



LULEÅ KOMMUN

# Planbeskrivning

Detaljplan för del av Notviken,  
del av Notviken 4:40

Cylindern och Vagnen

Dnr: SBF 2022/599

Luleå kommun Norrbottens län



SAMRÅDSHANDLING

2023-05-29

# 1. Detaljplanens syfte

Detaljplanens syfte är att möjliggöra bostadsbebyggelse samt eventuell annan kompletterande service inom området. Syftet med detaljplanen är även att säkerställa en lämplig trafikhantering och struktur som beaktar naturvärden och ekosystemtjänster.

## 2. Plandata

### 2.1. Planområdets läge och areal

Planområdet ligger ca 4 km nordväst om Luleå centrum. Området ligger i Notviken intill trafikplats "Rostbollen" längs väg 97. Planområdet är ca 5 hektar stort.

### 2.2. Markägoförhållanden

Marken inom planområdet, del av Notviken 4:40, ägs av Luleå kommun.

## 3. Planprocessen

### 3.1. Planförfarande

Detaljplanen handläggs enligt standard förfarande i enlighet med plan- och bygglagen (2010:900). Ett standard förfarande används då detaljplanen stämmer överens med intentionerna i gällande översiktsplan 2021.

### 3.3. Tidplan

Enligt preliminär tidplan beräknas detaljplanen ställas ut för samråd under andra kvartalet, år 2023, och för granskning under kvartal ett, år 2024. Detaljplanen bedöms kunna antas under andra kvartalet år 2024.

## 4. Handlingar

### 4.1. Planhandlingar

- Plankarta med bestämmelser.
- Planbeskrivning (denna handling)

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

Under planarbetet har dessutom följande handlingar upprättats:

- Grundkarta
- Fastighetsförteckning
- Undersökning av betydande miljöpåverkan

## 4.2. Utredningar och underlag

Följande utredningar har använts som underlag för detaljplanearbetet:

- Bullerutredning, WSP, 2023-03-07
- Dagvattenutredning Notviken 4:40, Tyréns, 2023-04-06
- Riskanalys Notviken, Norconsult, 2023-01-17

## 4.3. Bedömning av betydande miljöpåverkan

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

Kommunen har tagit ställning till att planen inte innebär risk för betydande miljöpåverkan. En strategisk miljöbedömning har därför inte upprättats.

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning under förutsättning att den nya bebyggelsen inte blir så pass omfattande (5 § punkt 6 Miljöbedömningsförordning (2017:966)) i volym och antal bostäder så att påverkan från trafikbuller och farligt gods riskerar att bli en utmaning att lösa på platsen, enligt inkommen synpunkt (2022-09-05). En strategisk miljöbedömning har inte upprättats.

# 5. Tidigare ställningstaganden

## 5.1. Planer

### 5.1.1. Översiktsplan

Planområdet omfattas av kommunens översiktsplan (ÖP) "Program till Vision Luleå 2040", antagen av kommunfullmäktige 2021. I översiktsplanen är området utpekade som ett område med stads- eller tätortsmässig karaktär, oftast indelad i kvarter. Enligt förslaget till ny översiktsplan kan bostäder, kontor, handel, annan verksamhet, gator, parker och fritidsanläggningar ingå i området.

I översiktsplan 2021 pekas delar av planområdet ut som områden med höga naturvärden och/eller sociala värden som är värdefulla för ekosystemtjänster. Dessa områden är del av ett stråk av park- eller naturmark med viktig ekologisk och/eller social funktion som knyter ihop grön- och/eller naturområden till en sammanhängande struktur. Rekommendationen i översiktsplanen är att dessa stråk ska bevaras och utvecklas så att funktionen som spridningslänkar säkerställs.

Stråk för gång- och cykeltrafik passerar genom området, vilket i översiktsplanen pekats ut som huvudvägnät för gång- och cykel inom stadsbygden eller sammanlänkar stadsbygden med stadsnära byar. Detaljplanen bedöms inte strida mot översiktsplanens intentioner.

