska utföras i röd kulör.

Bestämmelsen gäller inom all kvartersmark. Syftet med bestämmelsen är att bebyggelsen ska utföras med materialäkthet som i sig är en stor kvalitet i den byggda miljön. Plåt och trä är material som förekommer i området idag och knyter an till dess industriella karaktär och historia, vilket bedöms bidra positivt till områdets identitet både idag och i framtiden. En röd kulör bedöms som väl anpassat till byggnadens kontext då det bidrar med värme till den i övrigt ganska bleka färgskalan i närområdet och harmoniserar med den röda träbyggnaden vid småbåtshamnen och, i ett större perspektiv, även de röda lamellhusen i röd plåtfasad på Varvet.

Sockelvåning som angränsar park och gata ska i huvudsak bestå av glas.

Sockelvåningen ska markeras med hjälp av fasadernas gestaltning. I

kombination med bestämmelsen om entréplaceringar (se ovan) ska planförslaget främja aktivitet och öppenhet mot den allmänna platsmarken. Bestämmelsen ska främja förutsättningar för att den allmänna platsmarken upplev trygg och skapar liv i byggnadens närhet. Sockelvåningens utformning syftar även till att främja ett stadsmässigt uttryck i likhet med hur byggnader i innerstaden vanligtvis utformas i Luleå. Bestämmelsen innebär att sockelvåningen ska ges ett uttryck som avviker från övriga våningars fasaduttryck. Även om sockelvåningen och övriga våningsplan har samma fasadmaterial (exempelvis plåt) så kan sockelvåningen markeras med hjälp av plåtens riktning, kulör eller detaljering som avviker från den övriga byggnaden. Bilderna nedan visar en möjlig utformning av byggnaden som kan motsvara detta.



Bild 5. Vintery över byggnad som detaljplanen möjliggör, med fasad i rödbrun plåt och trädetaljer.



Bild 6. Sommarvy över bebyggelse som planförslaget möjliggör, där parken möter byggnadens markplan.

Balkonger

En balkong kan vara en stor kvalité både i en bostad och i dess omgivning, genom att skapa en vistelsezon som är privat men som är öppen och kommunicerar med sin omgivning. Balkonger gör att livet i husen når utanför fasadgränsen och kan bidra positivt till känslan av aktivitet och trygghet i ett område.

För att säkerställa att planförslaget uppfyller kravet på god helhetsverkan samt en god färg- form- och materialverkan har detaljplanen följande egenskapsbestämmelser som gäller all kvartersmark:

Balkong får inte kraga ut över allmän platsmark eller prickmark, vilket syftar till att balkonger inte ska upplevas ianspråkta det offentliga rummet eller uppföras i konflikt med ledningsrätten inom u-reservatet.

Balkong får kraga ut maximalt 1,8 meter över kvartersmark med en lägsta fri höjd om 3,5 meter från marknivå. Syftet är att säkra fri höjd för driftsfordon under balkonger samt att balkongerna får ett funktionellt djup som samtidigt inte gör att byggnaden upplevs för bred och massiv.

Balkonger ska vara väl integrerade i byggnadens gestaltning. Bestämmelsen syftar till att säkra en god helhetsgestaltning av byggnaden och att balkongernas räcken, infästning och placering i fasad görs på ett medvetet sätt. Se referensbilder nedan för exempel.



Bild 7. Exempel på hur balkonger kan integreras på ett sätt i byggnadens gestaltning så att de tydligt ingår i den arkitektoniska idén. Balkongerna är utanpåliggande men hanteras i utformningen på ett sätt så att det blir en del av byggnadsvolymens komposition och inglasade med en ramfri inglasning. Balkongräckena är i perforerad plåt i samma röda kulör som byggnadens fasad och upplevs nästan upplevs lite transparent på grund av perforeringen. Bildkälla: Nordmark & Nordmark arkitekter

Utkragande balkonger får utgöra maximalt en fjärdedel av fasadytan inom egenskapsområde h₃, gäller mot norr, söder och öster. Bestämmelsen syftar till att motverka att fasaderna mot omgivningen inte ska domineras av rader med balkonger som utgör hela fasadens uttryck. Fasaden som vetter mot det egna terrassbjälklaget (fasad mot väst) omfattas inte av bestämmelsen.

Balkong får glasas in, endast med ramfri inglasning som väderskydd för uterum. Bestämmelsen syftar till att säkerställa att balkongerna får ett nått uttryck på byggnaden. Att tillåta inglasning innebär att balkongers användbarhet och komfort främjas. Syftet med bestämmelsen är att tillåta detta men samtidigt främja en kvalitativ gestaltning och reglera bort klumpiga och iögonfallande lösningar, då det kan medföra en risk att balkongerna blir ett skrymmande och dominant inslag i byggnadens uttryck. Detta är viktigt både ur stadsbildssynpunkt på långt håll och för upplevelsen av byggnaden på nära håll.

Friyta

Planförslaget är utformat så att friyta är möjlig att förläggas på takbjälklag inom egenskapsområde h₂ och h₁. Ytan motsvarar drygt 1000 kvadratmeter vilket innebär att den motsvarar cirka 14% eller en sjundedel av bostädernas bruttototalarea (BTA) om bostäderna omfattar cirka 7500 kvadratmeter BTA. Då planförslaget inte reglerar användningsslag för specifika delar av byggrätten prövas frågan om friytans mängd i relation till bostädernas BTA ytterst i bygglovsskedet.

Med hänsyn till att friytan föreslås vara belägen på takbjälklag, en respektive sex våningar ovan mark, är det viktigt att säkerställa en hög kvalitet och trivsamma

mikroklimat på bostadsgården, särskilt ur ett barnperspektiv.

Generellt ska följande kvaliteter beaktas:

- **Lekmöjligheter.** Ytor för närlek för de yngsta åldrarna ska tillskapas inom friytan. Denna lekryta bör vara väl avskild från ytor för trafik, transporter och parkering.
- **Vegetation.** På friytan ska det finnas möjligheter att anlägga vegetation i form av träd, buskar och perennplanteringar; gärna arter som gynnar pollinatörer. Stadsodling kan bidra till en ökad kvalitet i boendemiljön.
- **Sittplatser.** Sittplatser ska anordnas inom friytan. Gärna med möbler som är anpassade för personer med motoriska svårigheter och funktionsvariationer.
- **Buller.** Ljudnivån på friytan bör inte överskrida gällande riktvärden för buller. I bullerutsatta lägen ska möjligheterna till ljuddämpning i form av exempelvis vegetation eller skärmar ses över.
- **Ljusförhållanden.** Både sol och skugga är värdefulla kvaliteter i en utemiljö. Ytor för lek skyddas med fördel från stark sol med vegetation, solsegel eller andra konstruktioner.
- **Lokalklimat.** Friytan ska planeras och anordnas för att skapa ett gott mikroklimat. Att skydda mot förhärskande vind är en av de viktigaste parametrarna att ta hänsyn till.
- **Markmaterial.** Genomsläppliga markbeläggningar som kan infiltrera och fördröja nederbörd ska användas i så stor utsträckning som möjligt.

För att säkra takbjälklagen på våning 1 och våning 6 som friyta anger detaljplanen att **terrass avsedd som friyta för boende ska finnas [f₆]** inom egenskapsområdet [h₁] och [h₂]. Utformningsbestämmelsen anger även att **minst 30% av takterrassens yta ska utgöras av vegetation**. Med vegetation menas exempelvis grästäckning, växtbäddar, sedumtak eller liknande. Syftet är att uppnå en friyta på takterrasserna som utgör en kvalitativ social miljö och stärka lokalklimat, ekosystemtjänster och fördröjning av nederbörd med genomsläppliga ytbeläggningar.

Under vintertid kan snö och is påverka användningen av friytan. Det är därför viktigt att planera för snöröjning och säkerställa att ytan hålls säker och tillgänglig även under vintermånaderna. Detta kan inkludera installation av uppvärmda gångvägar, snörasskydd och andra tekniska lösningar för att minimera snöansamling och isbildning. Vidare bör utformningen av friytan ta hänsyn till vinterklimatet genom att erbjuda skyddade och vindskyddade områden för att skapa en trivsamt miljö året runt.

Nedan redovisar exempel på hur friytan på takbjälklaget till våning 1 (nedre terrassen) respektive våning 6 (övre terrassen) skulle kunna utformas och vilka funktioner ytorna kan inrymma.

Nedre terrassen

Den nedre terrassen föreslås delas upp i separata aktivitetsområden. Mot väster kan öppna ytor lämnas med växttäckning för picknickfaltar och solbadning tillsammans med en sandförsedd lektyta med enklare lekutrustning för byggnadens minsta boenden. Mot söder kan ett antal sociala ytor inrymmas. Växtlighet avgränsar ytorna utan att bli barriärer och skänker tillsammans med uppbyggda pergolor behaglig skugga under sommarens varma dagar.

Marktäckningen utförs i stor utsträckning av genomsläppliga material som fördröjer dagvattenflödet till marken nedanför. Utanför balkongerna till lamelldelen finns växtbäddar som ytterligare kan användas som fördröjningsmagasin. Förslaget för friytan på den nedre terrassen utgör cirka 600 m² varav cirka 180 m² utgör gräs- eller växttäckning samt växtbäddar, vilket motsvarar 30% av takterrassens yta.

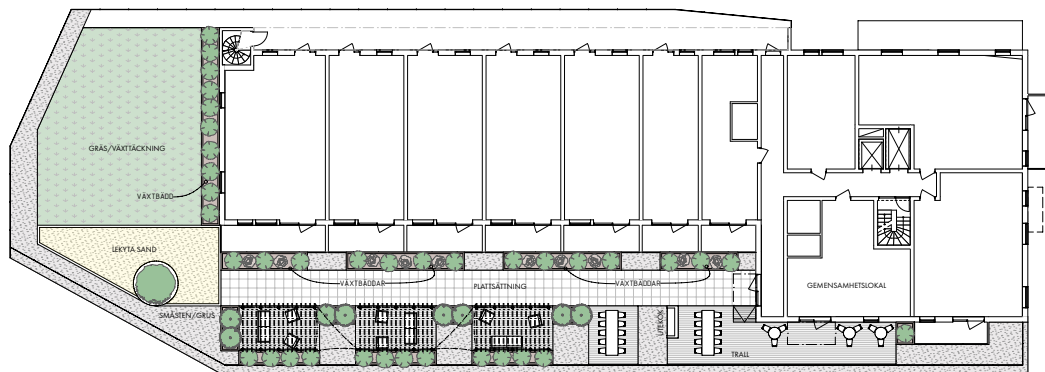


Bild 8. Planförslaget möjliggör att friyta anläggs på takbjälklag på första våningen. Illustrationen visar ett exempel av flera möjliga utformningar för att uppnå hög kvalitet och uppfylla kriterierna om lekmöjligheter, vegetation, sittplatser, med mera. Bildkälla: Nordmark & Nordmark arkitekter

Övre terrassen

Den övre terrassen kan utformas med mindre ytor som omges av ett något högre räcke som ger lä och trygghetskänsla, men också uppfyller kravet om bullerdämpning. Räckets utformas med fördel i fasadgestaltningen för ett enhetligt uttryck. Ett enklare utegym kan läggas intill den uppstickande byggnadsvolymen för att kunna nyttjas året om och pergolor eller liknande kan ge sommarskugga under årets varma dagar.

Marktäckningen utgörs främst av växtytor som både kan användas för solbad och nyttjas för avdunstning av uppfångat dagvatten, och kompletteras med småsten/grus som delvis kan agera fördröjande av dagvatten. Utegyms marktäckning utförs med gräs eller växttäckning och längs fasaden, och fram till trätrallen, läggs plattsättning för att hålla vägen tillgänglig för rullstolar och barnvagnar.

Förslaget för friytan på den övre terrassen utgör cirka 400 m² varav cirka 180 m² utgör gräs- eller växttäckning samt växtbäddar, vilket motsvarar 45% av takterrassens yta.

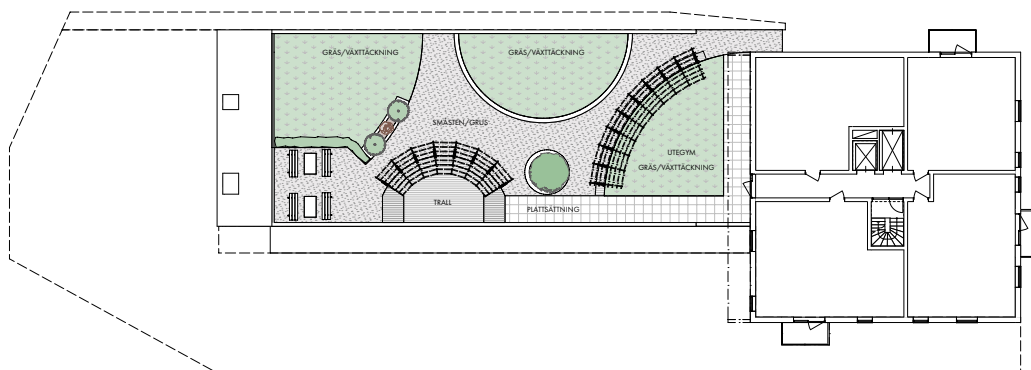


Bild 9. Planförslaget möjliggör att friyta anläggs på takbjälklag på sjätte våningen, där ett minst 1,5 meter högt räcke ska uppföras för bullerdämpning. Illustrationen visar ett exempel av flera möjliga utformningar för att uppnå hög kvalitet och uppfylla kriterierna om lekmöjligheter, vegetation, sittplatser, med mera. Bildkälla: Nordmark & Nordmark arkitekter

Parkering för bil

Parkeringsbehovet för föreslagen bebyggelse avses att lösas med garage i två plan enligt sektionen nedan. Fyra parkeringsplatser för rörelsehindrade inryms i garaget och en i marknivå på norra sidan av bostadsbyggnaden.

Det nedre garageplanets golv ligger på en nivå motsvarande -0,5 våning och det övre planets golvnivå motsvarande +0,5 våning. Garageplanen lokaliseras mot byggnadens norra fasad så att en lokal kan inrymmas mot byggnadens södra sida, vänd mot parken.

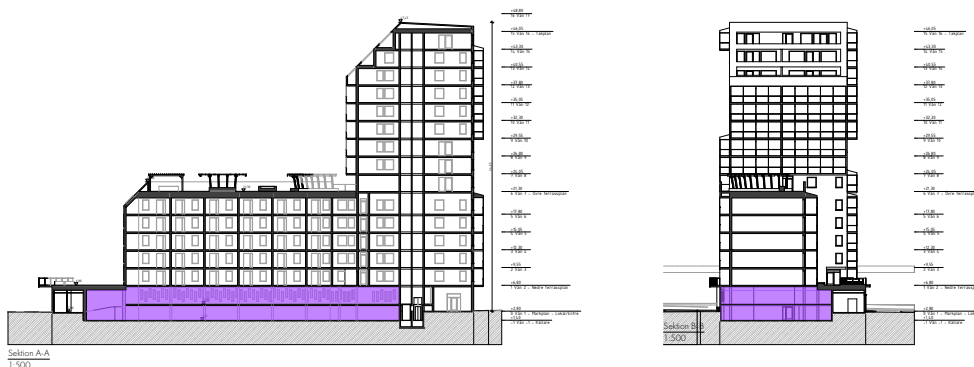


Bild 10. Sektioner över byggnaden som planförslaget medger där parkeringsgaragets läge markerats i lila. Bildkälla: Nordmark & Nordmark arkitekter.

Garageinfart placeras på byggnadens västra sida och angörs från Småbåtsgatan med en ramp som leder ner till garagets nedre plan.

Inom kvartersmarken möjliggörs cirka 7500 m² bruttototalarea för bostäder. Kommunens parkeringsnorm anger 8 bilplatser/1000 m² bruttoarea för flerbostadshus inom zon 1. Parkeringsbehovet blir därmed 60 parkeringsplatser.

Exploatören planerar att inhysa cirka 310 m² bruttoarea för centrumverksamhet i byggnadens bottenvåning. Ytan avses användas för exempelvis ett café eller mindre restaurang, som enligt parkeringsnorm innebär krav på 25 bilplatser/1000 m² bruttoarea. Detta motsvarar ett parkeringsbehov av 7-8 bilplatser.

I ett fullt utbyggt alternativ kan det föreslagna garaget inhysa 57 parkeringsplatser för bostäder, vilket innebär en reduktion av parkeringsnormen med 3,8%. Skäl till att reducera parkeringstalet hänvisas till *särskilt goda möjligheter att nyttja kollektivtrafik med avseende på närhet till hållplatser och turtäthet* som anges i riktlinjerna för gröna parkeringsköp i Luleå kommuns parkeringsnorm.

För centrumverksamheten kan 3 parkeringsplatser inrymmas i garaget och 3 platser som markparkering. Detta innebär en reduktion med ca 23%. Utöver den reduktion som är möjlig utifrån givna förutsättning (10%) så innebär det att exploatören åtar sig att genomföra någon av följande åtgärder för ytterligare 13% reduktion.

Möjliga åtgärder för reduktion och procentuellt avdrag från parkeringsnormen anges nedan:

- Bilpool och eventuellt gratis medlemskap i bilpool. *Kommentar: Förutsätter att denna åtgärd kan säkras genom långsiktiga avtal och uppföljning från kommunen* (15%)
- Avgift på parkering skild från hyran (5%)
- Cykelpool med olika typer av cyklar (lådcyklar, cykelkärror och elcyklar) (5%)
- Nära tillgång till klimatskyddade, uppvärmda cykelförråd med tillgång till pump och möjlighet att kunna ladda elcyklar. Eventuellt också särskilda utrymmen för att serva sin cykel, byta till vinterdäck, och så vidare (10%)
- Riktad information om bilpool och hållbart resande till blivande hyresgäster i samband med visning och inflyttning. Åtgärden ska följas upp (5%)

Den föreslagna parkeringslösningen innebär att majoriteten av bilparkeringarna förläggs i garage och endast ett fåtal på kvartersmarkens marknivå, vilket skapar bättre förutsättningar för de boendes utemiljö.

Parkering för cykel

Luleå kommuns parkeringsnorm anger följande parkeringstal för cykel per 1000 m² bruttototalarea. Flerbostadshus 25 stycken, handel i centrum 10-15 st och kontor 12 stycken. För planförslagets centrumändamål bedöms parkeringstal 12 vara lämpligt.

För planförslaget, som möjliggör för cirka 7500 m² bruttototalarea, innebär det ett behov av 188 stycken cykelparkeringar. Planförslaget möjliggör för cirka 300 m² bruttototalarea, vilket innebär ett behov av 4 stycken cykelparkeringar. Sammanlagt blir behovet cirka 192 platser för cykelparkering.

Cirka 70 stycken cykelparkeringar föreslås uppföras längs bostadsbyggnadens norra fasad i marknivå. Utöver detta avses två cykelrum i anslutning till bostadsentrén uppföras som bedöms kunna inrymma övrigt parkeringsbehov för cykel med tvåvåningsställ. I det ena rummet föreslås även verkstad inrymmas.

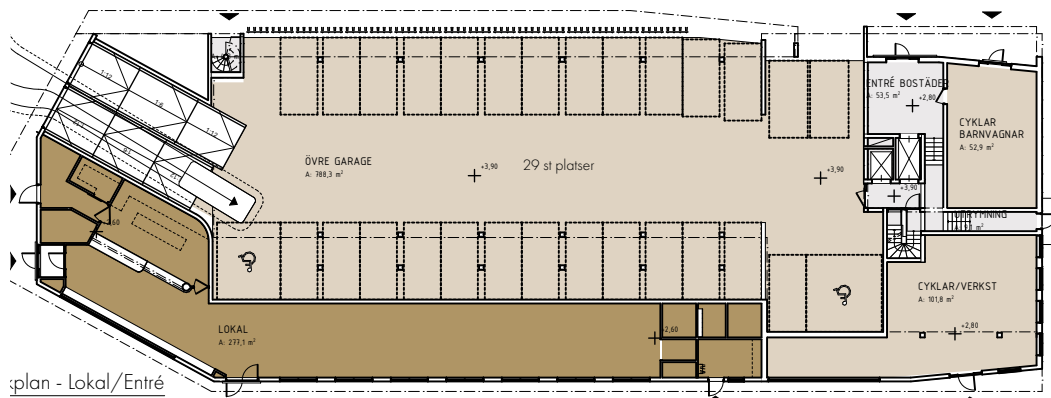


Bild 11. Illustration över bostadsbyggnadens markplan där föreslagen placering av parkeringsplatser för cyklar syns i den östra delen av byggnaden. Bildkälla: Nordmark & Nordmark arkitekter

Trafik

Bil och varustransporter

Angöring till kvartersmarken för personbilar sker via Småbåtsgatan för att angöra parkeringsgaraget, vars ramp placeras i byggnadens västra gavel. Rampen till garaget ska utföras med en sockel för att förhindra ansamling av vatten vid skyfall.