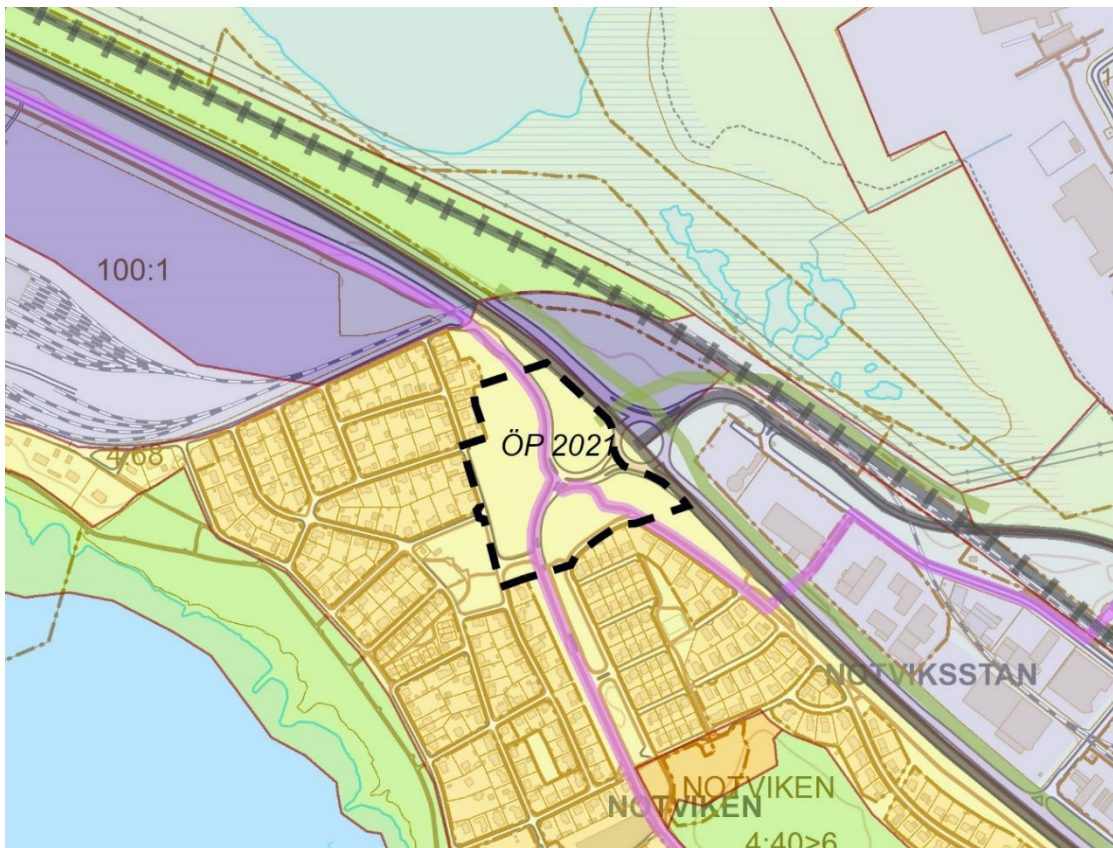


Bild 1. Karta visar utklipp ur gällande översiktsplan 2021 med planområdet inom svart streckad linje. Gult visar område för stads eller tätortskaraktär. Rosta linjer visar huvudstråk för cykel.

### 5.1.2. Gällande detaljplaner och områdesbestämmelser

För området gäller Detaljplan för del av Notviken, Trafikplats Görjesvängen 25-P05 183/ PL288 antagen 2005. Denna detaljplan anger för området natur, huvudgata, lokalgata, återvinningsstation samt gång- och cykel. Utritrat i planen finns även delar där bullerskydd (vall/plank ska finnas). Planen kommer för vissa delar upphävas i och med att den nya detaljplanen vinner laga kraft. Gällande detaljplan omfattar förutom planområdet ytor åt norr och öster med användningarna *Genomfart*, *Rondell*, *Järnvägstrafik* och *Handel*, och kommer för dessa delar fortsatt att gälla.

Planen berör gällande planer enligt nedan:

Plannummer	Aktnummer	Namn	Laga kraft
PL 288	25- P05 183	Detaljplan för del av Notviken, Trafikplats Görjesvängen	2005-09-22

## 5.2. Planuppdraget

I detta planuppdrag använder sig kommunen av ett arbetssätt där en markanvisning av området utifrån ett jämförelseförfarande sker parallellt med detaljplanearbetet.

Markanvisningen planeras att utlysas mellan samråd och granskning av detaljplanen.

Upplägget ger möjlighet att bjuda in aktörerna att påverka planläggningen inför att detaljplanen ställs ut för granskning och därefter antas politiskt. Bakgrunden är att kommunen under slutet av 2021 och början av 2022 fått in flera ansökningar till byggdialogen om direktanvisning för området sydväst om Rostbollen.

Ansökningarna har inkommit både från fastighetsbolag som är etablerade i Luleå, som har byggprojekt under uppförande och bolag som vill etablera sig i kommunen. Samtliga har avsett bostadsbebyggelse. På grund av det stora intresset har byggdialogen bedömt att det är mer lämpligt att gå vidare med ett jämförelseförfarande än en direktanvisning. Arbetet inleds med ett planarbete.

Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutade 2022-04-11 att ge stadsbyggnadsnämnden i uppdrag att upprätta förslag till ny detaljplan för del av Notviken 4:40 med syfte att möjliggöra bostadsbebyggelse på fastigheten. Lämplig typ av bostadsbebyggelse och eventuellt annan centrumverksamhet, allmän platsmark, park eller natur samt trafiklösning ska under planarbetet utredas för att sedan inleda en markanvisningsprocess med markanvisning efter ett jämförelseförfarande (2022-04-11 § 80).

## 5.3. Riksintressen

Planområdet omfattas av följande riksintressen:

- Riksintresse för rörligt friluftsliv (kap 4 2 § MB) Rörligt Friluftsliv Norrbottens skärgård
- Riksintresse för totalförsvaret (3 kap 9 § MB) Inom påverkansområde - stoppområde för höga objekt. Luleå/Kallax flottilflygplats och Junköns skjutfält

Följande riksintressen finns i planområdets närhet:

Planområdet angränsas i nordväst av väg 97/ Bodenvägen som omfattas av riksintresse för kommunikationer MB 3 kap 8 §. Vägen förbinder väg E4 och 595 till Luleå hamn och utgör rekommenderad väg för transporter med farligt gods.

Inom planområdets närhet går sträckning för framtida järnväg, vilken omfattas av riksintresse för järnväg planerad, MB 3 kap 8 §.

Strax norr om planområdet är riksintresse utpekade för lokstallarna, järnvägstrafik – depå, MB 3 kap 8 §.

Strax norr om planområdet är riksintresse utpekade för lokstallarna, kulturmiljövård RAÄ, MB 3 kap 6 §.

## 5.4. 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 detaljplanens eventuella påverkan på dem beskrivs närmare under avsnitt *Konsekvenser, 8.6 Miljökvalitetsnormer*.

## 6. Förutsättningar

I detta avsnitt redovisas planrådets förutsättningar och omgivningar.

### 6.1. Bebyggelse

Inga byggnader finns inom planområdet idag. Planområdet inrymmer gatustrukturer, skogb eklädda delar, öppna gräsytor samt återvinningsstation.

Byggnader har tidigare funnits i den sydvästra delen av planområdet, vilket är synligt på flygfoto från 1975.

Planområdet angränsar befintliga villaområden med friliggande småhus 1-2 våningar.