För att förbättra trafiksäkerheten vid angöringspunkten anläggs planteringar och gångytor så att genomfartsmöjligheten över Stören 17 förhindras. Detta medför att angöringen från Småbåtsgatan endast trafikeras av personbilar och att varustransporters angöring till fastigheten sker från norr, via Bangårdsgatan. Varustransporter till centrumlokalen inom planområdet sker på byggnadens norra sida, där varustransporter kan stanna och lasta av. Varustransporter till övriga Stören 17 sker också med in- och utfart via Bangårdsgatan.

För att motverka konflikter mellan gående och bil- eller varustransporter regleras **utfartsförbud** i användningsgräns mellan kvartersmark och gata. Bestämmelsen innebär att inga in- eller utfarter för fordonstrafik får ske längs denna sträcka och syftet är att reglera bort möjligheten till ytterligare in- och utfarter längs Småbåtsgatan i konflikt med trottoar för fotgängare.

Parkmarken får endast trafikeras av diftsfordon. In- eller utfarter eller trafikering av bil eller varustransport får inte ske inom parkmarken.

av allmän platsmark i direkt anslutning till byggnader på privat mark, såsom trottoarer. Snön får inte skjutas ut på allmänna gator utan ska omhändertas av fastighetsägaren. Planeringen av snöröjningen behöver ske i dialog med kommunens driftledare för centrum. Snöupplag bör inte ske ovanpå eller i direkt anslutning till rännstensbrunnar, då det kan riskera att sätta igen och skapa översvämning vid händelse av snösmältning och stora regn.

Den planerade exploateringen bedöms inte medföra någon ökning av de snövolymerna som behöver hanteras inom området. Detta eftersom den totala arean av ytor som kräver snöröjning inte förväntas öka jämfört med dagens situation. Eftersom markanvändningen redan idag utgörs av byggnader (takytor) och hårdgjorda ytor (vägar och parkeringar) bedöms exploateringen inte heller ge upphov till ökade föroreningshalter i snön. Föroreningsinnehållet förväntas således vara i nivå med nuvarande förhållanden eller lägre om föreslagna åtgärdsförslag implementeras.

Hälsa och säkerhet

Brand och åtkomst räddningstjänst

Räddningstjänsten kan angöra planområdets bebyggelse inom kvartersmark via Småbåtsgatan och Bangårdsgatan. Byggnaden behöver utformas med trapphus som klarar egen utrymning ovanför 23 meters höjd.

Föreslagen bebyggelse ligger med minst 8 meters avstånd till befintliga byggnader vilket är rekommenderat minsta avstånd för skydd mot brandspridning mellan byggnader.

Risk för höga vattenstånd

I Luleå kommuns klimatanpassningsplan anges att markanläggningar, byggnader och övrig infrastruktur i kustnära lägen ska utformas så att de är översvämningssäkra upp till +2,5 meter i RH 2000, för att på bästa sätt möta klimatförändringar fram till år 2100. För samhällsviktig verksamhet gäller nivå över +3,0 meter i RH 2000.

Detaljplanens kvartersmark är belägen på en nivå över +2,5 meter och uppfyller riktlinjerna. Ytan för pumpstationen berörs dock av behovet att översvämningssäkra byggnaden. I vidare projektering ska detta beaktas vid byggnadens utformning. Detta kan exempelvis lösas med en 0,5 meter hög betongsockel av vattentät betong för grundkonstruktionen. Se mer under "gestaltning".

Miljö

Strandskydd

Delar av planområdet omfattas av strandskydd. Planförslaget anger att **strandskyddet är upphävt**, både inom kvartersmark och allmän platsmark. Motiv till att upphäva strandskyddet bedöms vara att området redan har tagits

i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften. Området består idag av en lagerbyggnad och hårdgjord mark för parkering inom kvartersmarken. Inom allmän platsmark bedöms allmänhetens tillgänglighet förbättras då marken omvandlas från markparkering till park.

Ytterligare skäl till att upphäva strandskyddet är att planområdet genom en väg, järnväg, bebyggelse, verksamhet eller annan exploatering är väl avskilt från området närmast strandlinjen. Då planområdet avgränsas av Småbåtsgatan, kvartersmark som inrymmer parkering och drivmedelstation, bedöms även detta skäl kunna appliceras för att upphäva strandskyddet.

Teknisk försörjning

Infrastruktur för kommunalt vatten- och avlopp samt fjärrvärme, fjärrkyla, it- och telekommunikation finns utbyggt i området. Avfallshanteringen ska ske enligt kommunens renhållningsföreskrifter.

Pumpstation

Detaljplanen möjliggör för en pumpstation i inom parkytan vid korsningen mellan Bangårdsgatan och Småbåtsgatan [E₁]. Syftet är att säkra långsiktig VA-försörjning i Södra utvecklingsområdet. Pumpstationen byggs i samband med att exploitören ansöker om ny förbindelsepunkt till ledningsnätet. Lokaliseringen av pumphuset styrs av behov av närhet till ledningar i Småbåtsgatan och närhet till de fastigheter där pumpning krävs.

Behov och dimensionering

Utifrån en principritning så kräver pumpstationen en 3,4 meter lång, 2,5 meter bred och 3 meter hög yta/volym för pumpstationsbyggnaden. Intill pumpstationens entré behöver en uppställningsyta finnas för en spobil.

Hantering av dålig lukt

Det kan förekomma dålig lukt från en pumpstations avluftning. Sett till pumpstationens lokalisering intill en tilltänkt park ska pumpstationen utformas med tekniska lösningar för att minimera dålig lukt. Exempel på tekniska lösningar är att ett kolfilter installeras.

Gestaltning och anpassning till omgivning

Befintlig marknivå på avsedd yta för pumpstationen uppgår till cirka 2,4 meter plushöjd. En pumpstation räknas som en samhällsviktig verksamhet och ska, enligt kommunens *Riktlinjer för klimatanpassning*, därför översvämningssäkras upp till +3 meters plushöjd. Eftersom pumpstationen anläggs intill en yta avsedd för parkändamål ska pumpstationen inte vara styrande för parkmarkens höjdsättning och gestaltning. Att exempelvis fylla upp marken innebär att det bildas en kant eller plåtå mot parken och gatan, vilket har en negativ konsekvens på närmiljön och som bör undvikas.

Att göra en slänt innebär även att en större yta av parkmarken tas i anspråk,

vilket ska undvikas då parkytan redan är begränsad sett till dess tänka funktion som stadsdelspark.

För att översvämningssäkra pumpstationen upp till 3 meters plushöjd ska pumpstationen i stället utformas med en cirka 0,5 meter hög vattentät sockel i stället för att den placeras på en markuppfyllnad.

En pumpstation är en sluten och teknisk byggnad som kan upplevas som ett skrymmande inslag i en stadsmiljö, särskilt i närheten av en allmän park. Pumpstationens gestaltning vid projektering är därför av stor betydelse för att byggnaden ska smälta in och bidra positivt till sin omgivande miljö. Det finns i Luleå flera goda exempel av väl gestaltade pumpstationer som på ett fint sätt anpassats till sin omgivnings förutsättningar i Luleå. Se bilder nedan för exempel från Tuna strand, som är en betydligt större pumpstation men som anpassat sitt uttryck till omgivningen och bidrar med sociala värden genom sin gestaltning.



Bild 13. Pumpstationen på Tuna strand är ett exempel på en gestaltning som bidrar med sin gestaltning genom att anpassa byggnadens gestaltning för att skapa sociala värden genom södervända sittplatser intill fasaden samt en pulkabacke på byggnadens tak. Bildkällor: Lumire

Tillgänglighet

Marken inom planområdet är relativt platt och ger goda möjligheter för att till skapa god tillgänglighet inom planområdet. Byggnader inom planområdet ska vara tillgängliga för alla. Entréer ska utföras utan nivåskillnader eller andra hinder.

Boverkets byggregler (BBR) gäller för att säkerställa att en god tillgänglighet uppnås, både för omgivande mark och inom byggnaden. Tillgänglighetskraven regleras inte i detaljplanen utan hanteras i kommande bygglovsskede.

Genomförandefrågor

Mark och utrymmesförvärv

Skyldighet respektive rätt till inlösen, huvudman

Kommunen är huvudman för allmänna platser inom detaljplanen.

Luleå kommun äger den mark som i detaljplanen är utlagd som allmän plats. Inga mark- eller utrymmesförvärv behöver ske för att genomföra detaljplanen.

Fastighetsrättsliga frågor

Förändrad fastighetsindelning

Planområdet omfattar del av fastigheten Stören 17, del av fastigheten Innerstaden 2:28 och del av Innerstaden 2:1.

Detaljplanen medför att delar av fastigheten Stören 17 planläggs som kvartersmark för bostads- och centrumändamål och att del av Innerstaden 2:28 respektive del av Innerstaden 2:1 planläggs som allmänplatsmark, park.

Den del av Stören 17 som planläggs för bostads- och centrumändamål område BC₁, ska avstyckas till en egen fastighet.

Den del av Innerstaden 2:28 som läggs ut som allmän platsmark, park, förs lämpligen genom fastighetsreglering över till Innerstaden 2:1.

Exploatören ansöker om och bekostar avstyckning av kvartersmarken för bebyggelse, dvs område BC₁. Luleå kommun ansöker om fastighetsreglering av del av Innerstaden 2:28.

Rättigheter

Inom planområdet finns ledningsrättigheten 25-F1992-146 avseende underjordiska ledningar för vatten och avlopp. Ledningshavare är Luleå kommun. Ett markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar, [u₁], har lagts ut över ledningsområdet.

Fastighetsägarens skyldigheter och rättigheter inom ledningsrättsområdet samt bredden på ledningsområdet framgår av ledningsbeslutet i lantmäteriakt 25-F1992-146.

Planförslagets byggrätt överlappar delvis den del av ledningsrätten som ansluter mot Småbåtsgatan, väster om föreslagen byggrätt. Avstämningar har skett med Lumire inför samråd där det framgått att denna del av ledningsrätten ej är i bruk. Frågan avses hanteras i avtal mellan byggherren och Lumire innan detaljplanen antas. Om byggrätten påverkar ledningsrätten behöver ledningsrätten ändras, vilket hanteras av Lantmäterimyndigheten och bekostas av exploatören.

På Innerstaden 2:28 finns ett avtal om lägenhetsarrende, gällande bilparkering. Upplåtelsen upphör utan föregående uppsägning. Arrendator är Ettans båthamn AB. Avtalet upphör utan föregående uppsägning i maj 2027. Nytt avtal kan komma att tecknas för ett år i taget, som längst fram till att marken ska tas i anspråk för park.

Tekniska frågor

Tekniska åtgärder

Inom den allmänna platsen planeras att anläggas en stadsdelspark.

I omedelbar närhet till den kommande bebyggelsen finns underjordiska ledningar för vatten och avlopp. För ledningarna gäller ledningsrätt 25-F1992-146.

Befintliga VA-ledningar inom planområdet ska säkerställas så att deras funktion och bestånd kan upprätthållas under och efter exploatering. Detta kan ske antingen genom en permanent omläggning av ledningarna eller genom tillfälliga åtgärder vid genomförandet.

Bedömningen av lämplig åtgärd ska ske i samband med att byggnaden inom kvartersmarken projekteras. Lumire ska vara delaktig i projekteringen. Lumire och exploatören ska upprätta ett avtal gällande ansvarsfördelning och Lumires rätt att delta i projekteringen av byggnationen inom kvartersmark, om exploatering sker i närhet av ledningar inom ledningsrätt. Om ledningen ska flyttas ska ett genomförandeavtal mellan Lumire och exploatören upprättas, som reglerar detta.

Spillvattenhanteringen inom planområdet förutsätter utbyggnad av pumpstationen, som planförslaget också omfattar, med tillhörande ledningar i Småbåtsgatan. Tillkommande byggnad kan tas i bruk när erforderlig pumpstationen har färdigställts och möjlighet till anslutning till det kommunala spillvattennätet säkerställts. Pumpstationen bedöms byggas år 2028.

I det fall att kvartersmarken styckas av från fastigheten Stören 17 och bildar en ny fastighet ansöker exploatören om ny anslutningspunkt till VA-nätet.

Utbyggnad av allmän plats

Luleå kommun är huvudman för allmänna platser och ansvarar för att anlägga stadsdelsparken. Exploatören för detta planområde, Diös eller annan exploatör som kommer i deras ställe, samt framtida exploatörer inom det område som berörs av Detaljplanprogram Södra utvecklingsområdet 2024-06-05, ska betala exploateringsersättning enligt fördelningsnyckel till Luleå kommun för stadsdelsparkens anläggningskostnad.

Exploateringsavtal ska upprättas. Fördelningsnyckeln framgår av exploateringsavtalet.

Teknisk försörjning

Den nya bostadsfastigheten ska anslutas till det kommunala vatten- och avloppsnätet. Fastighetsägaren/exploatören ansvarar för att ansöka om förbindelsepunkter för vatten, spillvatten och dagvatten.

Vid uppförande av högre byggnader kan tillräckligt vattentryck inte garanteras. Tekniska åtgärder inom fastigheten kan då vara nödvändiga, såsom tryckstegring. Detta löses inom kvartersmarken och bekostas av exploatören.

Ekonomiska frågor

Planekonomisk bedömning

Exploatören ska bidra med sin andel av kostnaden för utbyggnad av stadsdelsparken genom att betala ett exploateringsbidrag till Luleå kommun. Luleå kommun svarar initialt för resterande del av kostnaden.

Framtida exploatörer inom det område som omfattas av Detaljplanprogram Södra utvecklingsområdet 2024-06-05 ska betala del av kostnaden enligt fördelningsnyckel.

Planavgift

Plankostnadsavtal har tecknas mellan kommunen och Diös. Plankostnadsavtalet anger att alla kostnader som erfordras för planarbetet ska betalas av byggherren. Kommunens kostnader enligt detta avtal debiteras när planarbetet avslutas. Om byggherren fullgör sina skyldigheter enligt plankostnadsavtalet uttas ingen planavgift i samband med bygglov för den bebyggelse som sker på fastigheten i enlighet med den upprättade detaljplanen.

Drift allmän plats

Luleå kommun ansvarar för och bekostar drift och underhåll av allmän plats

Drift vatten och avlopp

Lumire ansvarar för drift och underhåll av vatten- och avloppsledningar fram till förbindelsepunkt. Avgift tas ut av fastighetsägaren.

Gatukostnader

Gatukostnadsersättning tas inte ut av exploatören i samband med planens genomförande under förutsättning att genomförandet sker under planens genomförandetid.

Organisatoriska frågor

Exploateringsavtal

Ett exploateringsavtal mellan Luleå kommun och exploatören är under upprättande.

Avtalet innehåller redogörelse om åtaganden och ansvarsfördelning gällande:

- Genomförande av detaljplan
- Hantering av befintlig vatten- och avloppsledning upplåten med ledningsrätt
- Utförande och bekostande av allmänna anläggningar
- Utförande och bekostande av övriga anläggningar
- Villkor under byggtiden
- Säkerhet
- Övrigt (tillstånd, lov, information under byggtiden med mera)

Planeringsunderlag

Kommunala

Detaljplan

Planområdet omfattas av två gällande detaljplaner, se nedan tabell. I samband med att den nya detaljplanen vinner laga kraft kommer delar av gällande detaljplaner upphävas, motsvarande den nya detaljplanens planområde.

Planen berör gällande planer enligt nedan:

Plannr	Aktbeteckning	Namn	Laga kraft
A416	25-P84/61	del av Södra hamnplan, Kv Stören, m.fl	1984-10-05
PL430	2580-P16/4	Detaljplan för del av centrum, del av Innerstaden 2:34 m.fl.	2016-01-14

Planprogram

Planområdet omfattas av "Detaljplaneprogram för Södra utvecklingsområdet" som godkändes av Kommunfullmäktige 2024-08-26 § 129.

Grundkarta

Grundkarta detaljplan för del av Stören 17 och Innerstaden 2:27, upprättad 2026-03

Översiktsplan

Gällande översiktsplan är "Vision för Luleå 2040", antagen 2021.

Fastighetsförteckning

Fastighetsförteckning, upprättad 2026-02-25, Lantmäteriet

Undersökning av risk för betydande miljöpåverkan

Undersökning av risk för betydande miljöpåverkan, upprättad 2026-03-11

Utredningar

Följande utredningar är framtagna inom arbetet med denna detaljplan:

- Bullerutredning (Tyréns, 2024)
- Geoteknisk utredning (WSP, 2025)
- Utredning grundläggning (Wells, 2025)
- Riskutredning (WSP, 2025)
- Dagvatten- och skyfallsutredning (Ramboll, 2026)
- Miljöteknisk utredning (WSP, 2026)

Planförfarande

Detaljplanen handläggs enligt utökat förfarande i enlighet med plan- och bygglagen (2010:900). Ett utökat förfarande används då detaljplanen är av betydande intresse för allmänheten och kan tänkas medföra betydande miljöpåverkan.

Allmänna råd och föreskrifter

Planhandlingarna i planförslaget har upprättats utefter Boverkets föreskrifter om detaljplan (BFS 2020:5) samt Boverkets allmänna råd om redovisning av reglering i detaljplan (BFS 2020:6), samt föreskrifter och allmänna råd om planbeskrivning (BFS 2020:8).

Planeringsförutsättningar

Kommunala

Detaljplan

Gällande detaljplan för "del av Södra hamnplan, Kv Stören, m.fl" (A416) vann laga kraft 1984 och medger byggnadskvarter för småindustri [Jm] med byggnadshöjd på maximalt 7,4 meter, specialområden för järnväg [Tj] och Parkering [Tp] samt en mindre yta allmän plats för park eller plantering.

Planområdet omfattas även av "Detaljplan för del av centrum, del av Innerstaden 2:34 m.fl." (PL430) som vann laga kraft 2016. Detaljplanen medger allmän plats, "Lokalgata".

Delar av gällande detaljplaner som omfattas av det nya planområdet kommer att upphävas i samband med att den nya detaljplanen vinner laga kraft.

Planuppdrag

Samhällsbyggnadsutskottet beslutade den 23 september 2023 att ge Kommunstyrelseförvaltningen i uppdrag att upprätta ett förslag till detaljplan för del av Stören 17 och del av Innerstaden 2:28 med syfte att pröva förutsättningarna för en högre byggnad med bostäder och handel i bottenvåningen samt del av ny park.

Planprogram

Detaljplaneprogram för Södra utvecklingsområdet togs fram i dialog med områdets samtliga fastighetsägare med gemensam områdesanalys och utvecklingsinriktning. Programförslaget är framtaget utifrån detta samt områdets övergripande förutsättningar.

Planprogrammet godkändes 2024 och innehåller förslag på övergripande områdesstruktur, utvecklingsprinciper samt rekommendationer för delområden.

Målbilden för programområdet är att binda ihop södra strandlinjen och stärka kopplingarna till befintliga bostadsområden, centrum och framtidens

resentrum. Att väva in mer grönska, ta vara på sollägen och möjliggöra bostäder och arbetsplatser med visuell och fysisk närhet till vattnet stärker Luleås identitet som kuststad.

Planförslaget bedöms vara i enlighet med framtaget detaljplaneprogram.

Översiktsplan

Gällande översiktsplan "Vision Luleå 2040" (2021) beskriver området som ett utvecklingsområde med ny eller ändrad användning. Området ska få en blandad bebyggelse med handel, bostäder och arbetsplatser. Området ska ges en stadsmässig karaktär, en ny stadsdelspark och en förlängning av rutnätstrukturen inom Centrum där gatorna knyter an till befintligt gatunät.

Översiktsplanen pekar även ut Småbåtsgatan som ny/ändrad användning för gång- och cykeltrafik som utgör del av huvudvägnätet inom stadsbygden. Del av det nya stråket är genomfört i och med Småbåtsgatans ombyggnation 2021-2022 och pekas ut att förlängas söderut, över Svartholmskanalen.

Översiktsplanen beskriver att cykel- och gångtrafikanter ska prioriteras på centrumhalvön, vägar och parkeringar ska planeras och utformas därefter. Vid exploatering ska utrymme för gång-, cykel- och kollektivtrafik prioriteras före gatuparkeringar för bilar i centrum. Parkeringsplatser för bilar ska i första hand vara under marknivå och i parkeringshus.

Planförslaget bedöms vara i enlighet med översiktsplanen.