### 6.2 Kulturhistorisk värdefull miljö

Notvikens bebyggelseområde tillkom i stor utsträckning i samband med lokverkstaden, då tillhörande Statens järnvägar, som uppfördes 1912 strax nordväst om berört planområde. Lokverkstäderna sysselsatte som mest 500 personer och nya kvarter med villabebyggelse tillskapades för att svara på behovet av bostäder åt arbetarna. Mellan åren 1883-1907, innan lokstallarnas och arbetarbostädernas tillkomst, användes området som övningsplats för Norrbottens fältjägarkår och Norrbottens regemente.

Notviken var fram till 1970-talet en egen tätort men har sedan dess räknats som en stadsdel i Luleå tätort.

#### 6.3.1. Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse

Planområdet inrymmer i dagsläget ingen bebyggelse. I skogsområdet åt nordväst finns ett gammalt stenröse som troligen är rester av ett gammalt kulturlandskap längre tillbaka i tiden. Då området inte angränsar till jordbruksmark idag utan är beläget inne i en skog

och i angränsning till småhusbebyggelse bedöms det inte omfattas av biotopskydd. Skogen med röset är i detaljplanen utlagt som naturmark vilket innebär att stenröset inte kommer att påverkas i och med genomförandet av detaljplanen.

#### 6.2.2. Fornlämningar

Inga registrerade fornlämningar finns inom området.

### 6.3 Landskapsbild och stadsbild

Planområdet angränsar direkt till väg 97 och rondellen med Rostbollen, vilken är en markör i landskapet som markerar entrén till Luleå från nordväst och Boden. Mot öster och söder angränsar planområdet till kringliggande småhusbebyggelse och en park i sydöst. Befintlig vegetation inom planområdet utgör ett viktigt inslag för den samlade landskapsbilden. Planområdet genomskärs av vägstrukturer vilket också har stor inverkan på karaktären inom planområdet.



Bild 2 (uppe till vänster) visar Bromsargatan med planområdet till höger. Bild 3 (uppe till höger) visar äldre tall och skogsdunge i sydöstra delen av planområde mot väg 97. Bild 4 (nere till vänster) visar Boggiegatan med siktlinje mot Rostbollen genom planområde. Bild 5 (nere till höger) visar gatarummet i andra änden av Mjölkuddsvägen nära Mjölkudden centrum.

I Boggiegatans förlängning, tvärs igenom en befintlig trädunge inom planområdet, är Rostbollen synlig. Detta bedöms som en värdefull siktlinje då Rostbollen kommer att utgöra ett konstnärligt element i landskapet som markerar platsen och bidrar till orienterbarhet och igenkänning. Angränsande villabebyggelse mot väster samt Bromsargatan bedöms ha en småskalig och gemytlig karaktär med bebyggelse i en till två våningar och småskaligt gaturum.

Gaturummet längs med Mjölkuddsvägen är inom planområdet relativt odefinierat med öppna ytor gräsytor med inslag av träd på vardera sida. Längs med stora delar av Mjölkuddsvägen kantas vägen av björkallé. I södra änden av Mjölkuddsvägen har gaturummet en mer stadsmässig karaktär med planterad björkallé samt bebyggelse som ramar in gaturummet.

## 6.4 Naturmiljö

### 6.4.1. Landskap och ekosystem

Området inrymmer flera sammanhängande mindre skogspartier och skogsridåer med blandad vegetation. Öppna gräs- och ängsytor finns där vägdragningar tidigare sträckte sig innan väg 97 blev ombyggd med cirkulationsplats. Den nordvästra delen utgör ett samlat skogsparti med blandade trädslag. Röjningsarbete har skett i skogspartiet, då den är genomsläpplig och bitvis har ängs-liknande markkaraktär. Tvärs genom skogen i nordvästlig riktning ligger ett gammalt stenröse.



Bild 6 (till vänster) visar äldre skog i planområdets norra del. Bild 7 till höger visar gräsyta samt skogsparti mellan Storhedsvägen och väg 97.

Skogen norr om stenröset är troligtvis inte röjd i samma utsträckning då den är av tätare karaktär och inrymmer träd som är äldre. I Luleå kommuns Grönplan från år 2021 redovisas att området innehåller områden med både måttligt och påtagligt värde för ekosystemtjänster, se bild 8. Värdekärnorna visar områden där flera ekosystemtjänster sammanfaller. Ytorna har värden för stödjande och reglerande ekosystemtjänster. För reglerande ekosystemtjänster visas höga värden bland annat för luftrening, främst för de skogbevuxna delarna. Inom planområdet finns även mindre ytor med höga värden för



flödesreglering och vattenrening, vilket utgörs av de mörkare delarna i sydöstra kanten av planområdet, se bild 8.



#### Summerat värde ekosystemtjänster

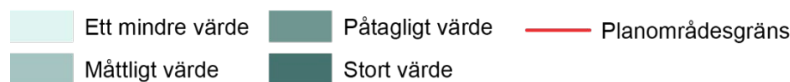


Bild 8. Karta visar ekosystemtjänster inom planområdet.

För begreppet biologisk mångfald anger Grönplan (2021) mycket höga värden i en stor del av planområdet. Det större sammanhängande skogsområdet i nordvästra delen är beskriven i Grönplanen som en mycket varierad miljö med gott utrymme för biologisk mångfald. Variation finns med avseende på trädslagsblandning, åldersspridning och överhuvudtaget den vildvuxna karaktär som skogen har. Därtill finns en rik fältskiktsvegetation.

Viktiga livsmiljöer för barrskogsarter finns i alla skogbevuxna delar av planområdet och de öppna gräsyrtorna inom planområdet utgör livsmiljöer för pollinerande insekter. I grönplanen beskrivs livsmiljöerna som betydelsefulla då livsmiljöer för arter i ett fragmenterat landskap kan ses som öar som omges av mer eller mindre ogästvänliga områden som arterna måste ta sig igenom för att bland annat söka föda eller fortplanta sig. Spridningskorridor sträcker sig vidare österut från planområdet.

I den del som är belägen mellan Storhedsvägen och väg 97 finns en öppen gräsbevuxen yta med karaktären äng. Under planarbetet har naturen inom planområdet översiktligt inventerats, området hyser flertalet äldre tallar vilka är lokaliserade i olika delar av planområdet. Trädslagen är generellt sett blandade och förutom tall återfinns björk, gran, asp, sälj och rönn.

#### 6.4.2. Lek, rekreation och friluftsliv

Notviksparken med park, lekplats och isbana (vintertid) är beläget i direkt anslutning till planområdet åt söder. Denna är ombyggd under 2018 med fokus på att stärka lekplatsen som finns i parken, förnygring av träden som finns i parken samt skapa mötesplatser för invånarna i närområdet.

Sporthall och idrottsplats finns vid Tuna ca 1 km bort. Planområdet är nära beläget strandområdet längs med älven med stråk för motion och rekreation. Längs vattnet finns även badplats, pirar och stränder. Norr om planområdet och väg 97 finns vandringsled vid Gammelstadsviken.

### 6.5 Offentlig och kommersiell service

Förskolor och grundskola Borgmästarskolan är belägna ca 500 m från planområdet. Vid Tuna ca 1 km bort finns bibliotek. Mataffärer och butiker finns på Storheden liksom vid Mjölkudden centrum, båda på ett avstånd av ca 2 km. Området är nära beläget Notviken handelsområde och drivmedelstation direkt norr om väg 97.

### 6.6. Trafik

#### 6.6.1. Gatunät

Området ligger i Notviken intill trafikplats "Rostbollen" längs väg 97 vid infarten in till Luleå centrum från väg 97 och väg E4. Väg 97 är kommunal väg söder om rondellen med och statlig norr om rondellen. Väg 97 har en tillåten hastighet på 70 km/h och årsdygnstrafik på ca 20 000 fordon, varav ca 1200 är tung trafik.

Trafikstrukturen inom planområdet nyttjas både som angöring till bebyggelseområdena Notviken och Mjölkudden men också för angöring till Storheden via Storhedsvägen från Luleå centrum. Storhedsvägen och Mjölkuddsvägen möts inom planområdet i en trevägskorsning.

Trevägskorsningen är vissa tider tungt belastad med långa väntetider. Vid tidpunkter på dygnet då stora trafikflöden sker längs med Storhedsvägen kan exempelvis långa väntetider uppstå för trafik som vill svänga vänstersväng från Mjölkuddsvägen ut på Storhedsvägen. På samma sätt kan högersväng från Storhedsvägen in på Mjölkuddsvägen påverkas vid tillfällena med hög trafikintensitet längs Storhedsvägen. Väntetiderna påverkar kollektivtrafiken vars sträckningar passerar korsningen.