Riksintressen

Planförslaget berör följande områden av riksintresse:

- Rörligt friluftsliv (MB 4 kap 2 §), friluftsliv och turism.
- Kommunikationer (MB 3 kap 8 §) avseende hindersfritt område för flyg. Byggnader och andra objekt över 20 meter ska samrådats med Luftfartsverket.
- Kommunikationer (MB 3 kap 8 §) avseende planerad järnväg (Norrbotniabanan).
- Totalförsvaret (MB 3 kap 9 §) avseende stoppområde höga objekt, påverkansområde väderradar, påverkansområde luftrum och särskild hindersfrihet. Höga byggnader och objekt kan innebära påtaglig skada på riksintresse för försvaret (MB 3 kap 9§). Vindkraftverk får inte uppföras. Byggnader och andra objekt får inte vara högre än 45 meter inom sammanhållen bebyggelse eller 20 meter utanför sammanhållen bebyggelse.

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.

Miljökvalitetsnormerna och planens eventuella påverkan på dem beskrivs närmare i avsnittet Konsekvenser, Miljökvalitetsnormer.

Miljö

Strandskydd

Generellt strandskydd gäller 100 meter från strandlinjen enligt miljöbalken 7 kap. 14 §. Enligt miljöbalken 7 kap. 18 g § återinträder strandskyddet i ett område när en detaljplan ersätts med en ny detaljplan vilket innebär att frågan behöver prövas på nytt mot de nu gällande reglerna.

Planområdet ligger inom 100 meter från strandlinjen. Skäl till att upphäva strandskyddet inom planområdet bedöms vara att området:

- redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften, samt att
- genom en väg, järnväg, bebyggelse, verksamhet eller annan exploatering är väl avskilt från området närmast strandlinjen.

Dagvatten

Recipient

Avvattning från planområdet, både yttlig avrinning och avledning via ledningsnätet, sker till ytvattenförekomsten "Yttre Lulefjärden" (VISS, 2025).



Bild 14. Ytvattenförekomsten "Yttre Lulefjärden" som utgör recipient för dagvatten som avleds från utredningsområdet (VISS, 2025). Utredningsområdet är markerat med en svart polygon. Bildkälla: VISS

Enligt den senaste statusklassningen i förvaltningscykel 3 (2017–2021) bedömdes Yttre Lulefjärden uppnå god ekologisk status. Den kemiska statusen uppnår inte god, i enlighet med den nationella klassificeringen som gäller för samtliga svenska ytvattenförekomster. Andra påverkanskällor är förorenade områden, urban markanvändning, transporter och infrastruktur samt förändringar i hydrologisk regim och morfologi. För Yttre Lulefjärden anger miljö kvalitetsnormen (MKN) att vattenförekomsten ska uppnå god kemisk status 2027 för dioxiner, dioxinlika föreningar och tributyltennföreningar och generell god kemisk status med senare målår (VISS, 2025).

Infiltrationsmöjligheter

Marken inom utredningsområdet utgörs av en jordprofil med 0,5–2 meter fyllnadsmassor, ovan naturlig grusig sand som övergår till sandig morän mot djupet. Förutsättningar för infiltration är begränsade inom kvartersmarken, då merparten av utredningsområdet utgörs av hårdgjorda ytor och det är begränsat med plats för infiltrationsanläggningar.

Avrinningsområde och flödesvägar

Inom det avgränsade området mellan Södra hamnleden, Småbåtsgatan och Bangårdsgatan identifierades tre avrinningsområden, varav två innefattar utredningsområdet. Cirka hälften av utredningsområdet avvattnas i sydlig riktning och hälften i nordlig riktning. Avvattning sker genom ytlig markavrinning och via ledningsnät till recipienten. För den södra delen av fastigheten avleds dagvattnet på fastigheten Innerstaden 2:28.



Bild 15. Avrinningsanalys för del av Stören 17, utförd i Scalgo Live. De tre identifierade avrinningsområdena visas som transparenta polygoner i grönt, orange och lila. Flödesvägar markeras med mörkblå pilar. Utredningsområdets avgränsning framgår som en svart polygon. Bildkälla: Ramboll

Fördröjningsbehov och systemlösning

Idag består Stören 17 som ligger inom planområdet helt av hårdgjorda ytor. En dagvattenutredning (Ramboll, 2026) har tagits fram över detaljplanens

kvartersmark. Dagvattenutredningen biläggs planbeskrivningen. Inom kvartersmarken föreslås en systemlösning för hantering av dagvatten, dimensionerad för att kunna omhänderta ett 30-årsregn. Vid beräkning av framtida flöden har en klimatkoefficient på 1,25 tillämpats. Åtgärderna kan i vissa fall ersättas med andra typer av anläggningar eller justeras i placering, så länge funktionen bibehålls. Utan dessa åtgärder finns en risk att både flödes- och föroreningsbelastningen från området ökar. Föreslagna lösningar ska därför säkerställa både fördröjning och rening av dagvattnet.

För att framtida utflöden inte ska överstiga dagens utflöden krävs en fördröjningsvolym om 10,8 m³ inom planens bostadsområde. Nedan listas olika alternativ för utformning av dagvattenhanteringen:

- För fördröjning av takdagvatten kan gröna tak anläggas på den övre terrassytan. För att fördröja ca 5 m³ dagvatten krävs en yta om 200 m².
- För fördröjning av dagvatten från hårdgjorda ytor i marknivå (vägar & parkeringar) är fördröjningsbehovet 5,8 m³ (nedanstående systemlösning förutsätter att gröna tak implementeras). Fördröjning kan uppnås med växtbäddar, vilket kräver en effektiv yta om 13 m² eller kassetmagasin där ytbehovet varierar beroende på hur dagvattenkassetterna anläggs.

För att avleda dagvattnet från gröna tak och hårdgjorda ytor (vägar och parkeringar) mot kassetmagasin eller växtbäddar föreslås dagvattenrännor eller ett ledningssystem med brunnar. Baserat på befintliga marknivåer inom utredningsområdet är rekommendationen att anlägga kassetmagasinet/ växtbäddar i den västra delen av utredningsområdet.

Flerbostadshuset bedöms ha utrymme för att kunna anlägga gröna tak på en yta om cirka 200 m². Detta motsvarar en fördröjningsvolym på ungefär 5 m³. Genom att implementera gröna tak nyttjas dagvattnet som en resurs i form av blå-grön infrastruktur, i enlighet med Luleå kommuns dagvattenplan. Dagvattnet avleds därefter via dräneringsledning som ansluts till takavvattningssystemet. All takavvattning bör avledas åt den norra sidan av flerbostadshuset för att dagvattenhanteringen ska kunna ske inom kvartersmark.

För fördröjning av dagvatten från övriga hårdgjorda kan kassetmagasin eller växtbäddar användas. Dessa behöver fördröja 5,8 m³ dagvatten om gröna tak för att den totala fördröjningsvolymen om 10,8 m³ dagvatten ska uppnås. För växtbäddar krävs en effektiv yta om minst 13 m² vilket bedöms kunna inrymmas inom avgränsningen för trafikgenomfart i kombination med trädplantering eller liknande.

Baserat på den principiella dagvattenhanteringen har ett förslag till systemlösning upprättats som visar en fungerande dagvattenhantering i enlighet med kommunens dagvattenplan.

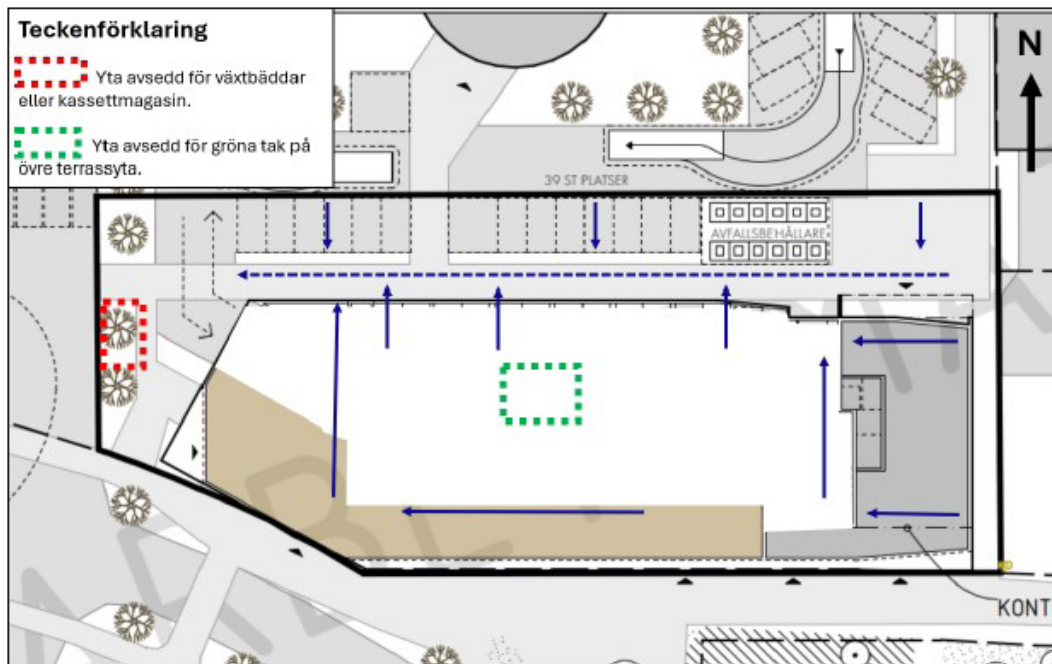


Bild 32. Förslag till systemlösning för dagvattenhantering. Blå streckad pil visar föreslagen placering av dagvattenränna. Blå pilar visar planerad flödesriktning för dagvattnet. Grön polygon (ej skalenlig) illustrerar grönt tak på den övre terrassyta. Röd polygon visar yta som föreslås nyttjas för kassettmagasin eller växtbäddar. Bildkälla: Ramboll

Hälsa och säkerhet

Räddningstjänst

Räddningstjänstens framkomlighet i området ska beaktas. Det ska finnas två av varandra oberoende vägar in till byggnaden i området så att Räddningstjänsten har framkomlighet om den ena vägen skulle spärras av till exempel av brand. För aktuellt planområde kan Räddningstjänsten angöra planområdets bebyggelse via Småbåtsgatan och Bangårdsgatan.

Räddningstjänsten kan tillgodose alternativ utrymning via brandstege upp till 22 meter (underkant fönster). Byggnader över 22 meter behöver utformas med trapphus som klarar egen utrymning ovanför denna höjd. Räddningstjänstens tillgänglighet till byggnader inom planområdet prövas i bygglovsskedet.

Omgivningsbuller

Planområdet omges av flertalet bullerkällor från väg (Södra hamnleden och Småbåtsgatan), järnväg och industri. Vid nybyggnation av bostäder gäller riktvärden enligt Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader, med ändring SFS 2017:359. En bullerutredning har tagits fram av Tyréns (2024) för att utreda förutsättningarna för nybyggnad med avseende på trafik-, spår-, och industribuller.

Genomförd bullerutredning visar att fastigheten är lämplig för bostadsbebyggelse eftersom:

- Samtliga fasader på planerade bostadsbyggnader innehåller riktvärdet 60 dBA vid fasad enligt Förordning (2015:216). Fri planlösning kan tillämpas och ingen hänsyn behöver tas till att skapa ljuddämpad sida.
- Ekvivalent ljudnivå från industribuller beräknas innehålla Boverkets riktvärde för zon A på 50 dBA ekvivalent ljudnivå dag och 45 dBA ekvivalent ljudnivå kväll, helg och natt. Även riktvärdet 55 dBA maximal ljudnivå natt innehålls.
- Om gemensam takterrass planeras uppföras behöver den uppfylla riktvärdet 50 dBA ekvivalent och 70 dBA maximal ljudnivå enligt Förordning (2015:216). Detta är möjligt om takterrassen förses med ett 1,5 m högt ljudtätt räcke. Även Boverkets riktvärde på uteplats från industribuller kan då uppfyllas.
- Med lämpligt val av väggkonstruktion, fönstertyp och eventuellt uteluftdon kan krav på ljudnivå inomhus innehållas i planerade bostäder och lokaler.
- Planerade nya byggnader inom planområdet ger inte upphov till ogynnsamma ljudreflexer till närliggande befintliga bostadsbyggnader.

Föreningssituation

En miljöutredning har tagits fram för detaljplanen (WSP, 2026) där provtagning har skett i jord och grundvatten. Utredningen omfattade jordprovtagning i nio provtagningspunkter benämnda 25W01-25W09 samt tre grundvattenrör benämnda 25W01–25W03 (se bild nedan för samtliga provtagningspunkter). Se utredningens slutsats och riskbedömning under kapitlet *Konsekvenser*. Fullständig redogörelse finns att läsa i utredningsrapporten.

Förutsättningar i området

EBH kartan anger inga objekt inom undersökningsområdet. Två identifierade objekt finns söder om området, tankstation och småbåtshamn. Cirka 500 meter nordväst respektive 350 meter öster om området har två kemtvättar med lösningsmedel (riskklass 2) identifierats.

Tidigare utförd undersökning på Stören 17, på gränsen till aktuellt detaljplaneområde påvisade inga halter överskridande känslig markanvändning avseende metaller, alifater, aromater, BTEX och PAH (Sweco, 2018) i jord. I undersökningar längs med Småbåtsgatan angränsande undersökningsområdet i söder har det påvisats förhöjda halter av PAH, petroleumkolväten och metaller (Golder, 2015 & WSP, 2024).

Naturvårdsverkets generella riktvärden

Naturvårdsverket har utarbetat generella riktvärden för bedömning av förorenad mark för två olika typer av markanvändning, där exponeringsvägar och exponerade grupper samt skyddsvärdet för miljön varierar. De två markanvändningarna är känslig markanvändning (KM) och mindre känslig markanvändning (MKM). För markanvändningarna beaktas olika exponeringsvägar för människa, som intag av jord, hudkontakt, inandning av

ångor och damm samt dricksvatten som tagits ur grundvattnet. För miljön gäller att markens funktioner skall upprätthållas och alla former av liv i ytvatten skall skyddas.

Känslig markanvändning (KM) innebär att markkvaliteten inte begränsar val av markanvändning. Marken ska till exempel kunna användas till bostäder, daghem, odling, etcetera. Alla grupper av människor (barn, vuxna, äldre) kan vistas permanent inom området under en livstid. Grundvatten skyddas som naturresurs inom området och ska kunna användas till dricksvatten. De flesta typer av markekosystem skyddas och ekosystem i närbelägna ytvatten skyddas.

För detaljplaneområdet föreslås att Naturvårdsverkets generella riktvärden för Känslig markanvändning (KM) används som jämförvärde. Detaljplanen är i ett tidigt skede och den specifika utformningen för området är således inte fastställd. Om undersökningen visar halter nära eller över KM-riktvärden kan det vara motiverat att i ett senare skede ta fram platsspecifika riktvärden för området vid fortsatt arbete av området. Detta i syfte att ta fram ett riktvärde som tar hänsyn till de skyddsvärden och exponeringsvägar som finns på området.



Bild 16. Miljöundersökningens provtagningspunkter, inmätta i SWEREF 99 21 45 i plan och RH2000 i höjd. Bildkälla: WSP

Undersökningsområdet utgörs till stor del av fyllnadsmassor som även innehåller en begränsad mängd avfall. Undersökningen har påvisat punktvis förhöjda halter av PAH i jord och i grundvatten. Det har även påvisats halter av kvicksilver och bly överskridande KM i jord men med medelhalter underskridande KM. Motsvarande förorening har inte noterats i grundvatten. Påvisade föroreningar bedöms vara kopplade till fyllnadsmassorna.

Risk för olyckor

Närliggande drivmedelstation

Planområdet angränsar till en befintlig drivmedelsstation i söder. En riskbedömning har upprättats av WSP (2025) med syfte att säkerställa att detaljplanen uppfyller Plan- och bygglagens (2010:900) krav på lämplig

markanvändning med hänsyn till risk. Riskbedömningen belyser risker förknippade med hantering av brandfarliga vätskor vid angränsande drivmedelsstation. De risker som har beaktats är plötsligt inträffade skadehändelser (olyckor) med livshotande konsekvenser för tredje man, det vill säga risker som påverkar människors liv och hälsa.

Planerad placering av bebyggelse inom planområdet uppfyller kraven på skyddsavstånd till drivmedelsstation som listas i MSB:s handbok *Hantering av brandfarliga gaser och vätskor på bensinstationer*. De olyckor som bedöms kunna uppkomma inom drivmedelsstationen har konsekvensavstånd som understiger aktuella skyddsavstånd, varvid denna riskpåverkan betraktas som acceptabel ur ett olycksriskperspektiv.

Riskbedömningen för drivmedelsstationen är baserad på ett detaljplaneperspektiv. Den ersätter inte de riskbedömningar som ska upprättas av verksamhetsutövaren i samband med tillståndshantering för verksamheten.

Risk för farligt gods

Öster om planområdet ligger järnväg som är transportled för farligt gods. I Länsstyrelsens rapport "Riktlinjer för fysisk planering - skyddsavstånd till transportleder för farligt gods i Norrbottens och Västerbottens län" (2019) anges en rekommendation på 65 meters skyddsavstånd till transportled för farligt gods på järnväg. Hela planområdet har mer än 65 meters avstånd till järnvägen och bedöms därmed uppfylla Länsstyrelsens riktlinjer för skyddsavstånd.

Risk för påverkan på ledning

Det finns en ledningsrätt som går genom planområdet inom Stören 17 och omfattar en huvudledning för spillvatten. Planförslaget medger en ny byggnad upp till 15 våningar i anslutning till ledningsreservatet. En förutsättning för detaljplanen är att befintlig spill- och dagvattenledning ej ska påverkas av planerad byggnation. För att klargöra planförslagets förutsättningar avseende risken för påverkan på den närliggande ledningen har en geoteknisk utredning tagits fram av WSP (2025). Utredningen ger rekommendationer på grundläggningstyper (läs mer om grundläggning under rubriken "Geotekniska förhållanden), en bedömning om risken för påverkan på ledning samt behov av åtgärder i kommande skeden. Som komplement till denna utredning har Wels (2025) granskat grundläggningsförutsättningarna och bedömt hur konstruktion och grundläggning kan anpassas för att erhålla säkerhetsavstånd till ledningen.

Befintlig spillvattenledning ligger på ett avstånd om mellan 0,2-2,7 meter norr om befintlig byggnads källarvägg. Vattengång är kring nivå +0,0 och -0,1 (cirka 2,7-2,8 meters djup under markytan). Underkant på befintlig spillvattenledning ligger således cirka 1-1,2 meter under underkant på befintlig byggnads bottenplatta. Spillvattenledningens nuvarande läge innebär en betydande risk för negativ påverkan från den planerade byggnationen, om detta inte beaktas i projekteringsskedet.

För att möjliggöra en ny byggnad måste befintlig byggnad först rivras. Rivning av befintlig byggnads källarväggar bedöms kunna utföras utan negativ påverkan på spillvattenledningen, förutsatt att rivningsarbetet utförs varsamt. Spillvattenledningen ligger djupare än bottenplattan hos befintlig byggnad vilket innebär att ledningen inte undermineras vid rivning. Innan rivning måste dock schakt utföras på utsidan av källarväggen. Schakt bedöms kunna utföras ned till befintlig bottenplatta för demontering utan att påverka spillvattenledningen, se bild nedan. Schakt måste dock utföras varsamt så att inte spillvattenledningen skadas av till exempel en grävmaskinskopa.

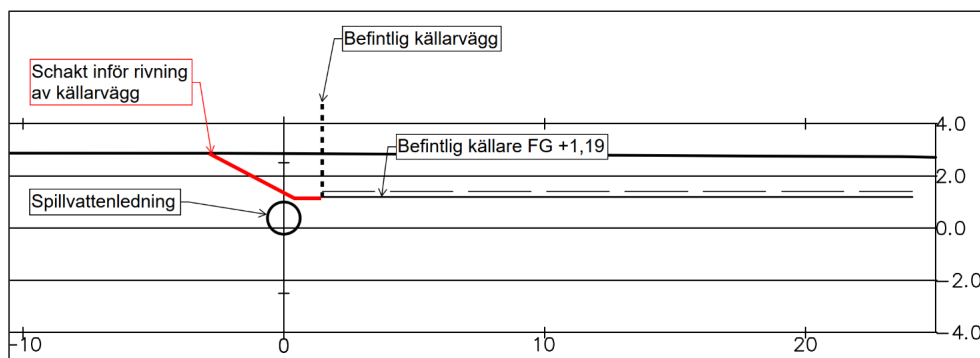


Bild 17. Grov sektionsskiss som visar ledningens placering i relation till framtida schakt vid rivning av källarvägg. Bildkälla: WSP

Efter rivning av källarväggar måste olika hänsyn tas till spillvattenledningen beroende på typ av planerad grundläggningsmetod:

Pålgrundläggning

För pålgrundläggning utförs borrhning av stålrörspålar genom befintlig bottenplatta. Pålgrundläggning rekommenderas utföras med borrhade stålrörspålar som drivs ned i friskt berg. Borrhade stålrörspålar kan anses vara en mer skonsam metod till skillnad från slagna betongpålar, som är en mindre skonsam metod och som generellt ger upphov till större omgivningspåverkan. På grund av rådande geotekniska förhållanden (morän innehållande sten och block) föreligger även svårigheter att kunna slå ner pålar till erforderligt stoppdjup.