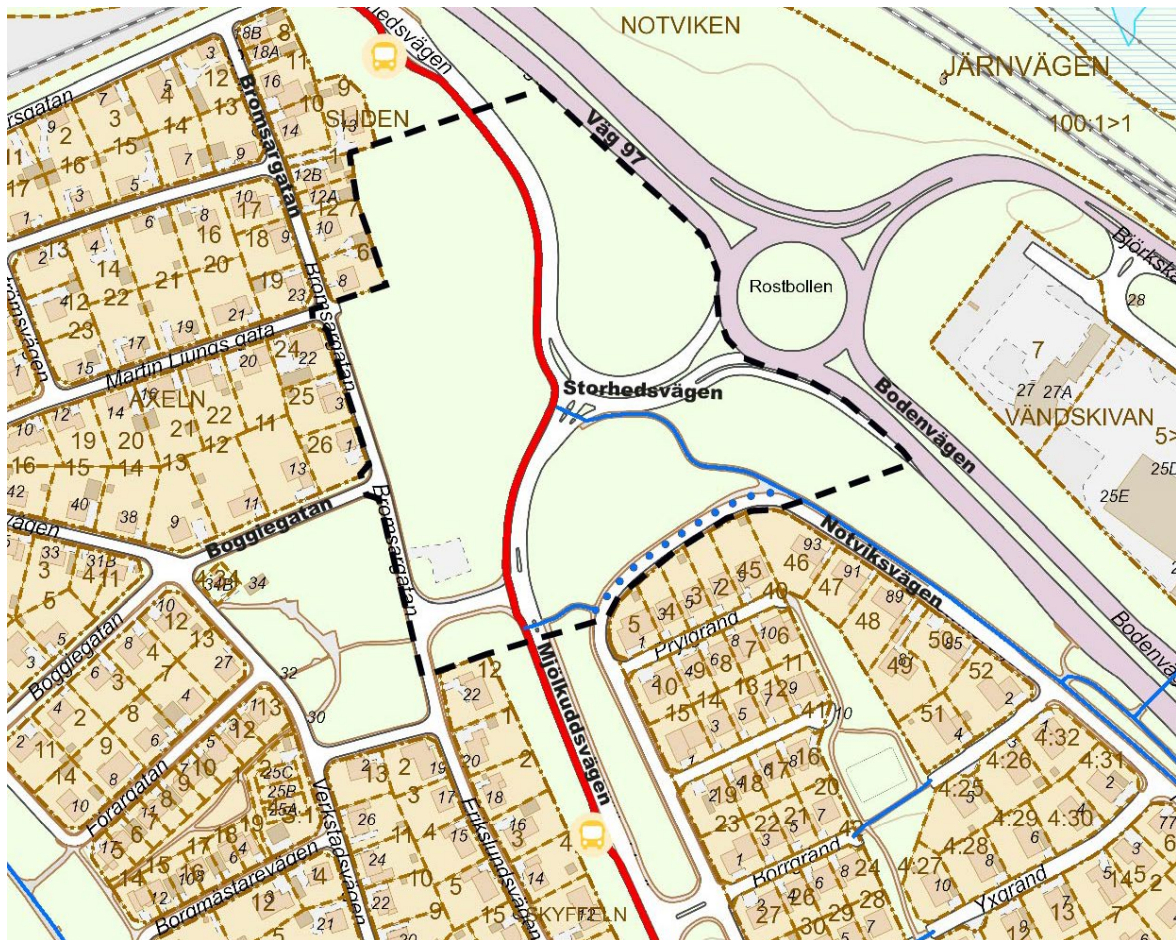


Bild 9. Karta visar vägar, busshållsplatser (gula symboler) samt gång- och cykelstråk genom planområdet (röda och blå linjer).

Storhedsvägen har en årsdygnstrafik på ca 12 000-13 000 fordon varav ca 700 är tung trafik. Mjölkuddsvägen på sträckan mellan Storhedsvägen och infart Borrgratan har en årsdygnstrafik på ca 4000 fordon varav ca 350 är tunga fordon.

Inom planområdets utbredning finns delar av det kringliggande gatunätet inom angränsande villaområden med delar av Bromsargatan, Erikslundsvägen samt Notviksvägen. Dessa vägar har relativt låga trafikflöden med en årsdygnstrafik med ca 400-600 fordon. Storhedsvägen och Mjölkuddsvägen har en tillåten hastighet på 50 km/h medan resterande villagator inom planområdet har en hastighetsgräns på 30 km/h.

#### 6.6.2. Gång- och cykeltrafik

Genom området sträcker sig förbindelser för gång- och cykel. Längs Storhedsvägen och vidare längs Mjölkuddsvägen in mot centrum sträcker sig Sunderbystråket. Till detta stråk ansluter inom planområdet en förbindelse för gång- och cykel åt öster som går parallellt med väg 97 in mot centrum.



Bild 10. visar gång- och cykelväg Sunderbystråket längs med Mjölkuddsvägen inom planområdet.

#### 6.6.3. Kollektivtrafik

Genom planområdet går sträckningar för kollektivtrafiken, sju olika busslinjer trafikerar sträckan.

Busshållplatser finns i planområdets direkta närhet längs Storhedsvägen norr om planområdet samt längs Mjölkuddsvägen söder om planområdet. Förutsättningarna för resande med kollektivtrafik bedöms som goda.

#### 6.6.4. Angränsande järnvägstrafik

I planområdets närhet finns befintliga järnvägsspår. Stambanan är belägen strax öster om Bodenvägen och norr om planområdet går ett stickspår in till Lokstallarna. Även framtida sträckning av planerad Norrbotniabana berör mark i planområdets närhet. Två alternativa sträckningar för Norrbotniabanan utreds fortfarande, dessa alternativ innebär antingen en västlig dragning eller en östlig dragning om Luleå centrum. Den östliga dragningen innebär ingen påverkan på planområdet då den sammanfaller med stambanan och ny sträckning anläggs på andra sidan staden. Korridoren för den västliga dragningen ansluter i Notviken och skulle innebära att nya spår anläggs väster och norr om planområdet.

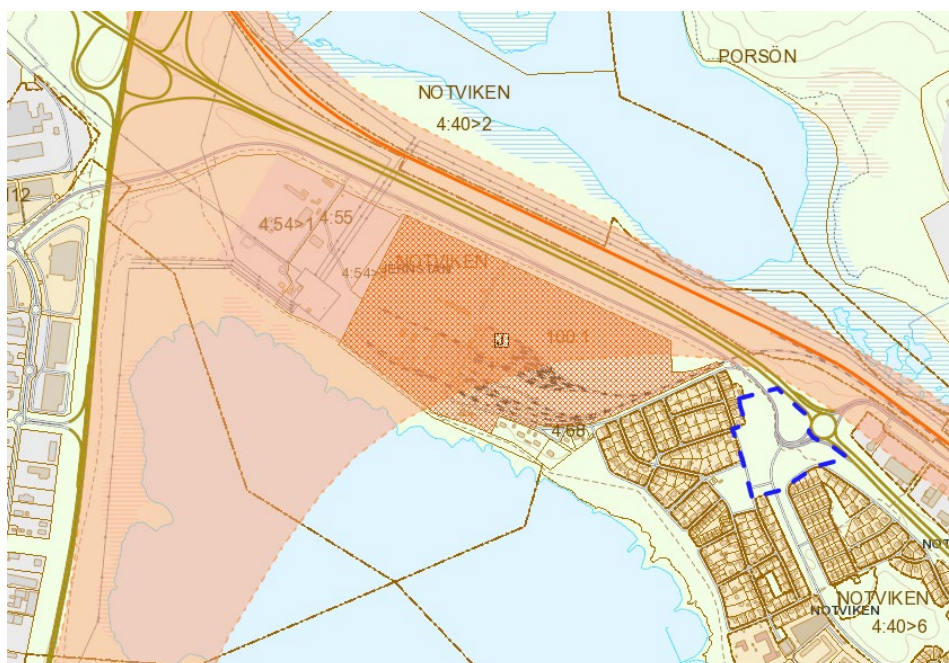


Bild 11. Karta visar riksintressekorridor för planerad Norrbottenabana samt riksintresseområde för lokstallarna, järnvägsdepå. Planområdet inom blå streckad linje.