För att undvika och minimera risk för negativ omgivningspåverkan får inte pålar borrhade för nära ledningen. Ett tillräckligt säkerhetsavstånd mellan spillvattenledning och pålar måste utredas och fastställas i projekteringskedje. Säkerhetsavståndet som fastställs i projekteringen kan därmed komma att styra utformningen på byggnaden, detta då säkerhetsavståndet ger en gräns för var pålar får och inte får installeras. Då pålarna överför lasten ned till berget kommer inte någon tillskottslast uppstå för spillvattenledningen.

Plattgrundläggning

För plattgrundläggning måste befintlig bottenplatta rivras och schakt utföras ned till mycket fast lagrad morän vid nivå ca -0,5 (ca 1 - 1,5 m under befintlig platta). Detta innebär att schakt utförs djupare än spillvattenledningens förläggingsdjup

vilket medför risk för underminering av ledning. Det föreligger även risk för rörelser av ledningen om endast ena sidan av ledningen schaktas fram (orsakat av ensidigt jordtryck). För att hantera detta skulle en möjlig lösning vara att utföra schakt på den andra sidan för att avlasta jordtrycket som verkar på ledningen, se bild nedan.

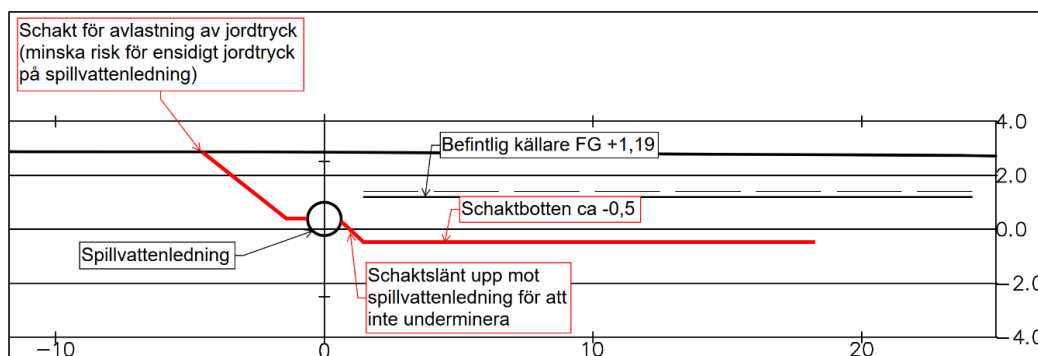


Bild 18. Grov skiss över schakt kring spillvattenledning vid plattgrundläggning. Bildkälla: WSP

En annan möjlig lösning för att skydda ledningen från ensidiga och/eller ojäma belastningar från jord är att installera en temporär stödkonstruktion (spont). Utifrån de rådande geotekniska förhållandena (friktionsjord och morän innehållande block och sten) så lämpar sig en borrarad rörspons. Risk för skadlig omgivningspåverkan på spillvattenledningen vid borring av spontrör måste utredas i vidare projektering. Generellt gäller att möjliga lösningar för att skydda spillvattenledningen (exempelvis avlastningsschakt, spont, eller annan lösning) måste utredas vidare i detaljprojektering.

Vid plattgrundläggning måste nivå för underkant av platta, sula eller balk beaktas med hänsyn till spillvattenledningens förlägningsdjup. Nivå för underkant platta antas kunna vara kring +1,1 meter som högst (baserat på att färdigt golv är +1,40 meter) och för denna nivå skulle lasten från plattan medföra en tillskottslast på spillvattenledningen, vilket skulle kunna ha negativ inverkan i form av belastningsskador (orsakade av för högt tryck) eller sättningar/deformationer. Grundläggningsnivåer för plattor, sulor eller balkar måste utredas vidare i detaljprojektering och risken för skadliga tillskottsspänningar och/eller sättningar på spillvattenledningen orsakade av planerad byggnad måste beaktas.

Hantering av osäkerheter gällande säkerhetsavstånd

Grundläggning av ny byggnad kan kräva ett säkerhetsavstånd mellan grunden och befintlig ledning. För att bedöma om spillvattenledningens placering innebär styrande förutsättningar för byggrättens genomförbarhet har en kompletterande utredning skett av en Wels (2025). Utredningen syftar till att se om de två alternativen till grundläggning är möjliga att genomföra utan att störa spillvattenledningen sett till osäkerheten kring lämpliga säkerhetsavstånd.

Utredningen visar att föreslagen byggrätt är möjlig att uppföra med hjälp av indrag från ledningen i grundläggningens utformning så att säkerhetsavstånd

kan upprättas, se bilder nedan för exempel.

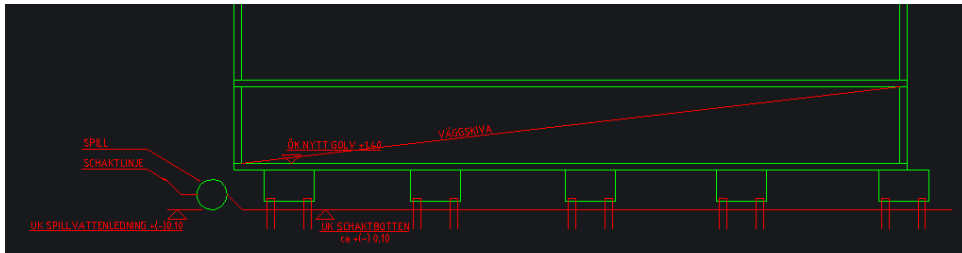


Bild 19. Elevation med exempel på hur byggnadens grund kan utformas för att hantera säkerhetsavståndet till ledningen med pågrundlagt utförande. Säkerhetsavstånd fastställs i projektering. Bildkälla: WSP

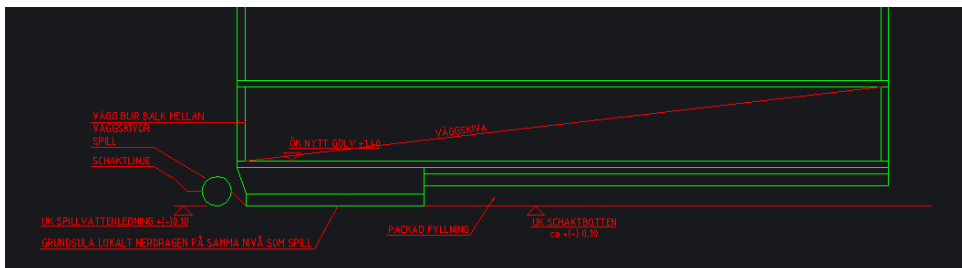


Bild 20. Elevation med exempel på hur byggnadens grund kan utformas för att hantera säkerhetsavståndet till ledningen med plattgrundlagt utförande. Säkerhetsavstånd fastställs i projektering. Bildkälla: WSP

Risk för översvämning

Stigande havsnivåer

Enligt kommunens "Riktlinjer för klimatanpassning" (2015) ska byggnader, markanläggningar och övrig infrastruktur nära havet utformas översvämningssäkra upp till nivå +2,5 meter över havsnivå. För samhällsviktig verksamhet, såsom en pumpstation, gäller översvämningssäkring upp till +3,0 meter.

Skyfall

En lågpunktskartering har utförts med Scalgo live för ett nederbördsscenario motsvarande ett 100-års regn, med klimatfaktor 1,25, med en varaktighet på 60 min. Det motsvarar en nederbördsvolym på 89 mm. Skyfallsanalysen avser enbart ytlig avrinning.

Analysen visar att fem lågpunkter uppkommer inom och i angränsning till utredningsområdet. Den största lågpunkten utgörs av nedfarten till parkeringsgaraget där vattendjupet är upp till 50 cm. Se mer om förslag på skyfallshantering under "Konsekvenser".

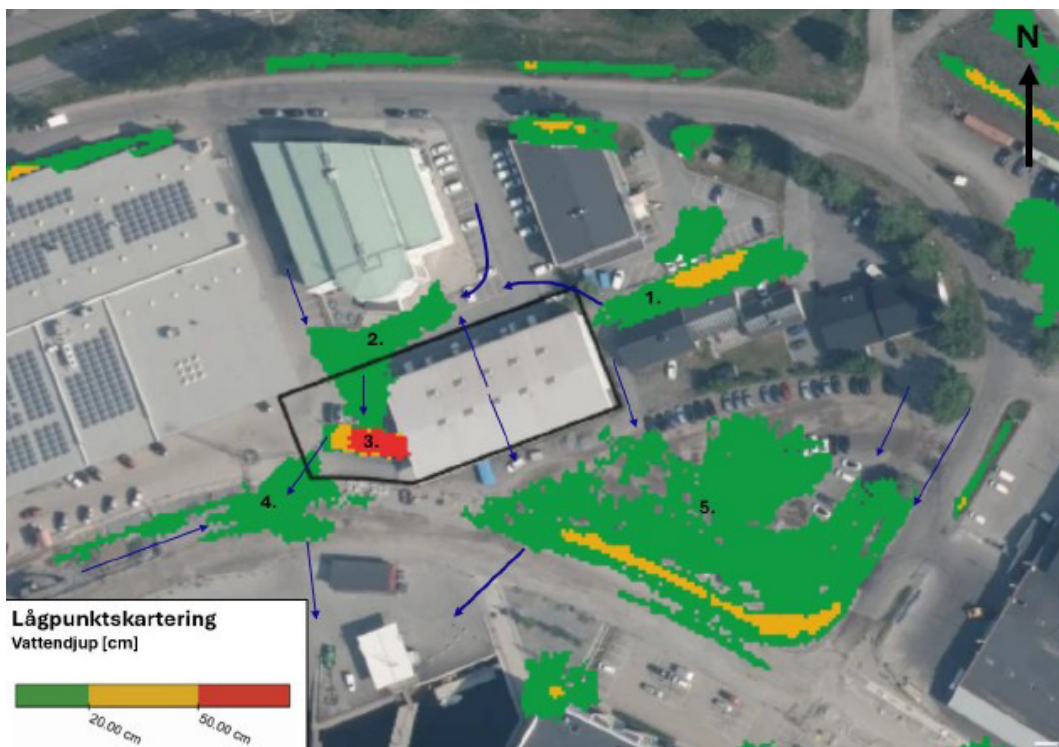


Bild 21. Lågpunktskartering för utredningsområdet baserat på analys i Scalgo live. Nedebördsvolymen på 89 mm motsvarar ett 100-års regn med varaktighet 60 min och en klimatfaktor på 1,25. Inget avdrag för infiltration eller ledningsnät har gjorts för denna analys. Blåa pilar illustrerar vattnets flödesriktning. Bildkälla: Ramboll

Risk för ras, skred och erosion

Planområdet ligger strandnära och angränsar till strandlinjens aktsamhetsområde som finns utpekad i Statens Geotekniska Instituts (2025) riskkartering över förutsättningar för skred.

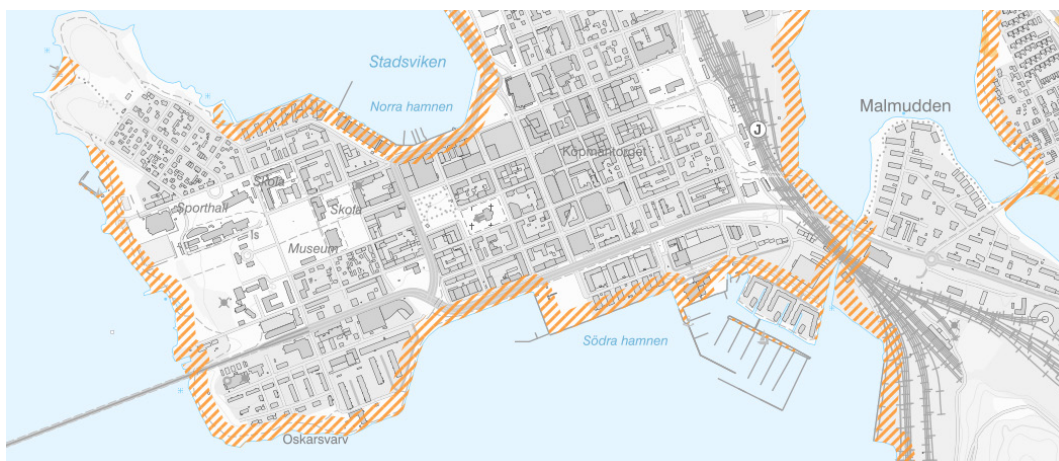


Bild 22. Kartan visar förutsättningar för skred i finkornig jordart, där orange markering visar strandnära aktsamhetsområden. Bildkälla: SGI

SGIs (2025) karttjänst visar även att planområdet är beläget i anslutning till strandlinje som markeras med förutsättningar för "låg eroderbarhet".

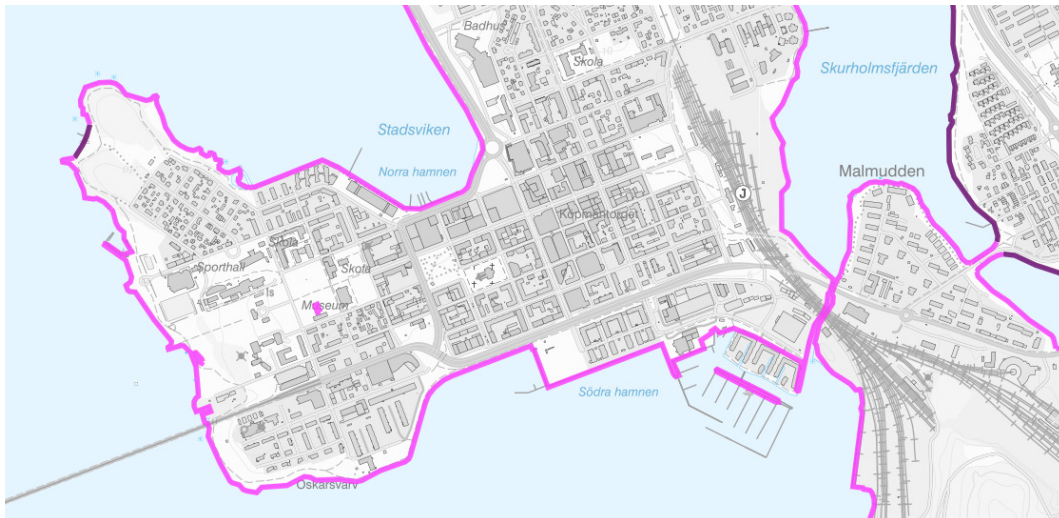


Bild 23. Kartan visar förutsättningar för erosion (SGI, 2025). Lila markering indikerar strandlinje med låg erodbarhet. Bildkälla: SGI

Det finns ingen data som indikerar risk för skred inom eller i närheten av planområdet.

En geoteknisk utredning tagits fram under planarbetet som beskriver lämpliga grundläggningstyper för planförslaget (se mer under *Geotekniska förhållanden*). Den geotekniska utredningen visar även att silt förekommer lokalt i sandlagret i ett fåtal borrhull 1-2 meter under markytan. Schakt är nödvändig vid plattgrundläggning. Vid pålgrundläggning behöver inte befintlig platta nödvändigtvis rivas, förutsatt att ny betong kan gjutas på befintlig platta för att uppnå tillräcklig betongtjockleken på botten. Vid pålgrundläggning behöver inte heller grundvattnet sänkas, vilket är tillståndspliktigt.

Enligt tillgängliga kartunderlag från Statens Geotekniska Institut (2025) finns ingen risk för skred inom planområdet.

Geotekniska förhållanden

En geoteknisk utredning har tagits fram av WSP (2025) under planarbetet.

Jordlagerföljd

Utredningen visar generellt att marken består av 0,5-2 meter fyllnadsmaterial ovanpå naturlig grusig sand som övergår till sandig morän mot djupet. Ett tunt jordlager med torvinnehåll har påträffats vid fastighetsgränsen i den västra delen av området cirka en meter under markytan.

Översta jordlagret utgörs av fyllnadsmaterial som mestadels består av sand eller grusig sand mellan nivå +1,0 och +2,5 enligt RH 2000. Lagringstätheten varierar mellan mycket lös och mycket fast då övre halvmetern består av ett fastare skikt, därefter finns ett löst lager mellan ca 0,5 och 2 m under markytan.

Det är cirka 3,5 meter från befintlig markyta till fast lagrad morän och bergnivån

varierar på nivåer mellan -4,5 meter i väst till -15,5 meter i de centrala delarna av planområdet, vilket innebär en skarp lutning på berget.

Baserat på att planerad byggnad består av 15 våningar och en stomme troligen av betong kommer grundtrycket att vara stort. Beroende på grundkonstruktionens utformning (platta, sulor, balkar, etcetera) kommer grundtryckets storlek att variera, det vill säga, det tryck eller den last som verkar på underliggande jord eller berg.

Grundläggning

Vid grundläggning av planerad byggnad föreligger risk för negativ och/eller skadlig påverkan på befintlig spillvattenledning (se mer under rubriken "Risk för påverkan på ledning" ovan), vilket måste beaktas och utredas i projekteringsskede.

Generellt kan naturlig morän betraktas som ej sättningskänslig och har goda grundläggningsförutsättningar utan markförstärkande åtgärder. Grundläggning för ny byggnad bör inte utföras på befintlig fyllning. Befintlig fyllning ska förutsättas vara ej packade och/eller ojämnt packade och att fyllningar således inte uppfyller packningsgrav för grundläggning. Det finns även en risk att befintliga fyllningar innehåller organiskt material.

Nedan beskrivs möjliga grundläggningstyper. För fullständig rapport, se bilaga "PM Geoteknik" (WSP, 2025).

Pålgrundläggning

För planerad byggnad rekommenderas preliminärt pålgrundläggning. Pålgrundläggning rekommenderas utföras med borrarade stålrörspålar som drivs ned i friskt berg. Borrarade stålrörspålar har god förmåga att hantera stora laster och bidrar även till att kunna hantera dragkrafter (orsakade av exempelvis vindlaster), vilka bedöms kunna uppstå för planerad byggnad på 15 våningar. Borrarade stålrörspålar rekommenderas även baserat på omgivningspåverkan (närhet till befintlig spillvattenledning). Borrarade stålrörspålar kan anses vara en mer skonsam metod till skillnad från slagna betongpålar som är mindre skonsam och som generellt ger upphov till större omgivningspåverkan. På grund av rådande geotekniska förhållanden (morän innehållande sten och block) föreligger svårigheter att kunna slå ner pålar till erforderligt stoppdjup.

Plattgrundläggning

För planerad byggnad bedöms plattgrundläggning vara möjligt ur geotekniskt perspektiv. I vidare projektering måste dock konstruktör räkna fram faktiska grundtryck och därefter måste ny bedömning göras huruvida plattgrundläggning fortfarande är möjligt eller inte. Konstruktör måste också göra en bedömning kring grundkonstruktionens förmåga att hantera horisontella krafter och dragkrafter (ex. orsakade av vindlaster) vilket kan påverka utformning av själva grundkonstruktionen men det skulle även kunna påverka

val av grundläggningsmetod (plattgrundläggning eller pålgrundläggning).

Då högsta uppmätta grundvattennivå är ovan planerad nivå för färdigt golv (+1,4 m) finns risk för att schakt kommer att ske under grundvattenytan.

Kompletterande hydrogeologiska undersökningar rekommenderas innan projektering för att säkerställa grundvattennivåer kring planerad byggnad.

Hydrologiska förhållanden

Grundvatten

Avlästa grundvattenrör under juni 2025 indikerar att grundvattennivån inom planområdet ligger mellan ca +0,5 och +1,5, vilket motsvarar ca 1,8 – 2 m djup under markytan. Grundvattennivåerna ska förväntas variera med årstid och nederbördsförhållandena. Under de perioder av året då mer nederbörd faller, såsom höst och vår, ligger grundvattenytan normalt närmare markytan. Under torrare perioder av året (sommar och vinter) kommer grundvattenytan att ligga lägre.

Grundvattennivån inom området bedöms korrelera någorlunda med havsytans nivåer. Detta eftersom jordmaterialet är väl genomsläppligt vilket innebär att det finns en hydraulisk kontakt med vattenstånden i Södra hamn som följer havets vattenstånd.

Vid schakt under grundvattenytan bör grundvatten tillfälligt avsänkas eller bortledas så att schaktarbeten ska kunna utföras i torrhet. Avsänkning eller bortledning av grundvatten i schakt kan förslagsvis göras med pumpgröpar på bädd av makadam nedförda under schaktbotten. Risk för omgivningspåverkan på befintlig spillvattenledning till följd av tillfällig grundvattensänkning bör utredas vidare i projekteringsskede.

Då silt förekommer i jordprofilen (i moränen) bör jorden förutsättas vara erosionskänslig och flytbenägen. Vid schakt kan således arbetstekniska problem uppstå vid kraftiga nederbörd, vibrationer och/eller schakt under grundvattennivån.

Då högsta uppmätta grundvattennivå är ovan planerad nivå för färdigt golv (+1,4 meter) finns risk för att schakt kommer att ske under grundvattenytan. Kompletterande hydrogeologiska undersökningar rekommenderas innan projektering för att säkerställa grundvattennivåer kring planerad byggnad.

Kulturmiljö

Planområdet omfattas inte av några utpekade kulturmiljövärden.

Fysisk miljö

Planområdet ligger inom ett så kallat utvecklingsområde, vilket innebär att områdets befintliga och historiska användning skiljer sig mycket från den framtida målsättningen för området. Precis som i många andra kustnära städer med en historik av hamnindustri karaktäriseras områdets förutsättningar starkt

av arvet från den tidigare användningen för hamn, industri och småindustri. Det innebär en större komplexitet när området ska utvecklas än vid förtätning och stadsutveckling i redan etablerade stadsstrukturer.

Historia

Södra hamn inhyste Luleås industrihamn under stor del av 1900-talet efter att verksamheten flyttade från Norra hamn. Det industriella arvet kan fortfarande utläsas i programområdets fysiska struktur och proportioner. Bebyggelse samlas i kluster och omges av ett vägnät som präglas av logistik och tunga fordons framfart. Bredden på gatorna följer den funktionsanpassade struktur som industrin etablerade för sina godståg och strandlinjen följer i huvudsak formen från kajerna som successivt byggdes ut under industritiden.

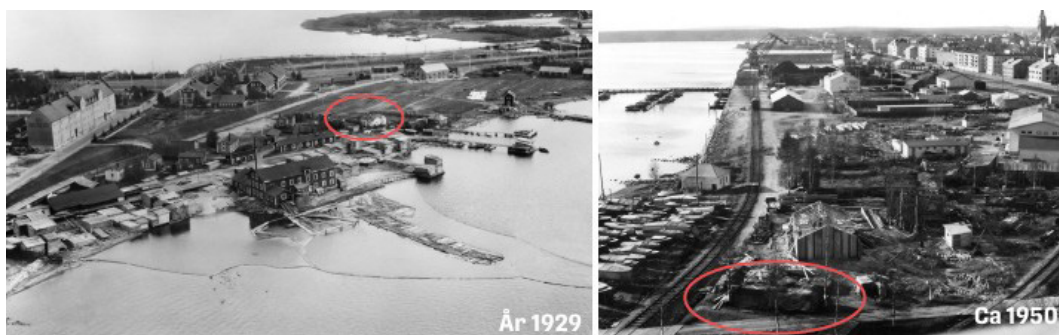


Bild 24. Fotografi från 1929 (till vänster) när området ännu inte fyllts ut i vattnet. Fotografi från 1950 (till höger) visar området när Södra hamn var industriområde, där järnvägen i bild ungefär motsvarar Småbåtsgatans dragnig och strandpromenaden bort mot Södra hamnplan. Bildkälla: Luleå kommuns bildarkiv

Kvartersstruktur & gator

Den befintliga kvartersstrukturen i området karaktäriseras av att byggnader är indragna från fastighetsgräns med alfalterad förgårdsmark som används för parkering eller körytor. Befintlig byggnad inom planområdet omges helt av körytor och parkeringar för personbilar och varustransporter. Undantaget är gränsen mot den nybyggda Småbåtsgatan som har trottoar på var sida av gatan samt cykelväg på södra sidan. I övrigt är området inte anpassat för fotgängare och cyklister utan kvartersmarken mellan husen är ytor avsedda för bil och tunga fordon. Eftersom människor ändå rör sig till och från byggnadernas entréer skapas en otydlig trafikmiljö med konfliktpunkter mellan persontrafik, varustransporter och aktiva trafikanter.

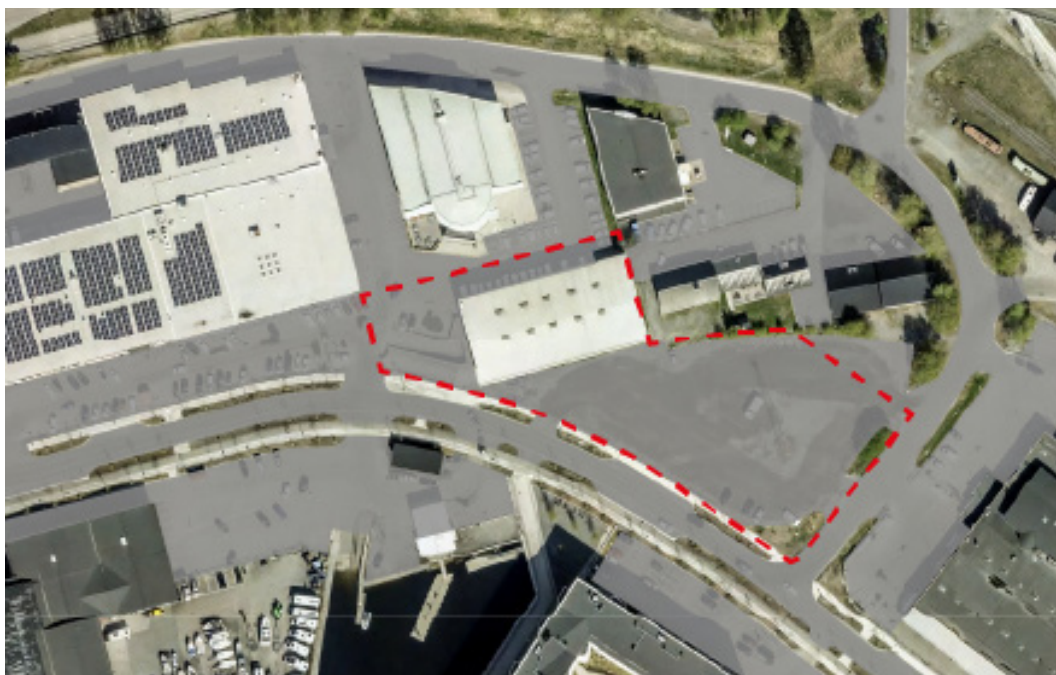


Bild 25. Kartbild med planområdet markerat i röd streckad linje och ytor avsedda för motortrafik (körvägar, gator och parkering) är markerade med grå fyllning. Bildkälla: Luleå kommun

Bebyggelse

Planområdet omfattar en befintlig lagerbyggnad i vit och blå träfasad som är cirka 1,5 våning hög. Den omges i övrigt av låga byggnader med 1-4 våningar. Bebyggelsen karaktäriseras av sin befintliga användning för lager, kontor och externhandel men också av sin historik som hamn och industri. Arkitekturen har en spretig karaktär med låga, långa byggnader där stor andel av fasaderna är slutna med en låg variationsgrad som gör att området upplevs som storskalig och främmande för den mänskliga skalan.

Bebyggelsens varierande uttryck speglas av att ha tillkommit successivt och i olika tidsperioder. Flera byggnader har tillkommit under 80- och 90-tal med inslag av dåtidens postmodernistiska ideal. Fasaderna är generellt i en blek färgskala, med material i plåt och fasadskivor vilket förstärker områdets industriella uttryck. Vissa inslag av varma kulörer samt trä, puts och tegel i fasader bidrar till större kvaliteter i arkitekturen. Byggnaderna har generellt platta tak eller flacka sadeltak. Områdets bebyggelse uttrycker sin funktion, men saknar i många fall omsorg för detaljer, platsbildningar och relation till den mänskliga skalan som annars bidrar till attraktiva stadsmiljöer i en tät struktur.

Natur

Planområdet innehåller inga dokumenterade naturvärden. Inom fastigheten Innerstaden 2:28 finns ett antal självsådda träd som bidrar till visst inslag av grönska. I övrigt är marken hårdgjord eller grusad. På Småbåtsgatan intill planområdet är dubbla trädrader planterade längs med gatan, vilket skapar ett spridningssamband längs med gatan.

Friyta

Friyta är ett begrepp som avser gemensamma utomhusytor som anordnas för bostäder, även kallat bostadsgård. Friytan bör utgöra cirka en sjättedel av bostädernas bruttototalarea (BTA) och ska i första hand fylla ett socialt och rekreativt behov för de boende. Den betyder särskilt mycket för barn, äldre och människor med funktionsnedsättningar, eftersom den erbjuder utomhusvistelse nära bostaden.

För friytor i centrum är god tillgänglighet och hög kvalitet viktigare än att kraven på storlek tillgodoses. Friyta ska i första hand anordnas på kvartersmark. Barns behov av lek och rekreation ska prioriteras. Friytans innehåll och utformning ska anpassas efter de aktuella bostäderna. Generellt ska följande kvaliteteter beaktas:

- **Lekmöjligheter.** Ytor för närlek för de yngsta åldrarna ska tillskapas inom friytan. Denna lektyta bör vara väl avskild från ytor för trafik, transporter och parkering.
- **Vegetation.** Friytan ska ha möjligheter till att anlägga vegetation i form av träd, buskar och perennplanteringar, gärna arter som gynnar pollinatörer. Stadsodling kan bidra till en ökad kvalitet i boendemiljön.
- **Sittplatser.** Sittplatser ska anordnas inom friytan. Gärna med möbler som är anpassade för motoriska svårigheter och funktionsvariationer.
- **Buller.** Ljudnivån på friytan bör inte överskrida gällande riktvärden för buller. I bullerutsatta lägen ska möjligheterna till ljuddämpning i form av exempelvis vegetation eller skärmar ses över.
- **Ljutförhållanden.** Både sol och skugga är värdefulla kvaliteteter i en utemiljö. Ytor för lek skyddas med fördel från stark sol med vegetation, solsegl eller andra konstruktioner.
- **Lokalklimat.** Friytan ska planeras och anordnas för att skapa ett gott mikroklimat. Att skydda mot förhärskande vind är en av de viktigaste parametrarna att ta hänsyn till.
- **Markmaterial.** Genomsläppliga markbeläggningar som kan infiltrera och fördröja nederbörd ska användas i så stor utsträckning som möjligt.

För detaljplanen bedöms förutsättningar finnas för att tillskapa friyta på takbjälklag vilket beskrivs i kapitlet *Beskrivning av detaljplanen*.

Sociala

Det finns inga vistelseytor eller andra sociala funktioner inom planområdet. Planområdet ligger nära centrumhalvöns södra strandlinje som erbjuder stora sociala kvalitéer såsom strandpromenad, sittplatser vid vattnet, en småbåtshamn, turbåtar till skärgården och isbanan vintertid. Planområdet har också närhet till restauranger i närområdet samt endast några hundra meter till innerstadens utbud av nöjen, evenemang och kultur.

Teknik

Infrastruktur för kommunalt vatten- och avlopp samt fjärrvärme, fjärrkyla, it- och telekommunikation finns utbyggt i området. Planområdet ligger inom verksamhetsområde för dricks-, spill-, och dagvatten. Bebyggelse inom kvartersmark ansluts till förberedd spillvattenledning i Småbåtsgatan och kan avledas med självfall. Avfallshanteringen ska ske enligt kommunens renhållningsföreskrifter.

För framtida utvecklingsbehov inom Södra utvecklingsområdet finns behov av en pumpstation för områdets spillvatten, då hela området inte kan avleda spillvatten genom självfall. En yta för pumpstation behöver säkras på den kommunala marken intill tilltänkt parkyta, med närhet till ledningsstråket i Småbåtsgatan.

Service

Planområdet ligger på Luleås centrumhalvö med nära avstånd till ett brett utbud av både kommersiell och offentlig service såsom livsmedelsbutiker, järnvägs- och busstation, bibliotek, kulturhus, myndighetsfunktioner, apotek, handel, vård med mera. I planområdets direkta närhet finns en större livsmedelsbutik, postombud, handel, restauranger, gym med mera.

Trafik

Planområdet omges av Småbåtsgatan i söder och Bangårdsgatan i norr och öst. Planområdets kvartersmark kan angöras från Småbåtsgatan och allmän platsmark från Bangårdsgatan.

Småbåtsgatan är 20 meter bred och utgör huvudgatan genom Södra utvecklingsområdet. Den inrymmer bil och varutransporter, trottoar på ömse sidor av vägen, cykelbana på dess södra sida, kantstensparkering och en trädallé.

Bangårdsgatan är i dagsläget 9-12 meter men har en gatubredd som möjliggör ett gatuutrymme på cirka 15 meter. Bangårdsgatan har endast en smal trottoar på delar av dess norra sida. Den nyttjas för angöring fastigheter nordväst om planområdet och för varutransporter, men även för gång- och cykeltrafik. Gatans utformning innebär blandtrafik.

Inom kvarteret Stören 17 nyttjas en stor del av den obebyggda marken för parkering eller körytor. Delar av kvartersmarken nyttjas som genomfart för bilar och varutransporter och saknar en tydlighet mellan motorfordon och fotgängare och cyklister. Detta medför många trafikrörelser som skapar en otydlig trafikmiljö med konfliktpunkter mellan motorfordon och fotgängare/cyklister.

Angöringen till Stören 17 från Småbåtsgatan har den största konfliktpunkten med stora behov av säkerhetshöjande åtgärder som både tydliggör ytor avsedda för fotgängare samt begränsar genomfartsmöjligheten över fastigheten.

Parkering finns både på Innerstaden 2:28 och Stören 17 och upptar stor andel av planområdets markyta. Viss parkering löses under mark i befintlig lagerbyggnad

inom Stören 17.

En förutsättning för en omvandling till en mer stadsmässig miljö i området är att fler parkeringar anordnas samordnat i parkeringsgarage för att frigöra mark för både bebyggelseutveckling och platsbildning som stärker det offentliga rummet.

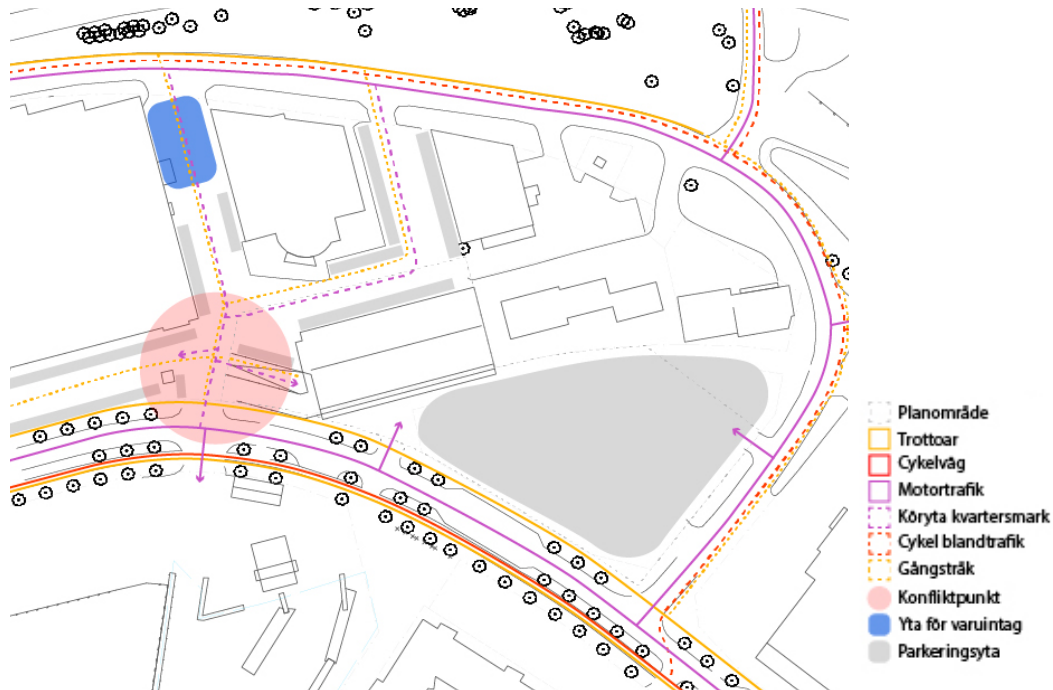


Bild 26. Befintlig trafiksituation i planområdet och dess närhet, med en konfliktpunkt mellan trafikslag och trafikrörelser vid angöringen från Småbåtsgatan till Stören 17 markerad med röd fyllning. Bildkälla: Luleå kommun

Konsekvenser

Fastigheter och rättigheter

Stören 17 avstår genom avstyckning 2322 m².

Innerstaden 2:28 avstår genom fastighetsreglering 3417 m² till Innerstaden 2:1.

Innerstaden 2:1 erhåller 3417 m² kvadratmeter från Innerstaden 2:28.

Ledningsrätt 25-F1992-146 avseende vatten och avlopp kan komma att behöva ändras.

Avtal om lägenhetsarrende inom Innerstaden 2:28 gäller som längst till dess att marken ska tas i anspråk i enlighet med detaljplanen.

Natur

Grönområde

Planområdet besitter i nuläget inga naturvärden. Planförslaget medger anläggande av ett nytt parkområde, vilket innebär att ett nytt grönområde etableras i en i övrigt väldigt hårdgjord och artificiell miljö och bedöms positivt. Parken ligger i anslutning till befintlig trädallé längs Småbåtsgatan vilket bedöms

som positivt för att främja spridningssamband.

Bostadshusens friyta föreslås läggas på takterrasser där minst 30% av terrassens yta ska utgöras av vegetation. Planförslaget innebär därmed att en större andel av kvartersmarken utgörs av vegetationsytor än nuläget, vilket också bedöms som positivt för att främja naturvärden inom området.

Stadsbild



Bild 27. Planförslaget innebär en uppstickande bygnadsdel, vars påverkan på stadssiluetten mot söder indikeras till höger i bild. Bildkälla: Luleå kommun

Planförslagets högre bygnadsdel kommer att bli en del av stadens siluett sett från söder. Byggnadens höga volym gör den även väl synlig från flera delar av centrumhalvön, omkringliggande stadsdelar samt från is- och vattenvägarna.

Stadens södra siluett innehåller ett antal uppstickande byggnader där Domkyrkan är mittpunkten, vars karaktäristiska torn utgör stadens högsta punkt. Även den gamla hamnkranen i Södra hamn är en tydlig och historisk gestalt mot söder och även ett byggnadsminne.

Majoriteten av de mest framträdande högre byggnaderna i centrums södervända stadssiluett är belägna väster om Domkyrkan, på Varvet och längs Sandviksgatan. Varvet sticker särskilt ut med de plåtröda, 8 våningar höga lamellhusen, det svarta, 14 våningar höga punkthuset i kvarteret Hägern samt det ljusa Telia-husets kurvade, sluttande volym upp till 10 våningar.

Öster om Domkyrkan har bebyggelsen en mer likartad byggnadshöjd på cirka sex våningar och fronten mot vattnet domineras av vita fasader i kvarteren Thule och Isbrytaren, med undantag från småbåtshamnens faluröda byggnad på två våningar.



Bild 28. Drönarfoto över Södra hamn och stadens möte med strandlinjen. I stadssiluetten utgör Domkyrkan den högsta punkten på centrumhalvön. Inslag av högre byggnadsdelar finns främst på västra sidan av staden mot Södra hamn. Planförslagets påverkan på stadsbildens helhetsuttryck indikeras med röd fyllningsfärg till höger i bild och bedöms bidra till en god helhetsverkan med övrig bebyggelse i stadsbildens helhetsuttryck. Bildkälla: Fotograf Peter Rosén, med illustrationstillägg av Luleå kommun

Planområdet är beläget i stadens sydöstra delar. En högre byggnad i detta läge innebär ett nytt inslag i stadens södervända stadsbild. Bedömningen är att ett höghus med denna placering bidrar till en balanserad stadssiluett i förhållandet mellan västra och östra sidan av Domkyrkan, både i avseende till byggnadshöjder och kulör. Planförslagets uppstickande byggnadsdel och röda kulör talar till Varvets röda lamellhus och bidrar till en ny höjddimension österut. Sett till sitt läge bedöms en högre byggnad inte skymma eller konkurrera med Domkyrkan.

En högre byggnad är synlig från fler platser än en lägre byggnad, vilket ställer högre krav på byggnadens arkitektoniska kvalitet. Vid bristande kvalitet i byggnadens volym och gestaltning finns en risk för en negativ påverkan på stadsbildens.

Med hjälp av egenskapsbestämmelser som reglerar bostadsbyggnadens höjd, utbredning, arkitektoniska uttryck, kulör, volym, takavslut med mera bedöms planförslaget uppfylla anpassningskravet om god helhetsverkan enligt 2 kap. 6 § 1 PBL samt utformningskravet om god form-, färg- och materialverkan enligt 8 kap. 1 § PBL.