## 6.7. Markförhållanden

### 6.7.1. Geotekniska och hydrologiska förhållanden

Enligt SGUs jordartskarta utgörs planområdet huvudsakligen av morän. I södra delen sträcker sig ett stråk in som består av finsediment med genomgående torrskorpa. Jordartskartan innebär inga exakta geologiska gränser utan utgör en ungefärlig illustration över vilken geologi som kan förväntas inom området. Planområdet är relativt plant med små höjdskillnader.

Jordartskartan har inte bekräftats vid platsbesök och en geoteknisk undersökning har inte tagits fram i samband med detaljplanen. Marken bedöms översiktligt som byggbar. I projekteringskedje och vid upprättande av bygghandlingar kan den översiktliga geotekniska bedömningen behöva kompletteras med objektpassad utredning.



Bild 12. Karta visar jordarter inom planområdet.

#### 6.7.2. Markföroreningar

Kommunen har ingen misstanke om föroreningar inom planområdet då det inte finns någon kännedom om att verksamhet som hanterar miljöfarliga ämnen tidigare har legat inom fastigheten. Föroreningar kan finnas i den del där återvinningstation finns idag. Inga misstänkta eller konstaterade föroreningar finns inom planområdet enligt Länsstyrelsens EBH- karta. Om föroreningar skulle påträffas vid schaktning eller provtagning under byggprocessen är detta anmälningspliktigt till kommunens miljö- och byggavdelning för tillsyn.

#### 6.7.3. Markradon

Marken inom planområdet utgörs av normalriskområde för markradon. Marken består i huvudsak består av berggrund morän eller sand med låg till normal radiumhalt.

#### 6.7.4. Risk för ras och skred

Inga förhöjda risker för ras och skred bedöms finnas inom planområdet.

### 6.8 Vattenförhållanden

En dagvattenutredning (Tyréns, 2023) har genomförts för området. Syftet med utredningen har varit att beskriva befintlig och framtida dagvattensituation i och med planerad exploatering samt att redovisa planerad exploaterings påverkan på miljökvalitetsnormerna i berörda recipienter, och utifrån detta komma med förslag på en lokal och långsiktigt hållbar dagvattenhantering. Ytterligare har områden som riskerar att drabbas av översvämningar redovisats samt hur höga flöden från skyfall kan ledas säkert genom området efter föreslagen exploatering.

Enligt SGU:s karteringar har området låg till medelhög genomsläpplighet där de ytor som avses exploateras främst ligger inom jordarter med låg genomsläpplighet. Inga grundvattenmätningar har gjorts inom planarbetet. Genomförda geotekniska undersökningar från Luleå kommuns geoarkiv visar på grundvattennivåer på 0,5-1,7 m under markytan och som mest 1,9 m under markytan vid Mjölkuddsvägen. Detta är dock att betrakta som ögonblicksvärden då det inte gjorts några mätningar under längre perioder.

Planområdet ingår i Notvikens och Gammelstadsvikens avrinningsområden. Området avvattnas dels via ytlig avrinning och dels via befintligt dagvattenledningsnät.

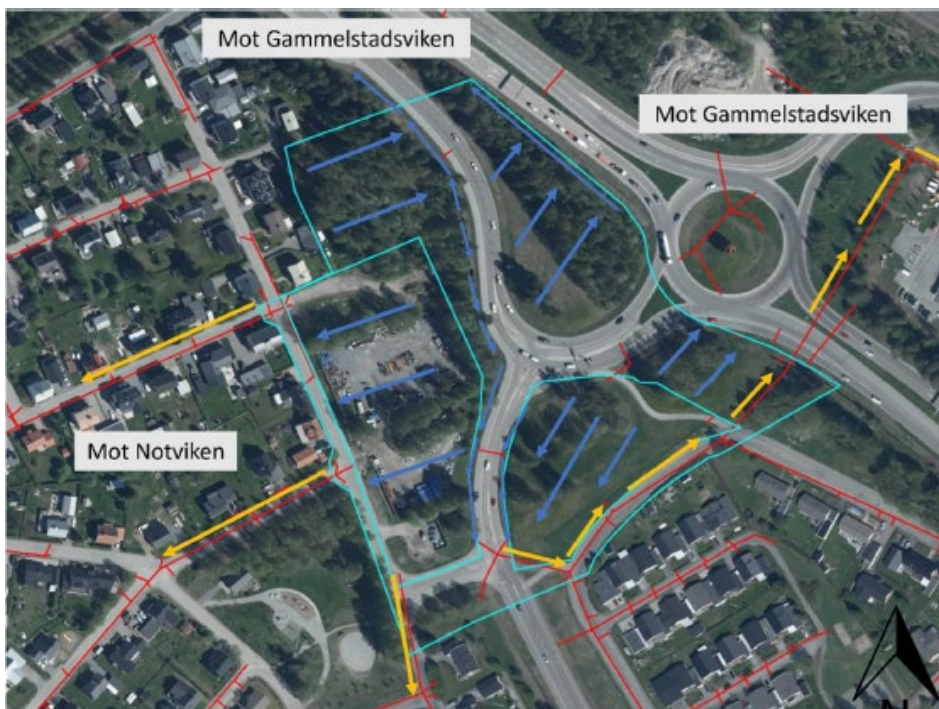


Bild 13. Karta visar befintlig avvattning för planområdet. Planområdet markerat i turkost, ytliga rinnstråk markerade med blå pilar, befintligt dagvattenledningsnät markerat i rött och riktningspilar visas i gult (Tyréns, 2023).

Nordöstra delen av planområdet ingår i Gammelstadsvikens avrinningsområde, vilken är en 2 km<sup>2</sup> stor, före detta havsvik som idag är naturreservat. Större in- och utflöde saknas och omsättningen av vatten är låg. Enligt senaste bedömningen har Gammelstadsviken måttlig ekologisk status och uppnår ej god kemisk status enligt VISS (Vatteninformationsystem i Sverige). Statusklassningen är baserad på parametrarna näringsämnen och försurning som fått klassningen måttlig. Gammelstadsviken uppnår ej god kemisk status bland annat på grund av bromerade difenyletrar samt kvicksilver och kvicksilverföreningar.