Byggnadens påverkan på stadsbildens har även bedömts som särskilt viktig att beakta i ögonhöjd utifrån ett antal vyer: sedd från väster (Småbåtsgatan), sedd från söder (vattnet/isen) samt sedd från nordöst (under Hertsövägen).

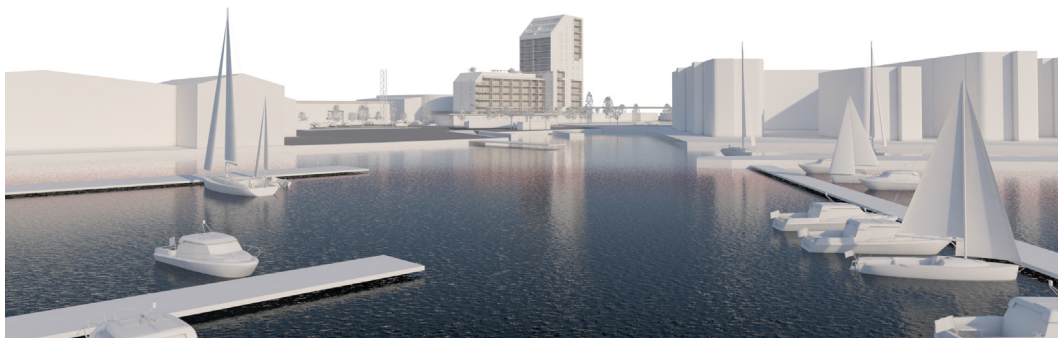


Bild 29. Bebyggelse som planförslaget medger, sedd från söder. Bildkälla: Nordmark & Nordmark arkitekter

Sedd från väster ramas planförslaget bebyggelse in av Småbåtsgatan där gavelmotivet blir mycket framträdande. Byggnaden utgör ett fondmotiv längs denna siktlinje och blir mer påtagligt på grund av gatans krökning. Byggnadens lamelldel är smalare än punkthusdelen för att ge gavelmotivet djup och mötet med Småbåtsgatan en nättare karaktär än den bakomliggande högdelen.

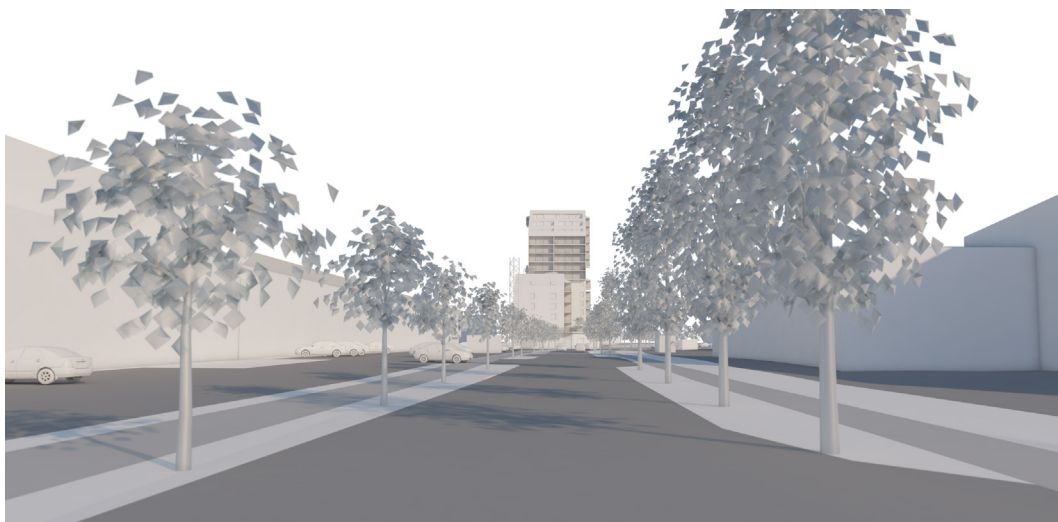


Bild 30. Bebyggelse som planförslaget medger i perspektiv från Småbåtsgatan (vy från väst). Bildkälla: Nordmark & Nordmark arkitekter

Byggnadens fasader mot öster kommer upplevas lite uppifrån sett från Hertsövägen, men i ögonhöjd framför allt från Bangårdsgatan och entrén till Södra utvecklingsområdet för gående och cyklister. Detta blir blickfånget för ankommande under Hertsövägens bilbro, vars stråk också leder vidare till järnvägsstationen. Fasaden mot öst har en tydlig vertikalitet och där balkongernas utformning och placering är av stor vikt (se mer under "Balkonger").



Bild 31. Bebyggelse som planförslaget medger, sedd från entrén till Södra utvecklingsområdet under Hertsövägens bro (vy från nordost). Bildkälla: Nordmark & Nordmark arkitekter

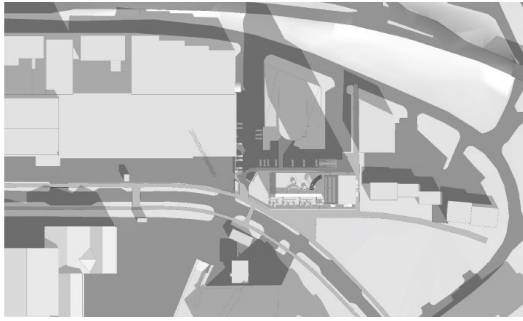
Lokalklimat

Skuggstudie

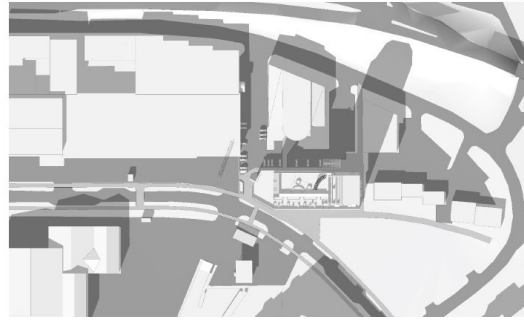
Planförslaget har studerats med avseende på skuggpåverkan (se nedan). Hög bebyggelse medför en viss skuggpåverkan, främst på norrliggande byggnader inom den egna fastigheten Stören 17, men till viss del även på fastigheterna öster om och nordost om planområdet, Stören 18 och Stören 25 som nyttjas för kontorsverksamhet.

Bedömningen av planförslagets skuggpåverkan är att den inte anses medföra en betydande konsekvens för närliggande fastigheter eller offentliga miljöer. De byggnader som skuggas norr om planområdet är kontorsbyggnader och inte bostäder, vilket gör dem mindre känsliga för skugga.

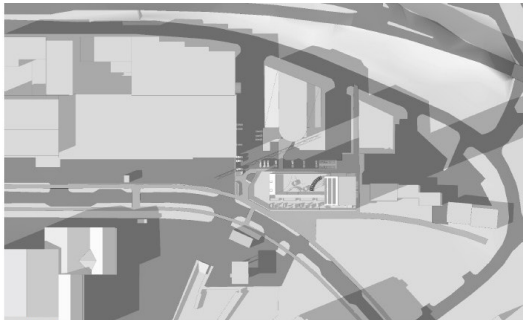
Höst- och vårdagjämning



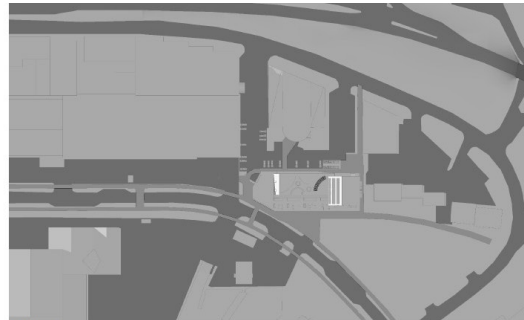
Klockan 9.00



Klockan 12.00

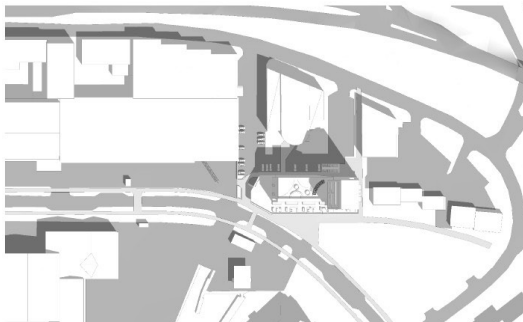


Klockan 15.00

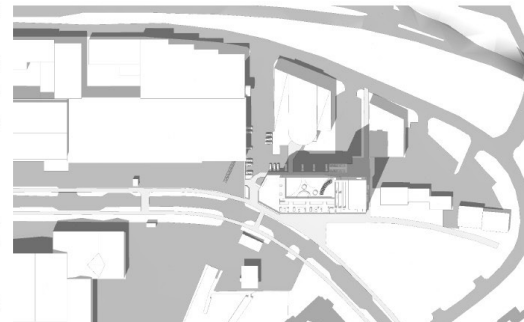


Klockan 18.00

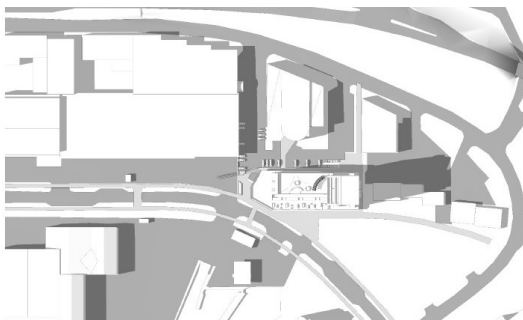
Sommarsolstånd



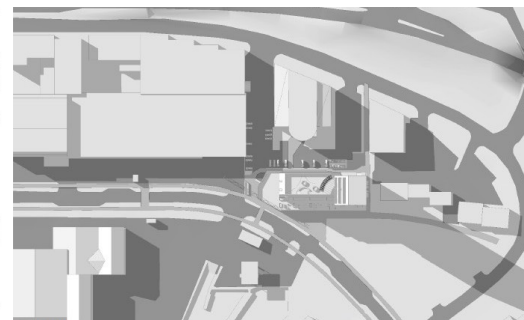
Klockan 9.00



Klockan 12.00

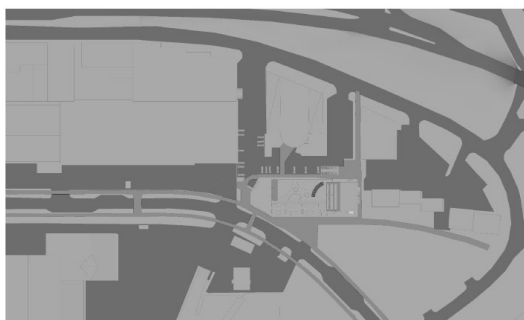


Klockan 15.00

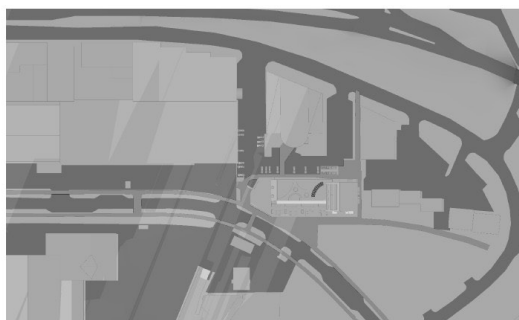


Klockan 18.00

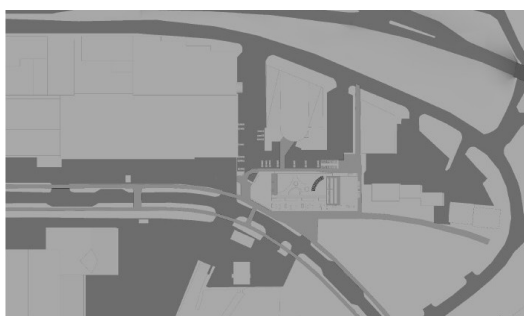
Vintersolstånd



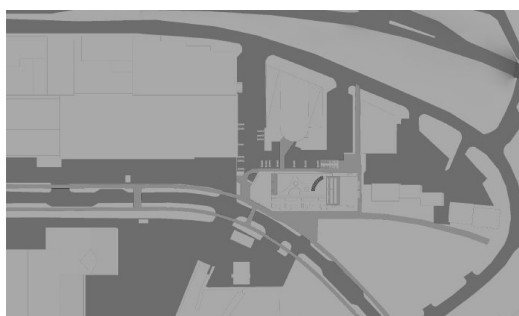
Klockan 9.00



Klockan 12.00



Klockan 15.00



Klockan 18.00

Miljö

Undersökning av risk för betydande miljöpåverkan

Kommunens bedömning

En undersökning avseende detaljplanens risk att medföra betydande miljöpåverkan har upprättats enligt 6 kap. 6 § miljöbalken med stöd av 5 § miljöbedömningsförordningen (2017:966).

Detaljplanen medger inte verksamheter eller åtgärder som kräver skydd eller tillstånd enligt miljöbalken. Den föreslagna markanvändningen i förslag till detaljplan bedöms inte heller medverka till att någon miljö kvalitetsnorm enligt 5 kap. miljöbalken överskrids. Kommunen konstaterar att ingen av de förutsättningar som alltid medför att en konsekvensbeskrivning ska upprättas föreligger i denna plan.

Kommunens bedömning är att detaljplanen inte innebär risk för betydande miljöpåverkan. Motiv till ställningstagandet kan utläsas i det separata dokumentet *Undersökning av risk för betydande miljöpåverkan* (2026-03-11).

Undersökningen samråds med Länsstyrelsen i samband med samrådet för detaljplanen.

Strandskydd

Planområdet omfattas av strandskydd. Planförslaget innebär att strandskyddet upphävs inom området med hänvisning till skäl 1 och 2:

1. Området har redan tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften.
2. Området är genom en väg, järnväg, bebyggelse, verksamhet eller annan exploatering är väl avskilt från området närmast strandlinjen.

Strandskyddets huvudsakliga syfte är att långsiktigt trygga allmänhetens tillgång till strandområdet, samt att bevara goda livsvillkor för djur- och växtriket. Då planområdet redan är hårdgjort med parkeringar, byggnad och grusparkering samt är tydligt avgränsad av Småbåtsgatan och småbåtshamnen, bedöms planförslaget motiverat och inte medföra någon negativ konsekvens för strandskyddets syften.

Dagvatten

Vid ett genomförande av detaljplanen kommer andelen hårdgjorda ytor att minska inom planområdet. Bostadshuset enligt egenskapsbestämmelse ska anläggas med takterrasser där minst 30% av ytan består av vegetation.

För att framtida utflöden inte ska överstiga dagens utflöden krävs en fördröjningsvolym om 10,8 m³ inom planens bostadsområde. Utan dessa åtgärder finns en risk att både flödes- och föroreningsbelastningen från området ökar.

Miljö kvalitetsnormer

Luft

Ett genomförande av planen innebär fler bostäder, vilket medför ett tillskott av stadigvarande människor i områden. Tillskottet av bostäder hade kunnat medföra en försämrad luftkvalitet lokalt om det exempelvis skulle generera mer biltrafik. För detta område bedöms däremot ökningen av trafik vara försumbar sett till att planområdet också omfattar en omvandling av en grusparkering till en park. Detta samt ökad mängd grönska bedöms bidra positivt till luftkvaliteten i området.

I ett större sammanhang kan förtätning av en obebyggd fastighet i centrum ge positiva effekter för ett mer hållbart resande. Platsens läge ger goda möjligheter att använda hållbara färdmedel, såsom att gå, cykla och åka kollektivt.

Inom Stören 17 kommer luftrummet mellan bebyggelsen att bli mer avgränsad då bebyggelsen blir högre än i befintlig utformning. Detta skulle kunna försämra luftströmningen i detta gaturum. Planförslaget är dock utformat så att biltrafik som genereras av boende i tillkommande byggnad inte leds in på byggnadens norra sida, då garagedfarten är placerad i byggnadens västra del och angörs direkt från Småbåtsgatan.

Trafiken som förekommer i dagsläget på grund av den befintliga parkeringen inom Innerstaden 2:28 kommer upphöra, vilket bedöms minska trafikflödet längs Småbåtsgatan och därmed förbättra luftkvaliteten.

Generellt så är området öppet och relativt plant, med en svag sluttning söderut och med låga trafikflöden. Således bedöms inte planförslaget medföra ökad risk för att miljö kvalitetsnormer för luft inte kan uppfyllas.

Planförslaget tillämpar även delvis kommunens riktlinjer för gröna parkeringsköp för att bidra till att fler människor använder hållbara färdmedel.

Vatten

Planområdet har påverkan på miljö kvalitetsnormerna för Yttre Lulefjärden, som är mottagare för områdets dagvatten. Det finns tre utlopp där dagvatten släpps ut.

Yttre Lulefjärden uppnår inte miljö kvalitetsnormen god kemisk ytvattenstatus. Förutom de miljögifter som överskrider gränsvärdet i landets samtliga vattenförekomster, samt dioxiner som överskrids i hela Norrbotten, finns också ett lokalt problem med tributyltenn i en del av vattenförekomsten. Den ekologiska statusen är måttlig, främst beroende på fysisk påverkan med artificiella stränder, angränsande industrimark, muddring och störning på bottensubstrat från båttrafik.

Eftersom exploateringen inte medför någon ökning i områdets hårdgöringsgrad eller tillför särskilda källor till föroreningar bedöms ingen försämring avseende dagvattenföroreningar ske. Genom införande av dagvattenhantering finns dessutom potential att minska föroreningsbelastningen från planområdet. Den planerade exploateringen förväntas därför inte medföra någon risk för att försämma eller på annat sätt äventyra miljö kvalitetsnormerna för Yttre Lulefjärden.

Hälsa och säkerhet

Omgivningsbuller

Planområdet omges av flertalet bullerkällor från väg (Södra hamnleden och Småbåtsgatan), järnväg och industri. Vid nybyggnation av bostäder gäller riktvärden enligt Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader, med ändring SFS 2017:359. En bullerutredning har tagits fram av Tyréns (2024) för att utreda förutsättningar och konsekvenser vid nybyggnad med avseende på trafik-, spår-, och industribuller.

Genomförd bullerutredning visar att fastigheten är lämplig för bostadsbebyggelse eftersom:

- Samtliga fasader på planerade bostadsbyggnader innehåller riktvärdet 60 dBA vid fasad enligt Förordning (2015:216). Fri planlösning kan tillämpas och ingen hänsyn behöver tas till att skapa ljuddämpad sida.
- Ekvivalent ljudnivå från industribuller beräknas innehålla Boverkets riktvärde för zon A på 50 dBA ekvivalent ljudnivå dag och 45 dBA ekvivalent ljudnivå kväll, helg och natt. Även riktvärdet 55 dBA maximal ljudnivå natt innehålls.

- Om gemensam takterrass planeras uppföras behöver den uppfylla riktvärdet 50 dBA ekvivalent och 70 dBA maximal ljudnivå enligt Förordning (2015:216). Detta är möjligt om takterrassen förses med ett 1,5 m högt ljudtätt räcke. Även Boverkets riktvärde på uteplats från industribuller kan då uppfyllas.
- Med lämpligt val av väggkonstruktion, fönstertyp och eventuellt uteluftdon kan krav på ljudnivå inomhus innehållas i planerade bostäder och lokaler.
- Planerade nya byggnader inom planområdet ger inte upphov till ogynnsamma ljudreflexer till närliggande befintliga bostadsbyggnader.

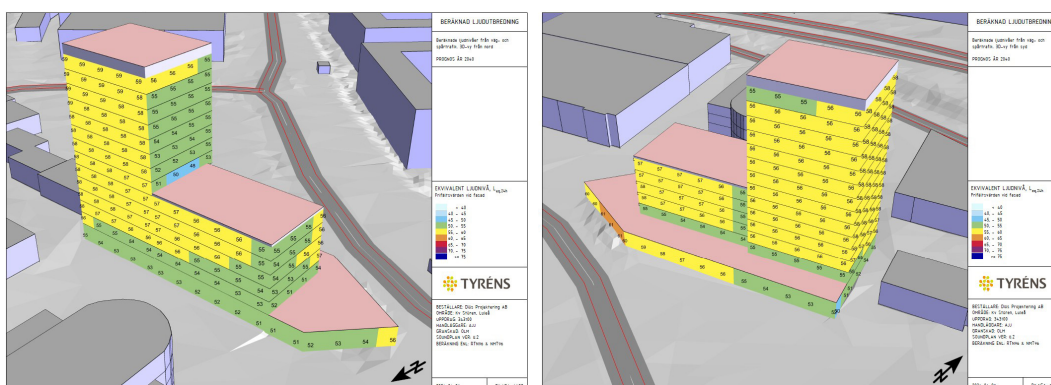


Bild 33. Planförslagets bostadsbebyggelse innehåller riktvärdet 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad i samtliga riktningar.

Förorenad mark

Kvartersmark för bostäder

Tidigare utförd miljöteknisk undersökning på Stören 17, på gränsen till aktuell detaljplaneområde påvisade inga halter överskridande KM avseende metaller, alifater, aromater, BTEX eller PAH i jord i punkterna SW1803, SW1804 och SW1805 (Sweco, 2018). Liknande resultat påvisas för 25W06, men ett prov från 25W04 uppvisar halter överskridande KM avseende PAH-H. Den huvudsakliga exponeringsvägen för PAH-H är långtidsexponering vid intag av växter och jord, vilket inte bedöms vara relevanta exponeringsvägar för de ytor som planeras för bostadshus. För ytor som inte bebyggs eller hårdgörs förutsätts att ny jord påförs för planteringar. Påvisade föroreningshalter i jord bedöms inte utgöra ett hinder för genomförande av detaljplanen.

Uttag av dricksvatten bedöms inte komma att vara aktuellt inom området.

Påvisade föroreningshalter i grundvatten bedöms inte utgöra en risk för ytvatten när det strömmar ut i recipienten (Luleälven).

Undersökning av byggnadsmaterial omfattas inte av föreliggande undersökning.

Allmän platsmark för park

Inom det område som i förslaget till detaljplan avsatts för parkmark har det påvisats föroreningar av PAH-M, PAH-H, bly, kvicksilver samt ett fall av PFAS och ett fall av alifater >C16-C35 överskridande KM. Medelhalten av alifater

>C16-C35 och bly underskrider KM, medelhalter av PAH-M, PAH-H, kvicksilver och PFAS ligger mellan KM och MKM.

De potentiella riskerna är i huvudsak hälsobaserade relaterat till exponeringsvägar som intag av växter och jord samt inandning av ånga (kvicksilver). Åtgärder för att undvika direkt exponering av förorenad jord för människor som vistas i området genom att schakta bort jord med halter över KM eller genom någon form av barriär för att bryta exponeringsvägar rekommenderas. En barriär kan exempelvis utgöras av täckning av den förorenade jorden med annan jord eller annat marktäckande material (plattsättning, sandlåda, matta/membran för lekplats) eller motsvarande.

Om en byggnad där människor kan tänkas vistas stadigvarande planeras uppföras bör det säkerställas att marken under inte innehåller halter av PAH-M eller kvicksilver som kan utgöra en risk med avseende på ånginträngning i byggnaden. Om lekpark ska anläggas rekommenderas att marken under den aktuella ytan inte innehåller föroreningshalter över riktvärdet för KM som kan utgöra en hälsorisk.

Tyngre alifatiska kolväten, PAH M och PAH-H har påvisats i halter som kan utgöra en risk för markmiljön. Eftersom området idag i huvudsak utgörs av en grusad parkeringsyta begränsas förutsättningarna för markmiljöekosystem genom att jorden är hårt packad, väl-dränerad och har ett lågt innehåll av organiskt kol. För att möjliggöra för växtlighet inom området kommer växtjord att behöva tillföras i olika utsträckning beroende på typ av vegetation (gräsmatta, planering, buskar eller träd). Innan ny jord påförs rekommenderas att minst motsvarande volym förorenad jord grävs ur. Omfattningen av utskiftningen av jord styrs av hur mycket växtjord som behöver tillföras för att tillskapa förutsättningar för den vegetation som planteras.

Tennorganiska föreningar har påvisats i begränsad omfattning i både jord och grundvatten inom parkområdet men det kan inte uteslutas att högre halter förekommer. För dessa ämnen är riskerna i huvudsak relaterade till markmiljön och spridning till grundvatten. Risker och behovet av åtgärder är samma som beskrivits ovan med avseende på risk för markmiljön för tyngre alifatiska kolväten, PAH M och PAH-H.

Uttag av dricksvatten bedöms inte komma att vara aktuellt inom området. Påvisade föroreningshalter i grundvatten bedöms inte utgöra en risk för ytvatten när det strömmar ut i recipienten (Luleälven).

Redovisade halter av föroreningar i jord och grundvatten bedöms inte utgöra ett hinder för genomförande av den föreslagna detaljplanen. Påvisade halter av föroreningar medför att de massor som kommer att schaktas kan utgöra ett avfall och därför behöver avfallsklassificeras som underlag för korrekt hantering. Utöver förhöjda föroreningshalter i jord har även annat avfall observerats i fyllnadsmassorna (metallrester, gamla kablar, glas, trä och asfalt).

Fortsatta undersökningar kan komma att krävas i senare skeden av projektet

i syfte att vidare avgränsa påvisade föroreningar eller inför eventuell masshantering.

Förorenade schaktmassor som uppstår i samband med rekommenderad åtgärd eller i form av överskottsmassor i samband med anläggningsarbeten kräver särskild hantering. Schakt i förorenad jord är anmälningspliktig. Innan schaktarbeten får ske måste en anmälan om avhjälpandeåtgärd enligt § 28 Förordning (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd göras till tillsynsmyndigheten senast 6 veckor innan arbetena startar.

Översvämning

Vid skyfall kommer så stora mängder nederbörd att dagvattensystemet blir fullt så att dagvattnet rinner ytligt på marken. För att motverka risker av skada på egendom eller hinder för exempelvis räddningstjänstens behov behöver vattnets rinnvägar säkerställas så att vattnet inte blir stående eller instängt.

I enlighet med Svenskt Vattens P110 föreslås att flerbostadshuset ska höjdsättas till en högre nivå än omgivande terräng. Höjdsättningen för färdigt golv behöver anpassas för att erhålla tillräckligt skydd mot översvämningsskador. Höjdsättning i anslutning till husfasader bör utformas enligt principen i bilden nedan för att dagvatten inte ska rinna i riktning mot fasaden. Marklutningen rekommenderas till 2 % de första tre metrarna från utkastaren och därefter cirka 1–3 % för att inte riskera att dagvatten rinner in mot byggnaden.

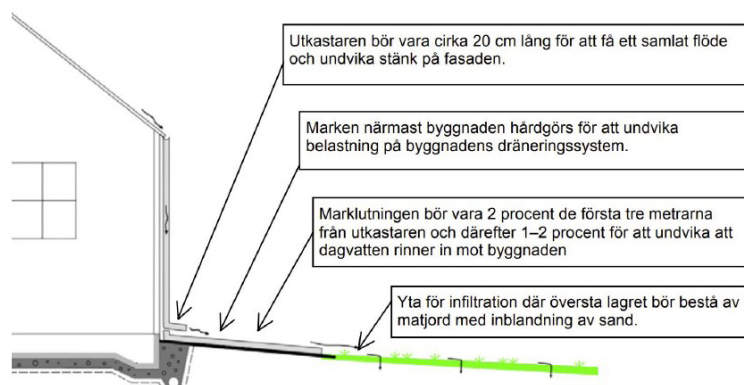


Bild 34. Principiell höjdsättning för bostadshus. Bildkälla: Pirard & Alm (2014)

En genomtänkt höjdsättning säkerställer att vattnet kan avledas på ett säkert sätt vid skyfall. Skyfall bör avledas via hårdgjorda ytor i form av ett skyfallsstråk, som ligger lägre än flerbostadshuset. Detta medför att dagvatten rinner från fasaden och att skyfall kan avledas på hårdgjorda ytor, ut från planområdet, i riktning mot Småbåtsgatan.

Skyfallskarteringen för befintlig situation visade att garagedfarten blir översvämmad vid stora regn, med vattendjup >50 cm. För att motverka översvämning med stående vatten vid en fortsatt öppen garagedfart, krävs en omsorgsfull höjdsättning av marken kring garagedfarten.

Olyckor

Planförslaget bedöms inte ge upphov till risk för olyckor. Det bedöms inte finnas några behov av riskanpassning avseende närhet till drivmedelstation, enligt riskutredning av WSP (2024). Planområdet ligger inte inom riskområde för transport av farligt gods.

Erosion

Då silt förekommer i jordprofilen (i moränen) bör jorden förutsättas vara erosionskänslig och flytbenägen. Vid schakt inom kvartersmarken kan således arbetstekniska problem uppstå vid kraftig nederbörd, vibrationer och/eller schakt under grundvattennivån. Detta bedöms kunna beaktas och hanteras i genomförandeskedet.

Ras och skred

Planförslaget bedöms inte medföra någon risk för ras eller skred. Topografin kring planområdet är relativt flack med en svag lutning söderut.

Sociala

Tillgänglighet

Läget ligger relativt centralt i Luleå och har goda gång- och cykelförbindelser till och från övriga centralorten. Vid ett genomförande av detaljplanen ska byggnaden och dess tillhörande ytor uppföras tillgängligt enligt BBR:s krav.

Jämlikhet

Planförslaget innebär att en lagerbyggnad rivs för att i stället ersättas med ett flerbostadshus, vilket bidrar till bostadsförsörjningen i centrala Luleå med närhet till service, målpunkter och kollektivtrafik.

Detaljplanen bedöms ha en positiv inverkan på jämlikhet i området genom att planlägga för bostäder och centrumanvändning i markplan som bidrar till ökad social närvaro dygnet runt, fler rekreationsytor och aktiviteter och förbättring av tillgängligheten för gående och cyklister. Parkområdet bedöms bidra till en mer jämlik bostads- och stadsmiljö i centrum genom att skapa större täthet mellan allmänt tillgängliga grönområden.

Barn

Barn berörs av detaljplanen eftersom barn dels kommer kunna bo inom eller besöka bostäderna inom planområdet, dels rör sig i närheten av planområdet till följd av parken inom planområdet.

Planförslaget bedöms ha en positiv påverkan för barns möjlighet till lek och rörelse i och med den tillkommande parken. Parken innebär också att den grusade markparkeringen upphör, som i dagsläget ger upphov till ett stort ytbehov samt trafikrörelser som bland annat korsar Småbåtsgatans trottoar.

Planförslaget innebär också att trafikrörelser genom kvarteret Stören 17 begränsas och att avsedda gångytor etableras, vilket är viktigt för säkerheten ur ett barnperspektiv.

Inom kvartersmarken för bostäder kommer ingen friyta för lek och utevistelse finnas i marknivå. Däremot kommer barn som bor i den föreslagna byggnaden ha direkt närhet till parkområdet intill.

Längs Strandstråket, som går runt centrumhalvön, finns även flertalet målpunkter för barn och unga, bland annat idrottsplaner, badplatser, skogsdungar, öppna ytor med mera.

Riksintresse

Riksintresse för totalförsvaret (3 kapitlet 9 § miljöbalken)

Kallax flygplats är belägen på Kallaxheden cirka fem kilometer sydväst om Luleå centrum. Vid flygplatsen bedrivs både militär och civil flygtrafik. Flygplatsen är dels riksintresse för totalförsvarets militära del, dels riksintresse för luftfarten. Planområdet ligger inom stoppområde för höga objekt. Detta är ett definierat avgränsat område där Försvarsmakten inte tillstyrker uppförande av objekt högre än 45 meter inom sammanhållen bebyggelse och 20 meter utanför sammanhållen bebyggelse.

Då detaljplanen inte medger bebyggelse högre än 45 meter bedöms genomförandet av detaljplanen inte påverka riksintresset negativt.

Riksintresse för kommunikationer (3 kapitlet 8 § miljöbalken)

Område där höga byggnader och objekt kan innebära påtaglig skada på riksintresse för flyg (MB 3 kap 9 §). Byggnader och andra objekt över 20 meter ska samrådas med Luftfartsverket.

Då detaljplanen inte medger bebyggelse högre än 45 meter bedöms genomförandet av detaljplanen inte påverka riksintresset negativt.

Rörligt friluftsliv (4 kapitlet 2 § miljöbalken)

Planförslaget bedöms inte påverka riksintresse för rörligt friluftsliv negativt då planförslaget inte försvårar för människors vistelse och upplevelser i natur- och kulturlandskap

Kommunikationer (MB 3 kap 8 §) avseende planerad järnväg (Norrbotniabanan)

Planområdet ligger delvis inom riksintresseområdet för planerad järnväg, Norrbotniabanan, östra infarten. Då Trafikverket har beslutat om västligt alternativ för infart till Luleå C, ska riksintresset intill planområdet upphävas. Detta har stämts av med Trafikverket under planprocessen och planförslaget bedöms inte ha någon påverkan på riksintresseområdet.

Trafik

Biltrafik

Planförslaget bedöms kunna innebära en viss ökning av trafikflöden till följd av nya boende. Ökningen förväntas inte vara så omfattande då befintlig markparkering inom Innerstaden 2:28 upphör. Den marginella ökningen bedöms inte leda till problem för fordonstrafik eller gång- och cykeltrafikanter. Med anledning av att ytor för respektive trafikslag tydliggörs inom kvarterensmarken, samt att Småbåtsgatan får färre utfartspunkter då markparkeringen upphör, bedöms trafiksäkerheten förbättras.

Varustransporter

Som konsekvens av att genomfartsmöjlighet inom Stören 17 begränsas påverkas varustransporter till övriga byggnader inom Stören 17. I stället för att köra genom fastigheten behöver fordonen ta sig till och från varuinlast med backrörelser, alternativt att köra runt kontorsbyggnaden norr om planområdet.

Gång och cykeltrafik

Gång- och cykeltrafik bedöms påverkas positivt av planförslaget, då trottoaren längs Småbåtsgatan får färre korsande rörelser av bilar samt att nya stråk genom parken kommer öka tillgängligheten inom och genom området.

Parkering

Planförslagets reglering av parkmark innebär en reducering av markförlagd bilparkering inom fastigheten Innerstaden 2:28 till fördel för en grönskande, allmän park i enlighet med beslutat planprogram och översiktsplan.

Parkeringsplatserna nyttjas delvis genom ett arrende (se "Genomförande") och i övrigt som personalparkering för kontorsverksamhet inom Stören 17 som inte ingår i aktuellt planområde. Stören 17 som fastighet kan fortsatt följa parkeringsnormen för sina verksamheter även utan den markförlagda parkeringen som omvandlas till parkmark.

Motiv till detaljplanens regleringar

Motiv till regleringar

Allmän plats

Användning	
Park	Majoriteten av den kommunalt ägda marken inom planområdet planläggs som PARK. Syftet med bestämmelsen är att främja etablering av ett nytt grönområde i Södra utvecklingsområdet som ska bidra till en tillgänglig och trivsamt livsmiljö med stärkta rekreativsmöjligheter för människor. Syftet är även att uppnå stärkta ekologiska spridningslänkar, ekosystemtjänster samt främja ett gott lokalklimat.
Egenskapsbestämmelser	
Strandskyddet är upphävt.	Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra en fri utformning inom den allmänna parken. Som särskilt skäl för upphävande av strandskydd inom allmän platsmark åberopas bestämmelserna i 7 kap. 18 c § miljöbalken. Området är sedan lång tid tillbaka redan ianspråktaget på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strand skyddets syften (punkt 1). Vidare så är området genom Småbåtsgatan samt bebyggelse inom fastigheten Isbrytaren 2 och verksamheten inom Isbrytaren 1 väl avskilt från området närmast strandlinjen (punkt 2).

Kvartersmark

Användning	
[B] Bostäder	Användningens syfte är att möjliggöra bostadsbebyggelse inom planområdet.
[C ₁] Byggnadens markplan som angränsar park och gata ska användas för centrumverksamhet	Syftet med bestämmelsen är att främja en aktiv sida mot parken som bidrar till den offentliga platsen. Sett till att bostäder direkt angränsar parken ska centrumverksamheten också bidra till att främja parken som offentligt rum och undvika att parken upplevs avsedd för privat ändamål.
[E ₁] Pumpstation	Syftet med användningen är att säkra långsiktig VA-försörjning i Södra utvecklingsområdet då alla fastigheter i området inte kan ansluta spillvattenledningar med självfall. Lokaliseringen av pumpuset styrs av behov av närhet till ledningar i Småbåtsgatan och närhet till de fastigheter där pumpning krävs.
Egenskapsbestämmelser	
Prickmark - Marken får inte förses med byggnad	Syftet med bestämmelsen är att begränsa bostadsbyggnadens utbredning för att säkra angöring till fastigheten och dess garagedfart från Småbåtsgatan. Syftet är också att begränsa byggnadsvolymens utbredning för att säkra möjlighet till genomblick i kvarteret från Bangårdsgatan och Småbåtsgatan. Norr om byggnaden syftar bestämmelsen även till att upprätthålla ett avstånd mellan byggnaden och ledningsrätten.
Cirkelmark - Endast byggnadsverk under mark	Bestämmelsen möjliggör uppförande av garage under mark men säkrar åtkomst till byggnadens fasader i alla riktningar. Bestämmelsen syftar även till att säkra ett tillräckligt avstånd (8 meter) mellan tillkommande byggnad och befintlig byggnad öster om planområdet ur brandsäkerhetssynpunkt.

[h ₁] - Högsta nockhöjd är 6 meter.	Bestämmelsen möjliggör en byggnadsarea som är mer utbredd i markplan än övrig bebyggelse inom planområdet. Syftet är att möjliggöra tillräckligt utrymme för uppförande av lokal för centrumverksamhet mot söder och utrymme för bostadskomplement såsom garage med samma byggnadsavtryck som befintlig byggnad har, men med låg höjd. Bestämmelsen syftar även till att genom indrag över markplan bryta vindar som den högre bebyggelsen kan dra ned, för att inte skapa ett otrivsamt lokalklimat på den allmänna platsmarken.
[h ₂] - Högsta nockhöjd är 21 meter.	Höjdregreringen syftar till att majoriteten av byggnaden ska regleras till den generella byggnadshöjd som anges för Södra utvecklingsområdet i dess planprogram, 4-6 våningar.
[h ₃] - Högsta totalhöjd är 45 meter.	Regleringen möjliggör byggnad upp till 15 våningar inom det område som beslutat planprogram rekommenderar. Syftet är att möjliggöra ett tillskott till stadsbilden som bidrar till att Luleås centrumhalvö och Södra utvecklingsområdet upplevs som en tät, urban stad. Höjdbegränsningen syftar till att säkerställa ett genomförande av planen som inte inskränker på riksintresset för totalförsvaret, vilket innebär att den högsta punkten på byggnadsverket maximalt får uppnå 45 meters höjd från medelmarknivå.
[u ₁] - Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.	Bestämmelsen syftar till att bekräfta befintlig ledningsrätt inom kvartersmark.
Byggnad ska placeras i gräns mot gata och parkmark.	Syftet med bestämmelsen är att bebyggelsens bottenvåning med en mer offentlig karaktär ska bidra till Småbåtsgatans gatuum och främja en stadsmässighet på de allmänna platserna.
Utfartsförbud.	Utfartsförbudets syfte är att skapa en mer trafiksäker gatumiljö genom att reglera bort möjligheten till fler in- och utfartspunkter från Småbåtsgatan till kvartersmark, då alla angöringspunkter sker i konflikt med trottoar för fotgängare.
Strandskyddet är upphävt.	Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra uppförandet av bostadsbebyggelse. Som särskilt skäl för upphävande av strandskydd inom kvartersmark åberopas bestämmelserna i 7 kap. 18 c § miljöbalken. Området är sedan lång tid tillbaka redan ianspråktaget på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strand skyddets syften (punkt 1). Vidare så är området genom Småbåtsgatan samt bebyggelse inom fastigheten Isbrytaren 2 och verksamheten inom Isbrytaren 1 väl avskilt från området närmast strandlinjen (punkt 2).
[f ₁] - Terrass avsedd som friyta för boende ska finnas. Minst 30% av takterrassens yta ska utgöras av vegetation.	Regleringen syftar till att säkerställa en adekvat friyta för bostäder inom kvartermark. Syftet är även att främja en utformning på takterrasserna som utgör en kvalitativ social miljö och stärka lokalklimat, ekosystemtjänster och fördröjning av nederbörd med genomsläppliga ytbeläggningar.
[f ₂] - Byggnadens tre översta våningsplan ska utföras med indrag så att byggnadens avslut ges ett avsmalnande uttryck.	Bestämmelsen syftar till att säkerställa att den byggnadsdel som höjer sig över den generella byggnadshöjden ska smalnas av för att uppnå god helhetsverkan i stadsbilden.