Gammelstadsviken ska uppnå mål om god ekologisk status till år 2027. Enligt miljökvalitetsnormen ska god kemisk status uppnås till år 2021 med undantag för bromerade difenyletrar och kvicksilver samt kvicksilverföreningar från diffusa källor

eftersom gränsvärdena för dessa överskrids i alla Sveriges ytvattenförekomster och därför har mindre stränga krav. Stora delar av området har även den högsta klassen i den nationella våtmarksinventeringen.

Västra och sydvästra delarna av planområdet bedöms avvattnas till Notviken, vilken är en del av vattenförekomsten Inre Lulefjärden. Enligt VISS klassas Inre Lulefjärdens ekologiska status som god. Vattenförekomsten uppnår ej god kemisk status. Miljökvalitetsnormen är att uppnå god kemisk status 2022 med undantag för bland annat dioxiner och kvicksilver.

Genomförda beräkningar visar att befintligt ledningsnät har mycket begränsad kapacitet. Med anledning av detta görs bedömningen att ledningarna dimensionerats för ett flöde motsvarande ett 2-årsregn utan klimatfaktor, vilket tidigare var praxis vid dimensionering av dagvattenledningar. Kapaciteten i ledningsnätet som avvattnar planområdet mot Gammelstadsviken har ej beräknats men bedöms även det kunna hantera ett 2-årsregn utan klimatfaktor.

Vid kraftiga regn och skyfall avvattnas planområdet idag via diken och befintliga gator mot Notviken.

## **6.9 Hälsa och säkerhet**

### **6.9.1 Transporter av farligt gods**

Planområdet angränsar Bodenvägen /väg 97 som är primär transportled för farligt gods. Nordost om Bodenvägen finns en drivmedelsstation. För att vidare utreda förutsättningarna för hälsa och säkerhet har en riskanalys tagits fram som underlag för att förhålla sig till olycksrisk kopplade till transporter av farligt gods längs med Bodenvägen samt riskfyllda verksamheter, se vidare under konsekvenser.

### **6.9.2 Buller**

Området är trafikintensivt och därmed bullerutsatt. En bullerutredning har tagits fram som underlag för detaljplanen. Syftet med utredningen är att visa hur området påverkas av trafik- och verksamhetsbuller i samband med upprättandet av en ny detaljplan. Bullerutredningen är ett underlag för att visa markens lämplighet avseende bostäder och verksamheter.

Påverkan från buller finns från trafik längs med väg 97 samt på Storhedsvägen och Mjölkuddsvägen inom planområdet. Öster om Bodenvägen sträcker sig järnvägsspår för stambanan och från stambanan går ett stickspår in till Lokstallarna strax norr om planområdet. Den ekvivalenta ljudnivån beräknas vara över 60 dBA närmast vägarna och över 55 dBA på stora delar av planområdet. Den maximala ljudnivån beräknas över 70 dBA på större delen av planområdet.



I utredningen har tågrörelser till och från Lokstallet nordväst om planområdet tagits i beaktning. Den framtida dragningen av Norrbotniabanan har inte beaktats då dess dragning eller trafikering ännu inte är fastställd.

För nybyggnation av bostäder gäller Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader, med ändring SFS 2017:359. Även Boverkets rapport 2020:8

Enligt förordningen gäller följande riktvärden för trafikbuller vid bostadsbyggnader:

Buller från spårtrafik och vägar bör inte överskrida

1. 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad, och

2. 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden.

För en bostad om högst 35 kvadratmeter gäller i stället att bullret inte bör överskrida 65 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnadens fasad.

Omgivningsbuller från industriell verksamhet och annan verksamhet med likartad karaktär – en vägledning och dess riktvärden har använts som utgångspunkt i detta fall. Dessa bör enligt rapporten gälla vid planläggning och bygglovsprövning av bostadsbebyggelse i områden som påverkas av industri- och annat verksamhetsbuller.

För att säkerställa en god boendemiljö i närområdet och undvika negativa störningar är det viktigt att den markanvändning som blir aktuell i området kan bedrivas inom ramen för gällande riktvärden för verksamhets- och trafikbuller. Genomförda beräkningar med förslag på åtgärder och reglering i plan beskrivs under kapitel *Planförslaget samt Konsekvenser*.

### 6.9.3 Luftkvalitet

För kvaliteten på utomhusluft finns både gränsvärden och målsättningsnormer. Om det finns risk att gränsvärdena överskrids ska åtgärder vidtas.

## 7. Detaljplanen

Detaljplanen möjliggör tillskapande av två nya kvarter för bebyggelse. Beslut om namngivning har tagits i stadsbyggnadsnämnden våren 2023, SBN 2023-04-27, § 64, där det västra kvarteret getts namnet *Cylindern* och det östra *Vagnen*. Inom ramarna för detaljplanen möjliggörs ombyggnation vid korsningen *Mjölkuddsvägen/Storhedsvägen* samt bevarande av naturmark.

## 7.1. Kvartersmark



Bild 14. Karta visar områden med ny kvartersmark och de två nya kvarter som möjliggörs i detaljplanen.

### 7.1.1 Bebyggelse

Detaljplanen möjliggör bostadsbebyggelse **[B]** inom kvartersmark och användningen centrum **[C]** endast i markplan **[s1]**. Den nya bebyggelsens omfattning regleras genom maximal byggrätt **[e1]** om 12 500 m<sup>2</sup> bruttototalarea inom kvarteret Cyldern och 7500 m<sup>2</sup> bruttototalarea inom kvarteret Vagnen. Totalt inom planområdet medges en byggrätt om 20 000 m<sup>2</sup> bruttototalarea.