<p>1) Balkong får inte kraga ut över allmän platsmark eller prickmark.</p> <p>2) Balkong får kraga ut maximalt 1,8 meter över kvartersmark med en lägsta fri höjd om 3,5 meter från marknivå.</p> <p>3) Balkonger ska vara väl integrerade i byggnadens gestaltning.</p> <p>4) Balkong får glasas in, endast med ramfri inglasning som väderskydd för uterum.</p> <p>5) Utkragande balkonger får utgöra maximalt en fjärdedel av fasadytan inom egenskapsområde h3, gäller mot norr, söder och öster.</p>	<p>För att säkerställa att planförslaget uppfyller kravet på god helhetsverkan samt en god färg- form- och materialverkan reglerar detaljplanen utformning av balkonger.</p> <p>1) Syftet är att säkra att balkonger inte upplevs ianspråkta det offentliga rummet eller uppföras i konflikt med ledningsrätten inom u-reservatet.</p> <p>2) Syftet är att säkra fri höjd för driftsfordon under balkonger samt att balkongerna får ett funktionellt djup som samtidigt inte gör att byggnaden upplevs för bred och massiv.</p> <p>3) Bestämmelsen syftar till att säkra en god helhetsgestaltning av byggnaden och att balkongernas räcken, infästning och placering i fasad görs på ett medvetet sätt.</p> <p>4) Regleringen syftar till att säkerställa ett nätt uttryck på byggnaden genom att begränsa utformningen av balkonger.</p> <p>5) Bestämmelsen syftar till att motverka att fasaderna mot omgivningen inte ska domineras av rader med balkonger som utgör hela fasadens uttryck. Fasaden som vetter mot det egna terrassbjälklaget (fasad mot väst) omfattas inte av bestämmelsen.</p>
<p>Sockelvåning som angränsar park och gata ska i huvudsak bestå av glas. Sockelvåningen ska markeras med hjälp av fasadernas gestaltning.</p>	<p>Regleringen syftar till att främja ett aktivt gatuliv, ökad känsla av trygghet och liv mellan husen genom att framhäva markplanets offentliga karaktär.</p>
<p>Byggnad ska gestaltas med hög arkitektonisk kvalitet.</p>	<p>Bestämmelsen syftar till att säkerställa en hög kvalitet i den arkitektoniska utformningen från helhet till detaljer så att byggnaden, med dess höjd och synlighet i stadsbilden, uppnår kravet på god helhetsverkan och god färg- form- och materialverkan.</p>
<p>Byggnads fasad ska utföras i plåt och/ eller trä. Fasad ska utföras i röd kulör.</p>	<p>Syftet med bestämmelsen är att bebyggelsen ska utföras med materialäkthet som i sig är en stor kvalitet i den byggda miljön, särskilt för högre byggnader som har stor synlighet i stadsbilden. Regleringen syftar även dels till att säkerställa att detaljplanens genomförande bidrar med värme till den annars bleka färgskalan i närområdet, dels att byggnadens uttryck ska harmonisera med stadssiluetten mot Södra hamn och knyta an till bebyggelsen på dess västra sida.</p>
<p>Entréer ska finnas mot gata och parkmark.</p>	<p>Bestämmelsen syftar till att främja gångflöden och aktivering längs med Småbåtsgatan och parken.</p>

Medverkande i projektet

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

Kommunstyrelseförvaltningen

Sektor Samhällsbyggnad & demokrati, 2026-03-30

Daniel Rova

Planchef

Sofia Andersson

Planarkitekt



**LULEÅ
KOMMUN**



Redovisning av meddelande

Ärendenr 2026/60-1.1.1.7

Avdelning miljö och byggs förslag till beslut

Miljö- och byggnadsnämnden beslutar att lägga redovisade meddelanden till handlingarna.

Beskrivning av ärendet

Följande meddelanden redovisas:

Avsändare	Ämne
2026-03-31 Föreningen Sveriges Bygglovgranskare och byggnadsnämndsekreterare	Inbjudan till FSBS utbildningsdagar, Umeå 16-18 september 2026
2026-04-08 Länsstyrelsen Norrbotten	L-2026-161 Länsstyrelsen i Norrbottens län beslutar att avvisa begäran om tillsyn enligt 11 kap. plan- och bygglagen av planerade färdigställningen av Midsommarvägen i Luleå kommun. Länsstyrelsen avslår överklagandet i övrigt.
2026-04-09 Mark- och miljööverdomstolen	L-2025-328 Saken: Bygglov för nybyggnad av ett 60 m högt stagat torn med tillhörande teknikbod på fastigheten Sunderbyn 85:2 i Luleå kommun; nu fråga om prövningstillstånd. Beslut: Mark- och miljööverdomstolen ger inte prövningstillstånd. Mark- och miljödomstolens avgörande står därför fast.

Välkommen till FSBS utbildningsdagar

Umeå 16-18 september 2026

Föreningen Sveriges Bygglövsgranskare och byggnadsnämndsSekreterare



FSBS utbildningsdagar 2026

FSBS styrelse och Umeå kommun hälsar er välkomna till två och en halv dagar fyllda med intressanta ämnen och föreläsningar. Utbildningsdagarna riktar sig till dig som arbetar med eller påverkas av byggnadsnämndens verksamhet. Föreläsarna består till stora delar av Sveriges expertis inom området.

Konferensorten

Alla föreläsningar och mingelkvällen äger rum på **Umeå Folkets Hus**. Årsmiddagen blir på **Nolia**.

Resa till Umeå

Umeå centralstation hittar du strax norr om centrum om du anländer med tåg. Kommer du med flyg så ligger Umeå Airport cirka 4 kilometer från centrum. Med flygbuss tar du dig sedan enkelt och snabbt mellan Umeå Airport och Umeå centrum.

Med bil tar du dig hit via E4:an norr/söder och E12 om du kommer från väster.

Deltagarantal

Max 650 deltagare

Deltagaravgift

Medlemmar **5900 kr** och övriga deltagare **7900 kr** exklusive moms.

I deltagaravgiften ingår bl.a. föreläsningar, fika, lunch, middagar och övriga aktiviteter i programmet.

Du ska vara *godkänd* som medlem innan du anmäler dig till utbildningsdagarna för att få den lägre deltagaravgiften. Ansökan om medlemskap i efterhand medför den högre avgiften.

För dig som under året bytt arbetsgivare rekommenderar vi att kolla upp om du är medlem innan du anmäler dig.

Medlemsavgiften är 200 kr per år.

Anmälan

Anmälan till utbildningsdagarna görs via www.fsbs.se senast **18 juni 2026**.

Byte av deltagare inom samma kommun kommer att kunna genomföras till en kostnad av 500 kr per deltagare exkl. moms.

Efteranmälningar för nya deltagare kommer inte att vara möjlig när anmälningstiden har gått ut.

Har du frågor

info@fsbs.se

Onsdag 16 september

08.00 Konferenssekretariatet öppnas

Deltagarna registreras och får ut konferensmaterialet, kaffe serveras.

09.00 Styrelsen hälsar välkommen

Föreningens 52:a utbildningsdagar går av stapeln. Hur stadsplanerar man egentligen en stad med hänsyn till jämställdhet som Umeå gör?
Leif Johnsson, Ordförande FSBS



09.05 Inledningsanförande

Representant från Umeå kommun hälsar oss välkomna och ger en introduktion till staden.

Marie-Louise Rönmark, kommunfullmäktiges ordförande Umeå kommun



09.20 Boverket informerar

Flera förändringar är som vanligt på gång inom plan- och byggområdet. Boverket vägleder oss i det fortsatta arbetet.

Yvonne Svensson, Rättschef och ställföreträdande generaldirektör Boverket



10.20 Kaffepaus

10.50 Nya PBL och PBF

En djupdykning i nya regelverket - hur blev det nu egentligen?

Johan Larsson, jurist Vallentuna kommun

Henrik Höglund, konsult Svefa



12.00 Lunch - med diskussionsfrågor

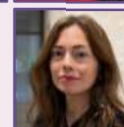
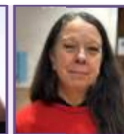
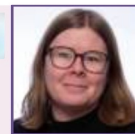
13.30 1. Kulturvärden i nya regelverket med Boverket & RAA

Kulturvärden berör en stor del av de ändringar som gjordes i samband med det nya regelverket för bygglov. Boverket och Riksantikvarieämbetet går ihop och pratar både det nya, och vad som egentligen är så särskilt med särskilt värdefullt!

Emma Rosenblom, Boverket

Hanna Gelotte Fernandez, RAÄ

Emy Lanemo, RAÄ



2. Nämndssekreterarens roll när det stormar inom politiken

Vilka verktyg och befogenheter har vi att använda oss av som nämndssekreterare när det stormar inom politiken.

Sven Boberg, plan- och byggjuridik AB



Välj mellan

14.30 Kaffepaus

15.00 Så bygger vi den omtänksamma staden

En berättelse om Umeås arbete för att skapa en välkomnande, trygg och jämställd stad. Under de senaste 50 åren har befolkningen nästan fördubblats, en utveckling som skapat nya möjligheter men också flera utmaningar.

Anna Flatholm, Stadsarkitekt Umeå kommun



15.40 Bensträckare

15.50 - 16.30 Hörande och remissutskick enligt nya PBL

Hur fungerar höranden med nya plan- och bygglagen.

Vilka ska höras och hur ska vi ta fram dom?

Sandra Larsson, jurist Länsstyrelsen Stockholm



19.00 - 22.00 Mingelmiddag på Umeå Folkets Hus

Upplev magin i det personliga mötet över kommungränsen. En kväll där inte allt är som det först verkar, medan vi sitter till bords i restaurang Äpplet



Torsdagen den 17 september

08.30 Rättsfall PBL

Djupare analys av flera intressanta rättsfall. Vad har domstolarna gett oss för praxis att rätta oss efter?

Katja Hedberg, advokat



09.30 Kaffepaus

10.00 Upptäck Umeå

1. Buss: Det könade landskapet

2. Buss: Hedlundaskolan

3. Buss+promenad: Älven som stadspark

4. Promenad: Stadsutveckling i Umeå

5. Promenad: Trästaden Umeå

6. Promenad: Bildmuseet

7. Upptäck staden själv

Du väljer **1** aktivitet i anmälan som du vill gå

12.00 Lunch - med diskussionsfrågor

13.30 Panelen diskuterar PBL-frågor, del 1

Frågor som våra medlemmar lämnat in under året diskuteras av vår kunniga panel. Kommer du på en egen fråga till panelen, skicka in till: info@fsbs.se



Yvonne Svensson
Rättschef och
ställföreträdande
Generaldirektör
på Boverket



Sandra Larsson
Jurist
Länsstyrelsen
Stockholm



Love Edenberg
Expert planering och
byggande, SKR



**Anna Andersson
Ruthberg**
Jurist SBK
Göteborgs stad



Henrik Höglund
Konsult Svefa

14.30 Kaffepaus

15.00-16.20 1. Tillsyn enligt nya regelverket för bygglov

Byggnadsnämnden går mer och mer från tillstånd till tillsyn. Vad behöver vi tänka på och hur hanterar vi detta när utredningsbehovet i många fall ökar?

Katja Hedberg, advokat



2. Uppföljning nya föreskrifterna för byggreglerna

Boverkets nya byggregler gäller nu fullt ut.

Johan Lindbom, Brandingenjör Boverket



3. Workshop för nämndssekreterare

Frågor som ni har skickat in under året diskuteras.

Johan Larsson, jurist Vallentuna kommun



Välj mellan

4. Kirunas stadsomvandling

Hur flyttar man egentligen en hel stad?

Sigrid Vestling, Arkitekt

Kristoffer Johansson, Bygglovchef Kiruna



5. Träff för politiker inom byggnadsnämnden

En möjlighet för dig som politiker att lyfta aktuella frågor.

Sven Boberg, Plan- och byggjuridik AB.

Mikael Berglund, Ordförande Byggnadsnämnden Umeå



6. Träff för chefer inom kommunal förvaltning

En möjlighet att diskutera och nätverka med andra chefer.

Nicklas Fryksten, Bygglovchef Umeå kommun



16.30-17.00 Föreningens årsmöte

Få en inblick i styrelsens arbete och ekonomi, val av styrelse, valberedning och revisorer. Kallelse med dagordning och material läggs upp på föreningens hemsida senast 30 dagar före årsmötet.



19.00-01.00 Föreningens årsmiddag på Nolia

Kvällen bjuder på tre-rätters middag på Nolia med lite smak av *50 Shades of Norrland*



INFORMATION

Det könade landskapet

Hur hänger ett parkeringshus, en gångtunnel och en bussterminal ihop med frågor om makt och kön? Häng med på en busstur och låt oss visa Umeås framgångsrika jämställdhetsarbete

Hedlundaskolan

Ett varierande projekt som inkluderar en ny byggnad med återbrukat tegel. En ombyggnad av befintlig bevarandevärd byggnad samt utbyggnad av ett passivhus. Vi lyfter svårigheter, utmaningar och möjligheter med att bygga klimatsmart.

Älven som stadspark

Umeås älvspromenader har under de senaste 20 åren utvecklats genom utforskande och samskapande processer. Följ med oss från den urbana stadsparken till de stadsnära naturparkerna. Vi besöker bland annat Umeås Kallbad.

Stadsutveckling i Umeå

Umeå kommun har nästan fördubblat sin befolkning på 50 år och jobbat strategiskt för att vara en välkommande, trygg och jämställd plats. Följ med på en stadspromenad och ta del av tankarna bakom och upplev stadsmiljöerna.

Trästad Umeå

Från uttrycksfull panelarkitektur till kreativa påbyggnader. Vi upplever byggnader och miljöer från tiden före stadsbranden och besöker nutida träbyggnadsprojekt.

Bildmuseet

I sju våningsplan med en anslående arkitektur låter vi konst och vetenskap mötas kring vår tids angelägna frågor. Bildmuseet är en plats för stimulerande möten och samtal om konst, samhälle och existens.

App i mobilen

Länk till all information om dagarna kommer att skickas till det mobilnummer du anger i din anmälan

Lunch fredag

Vi kommer att skicka ut en fråga till er anmälda deltagare om ni vill ha sittande lunch eller take away beroende på om ni åker tidigare eller inte. Tack för att ni hjälper oss att minska matsvinnet!

Fredagen den 18 september

08.30 I kundens skor!

En föreläsning om att skapa värde ihop med medborgaren och om att ha fötterna i medborgarens skor när vi skapar värde ihop med dem. Som vanligt blir det en virvlande blandning av humor och allvar. Det blir massor med igenkänning och sannolikt både bekräftelser att du och ni är på rätt spår och även en plågsam påminnelse att ni har en bit kvar.
Klas Hallberg, en av Sveriges mest efterfrågade föreläsare och komiker



09.30 Kaffepaus

10.00 Panelen diskuterar PBL-frågor, del 2

Frågor som våra medlemmar lämnat in under året diskuteras av vår kunniga panel.

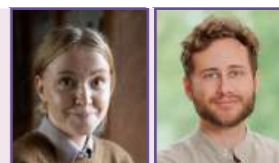


11.00 Bensträckare

11.10 Kulturvärden i praktiken - Vad, Varför och Hur?

Vilka krav, möjligheter och verktyg finns inom ramen för dagens regelverk. Hur kan bygglovshandläggaren stärkas i hanteringen av kulturmiljöfrågor och behovet av aktuella kunskapsunderlag.

Ida Garefelt & Marcus Bengtsson, Västerbottens Museum



11.50 Nästa ort för utbildningsdagarna

Vi lämnar Umeå kommun och åker vidare i Sverige. Representant från kommunen där FSBS utbildningsdagar ska vara år 2027 hälsar oss välkomna.



11.55 Avslutning FSBS ordförande

Dags att knyta ihop säcken efter två och en halv dag av kompetensutveckling och nätverkande.

Leif Johnsson, ordförande FSBS

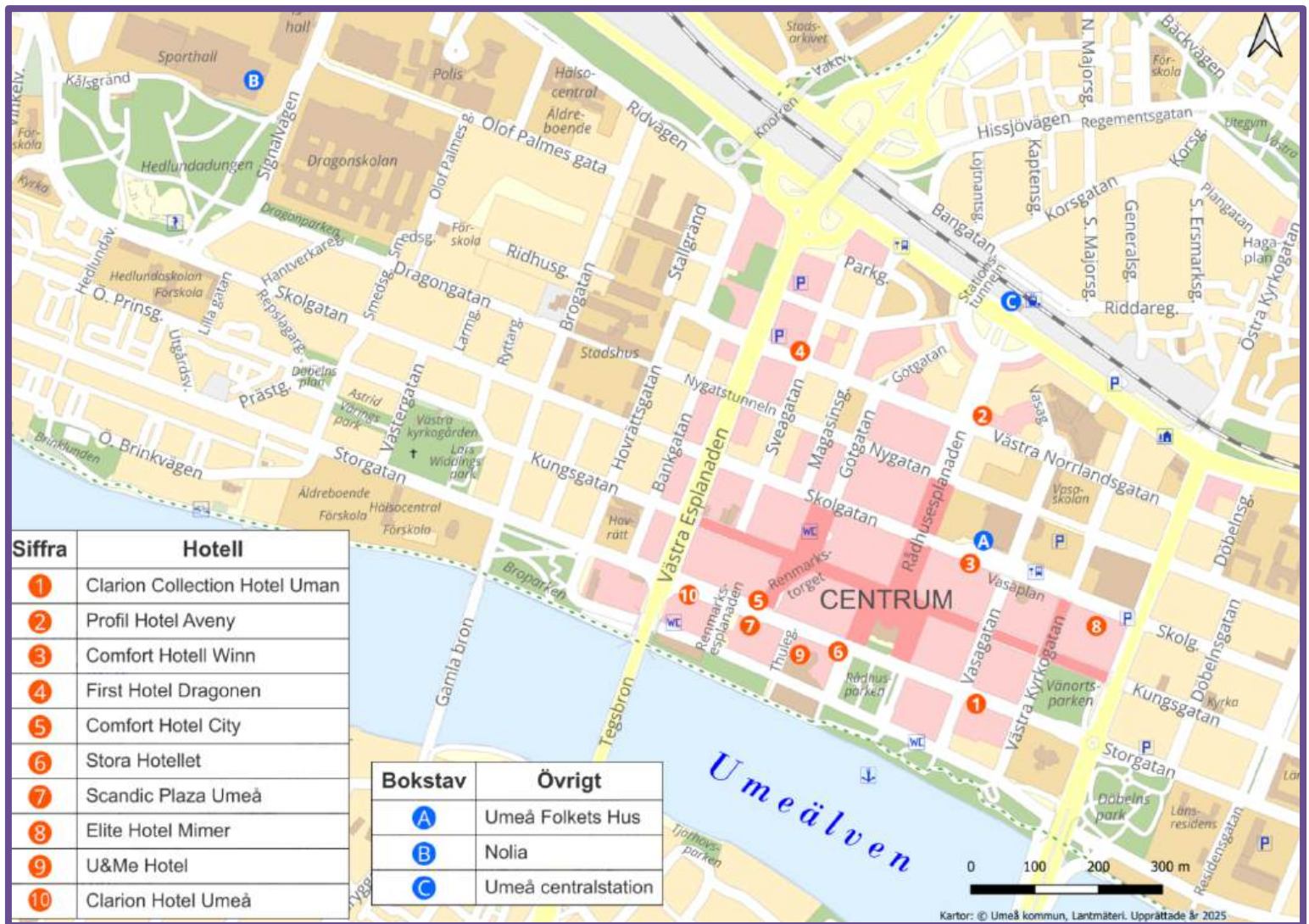


12.00 Lunch

FSBS styrelse 2026

Ordförande	Leif Johnsson	Skellefteå
Vice ordförande Medlemsansvarig	Gunilla Gustavsson	Uppsala
Sekreterare	Ing-Marie Ringholm	Kungsbacka
Kassör	Gunvor Crogård	Lysekil
Klubbmästare	Carl-Oscar Jonsson	Valdemarsvik & Söderköping
Vice kassör	Mats Abrahamsson	Kiruna
Redaktör	Mikael Lindberg	Skellefteå
Webbansvarig	Tony Johansson, ersättare	Vännäs
Vice sekreterare	Jamal Mouneimne, ersättare	Vindeln

Hotell och anläggningar



Information i kartan

Hotellen i kartan är förbokade av FSBS och går att lägga till när du anmäler dig.

Transporter

Vill ni åka buss till och från Nolia på **årsmiddagen** sker upphämtning och avlämning vid **Vänortsparken**. Mer information om tider får du närmare utbildningsdagarna.

FSBS tillhandahåller ingen transport till och från flygplatsen. Flygbussen i Umeå är en smidig förbindelse mellan Vasaplan läge O i centrum och Umeå Airport med en restid på cirka 10 minuter.

Anmäl dig till **FSBS**

utbildningsdagar i Umeå senast
18 juni 2026 på www.fsbs.se



Välkomna!



Redovisning av delegationsbeslut

Ärendenr 2026/61-1.1.1.7

Avdelning miljö och byggs förslag till beslut

Miljö- och byggnadsnämnden beslutar att godkänna redovisningen av anmälda delegationsbeslut.

Beskrivning av ärendet

Beslut fattade på delegation ska anmälas till miljö- och byggnadsnämnden på nästföljande sammanträde. Följande beslut redovisas enligt gällande delegationsordning:

Delegationslista
Bostadsanpassning