Högsta nockhöjd **[h1]** inom kvartersmark regleras till 26 meter. Angiven nockhöjd innebär att delar av planområdet kan ha byggnader med upp till 8 våningar beroende på val av bjälklag. Byggrätten innebär en begränsning för omfattningen av högre bebyggelse.

Ny bebyggelse föreslås trappas i nivåer mot angränsande villabebyggelse för att bättre möta upp mot dess mer låga skala, samt för att minimera negativa effekter i form av skuggning, insyn m.m. I en zon mot Bromsargatan samt mot Notviksvägen regleras maximal nockhöjd **[h1]** till 11 meter. Bebyggelsen längs Bromsargatan föreslås anpassas till Bromsargatans befintliga småskaliga karaktär, då den nya bebyggelsen kommer att bli läsbar i förlängningen av gatans sträckning.

I bakkant inom kvarteret Cyldern regleras en remsa med prickmark **[prickmark]** mot naturmark som innebär att marken inte får förses med byggnad. Detta i syfte att säkerställa ett avstånd mot naturmarken och som skydd för trädens rötter och kronor. Inom kvartersmark regleras i övrigt att byggnad ska placeras minst 4,0 meter från fastighetsgräns **[p1]**.

### 7.1.2 Friytor

Detaljplanen skapar förutsättningar för ny bostadsbebyggelse där friytor för lek, rekreation och utomhusvistelse behöver anordnas inom ny kvartersmark. För området bör friyta motsvarande en tredjedel av den nya bebyggelsens bruttototalarea tillskapas. Mer kvalitativ friyta kan skapas om utformningen i de nya kvarteren ansluter och kopplar mot parken i sydväst, då upplevelsen av friytan inom kvarteren kan förstärkas av parkens värden för lek, rekreation och hälsa. På samma sätt bör förbindelserna mot älven beaktas.

### 7.1.3 Landskapsbild

Bebyggelsen inom planområdet behöver gestaltas med beaktande av att den kommer att bli en del av ett område som är en markör i landskapet och signalerar ankomsten till Luleås tätort.

Hänsyn till skalan på befintlig bebyggelse bedöms viktig för att inte skapa för skarpa kontraster i mötet med den befintliga bebyggelsen längs med Brosmargatan och Notviksvägen. Ny bebyggelse föreslås trappas mot befintlig villabebyggelse för att möta upp mot dess mer låga skala, vilket också regleras med en lägre tillåten nockhöjd.

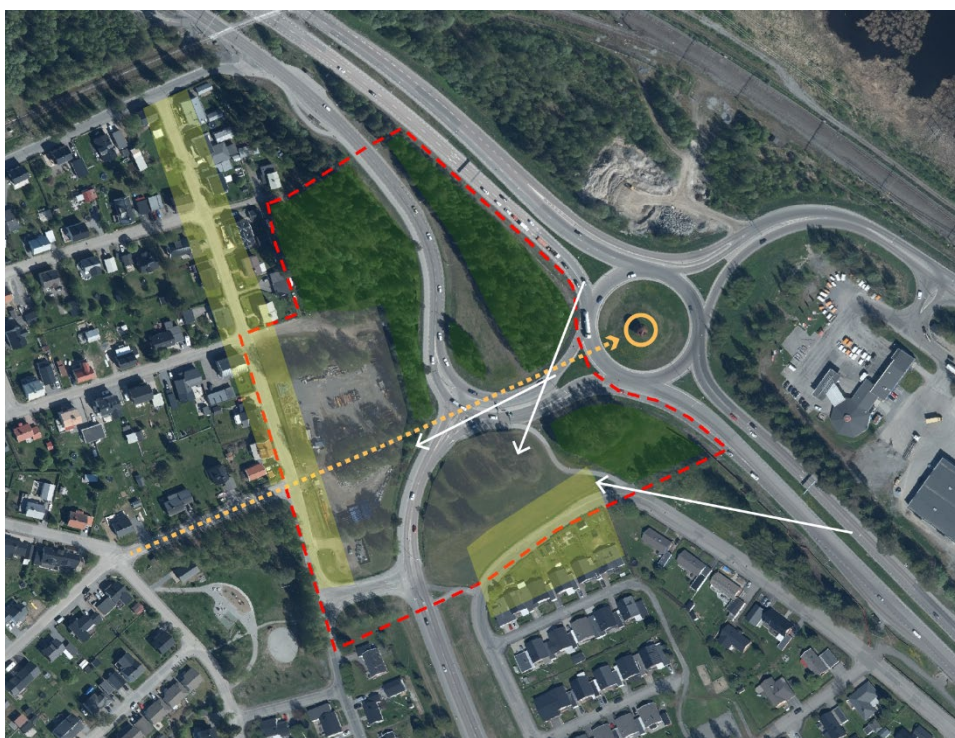


Bild 15. Karta visar siktlinjer och områden som bedömts inneha värden för landskapsbilden. Gula områden visar den lägre bebyggelsen som den nya exploateringen bör förhålla sig till. Orange streckad linje visar siktlinje längs med Boggiegatan mot Rostbollen. Mörkgröna delar visar natur som utgör ett viktigt inslag för den samlade landskapsbilden. Vita pilar visar siktlinjer från väg 97.

Rostbollen bedöms hysa förutsättningar att bidra med identitetsskapande kvalitéer till området varför det är värdefullt om den visuella kontakten kan bevaras och stärkas. I detaljplanen regleras att **siktlinje mot Rostbollen ska finnas [f<sub>1</sub>]**.

Landskapsbild hanteras även under avsnitt 7.2 Allmän platsmark under rubrikerna *Gata 7.2.1 och Natur 7.2.3*.

#### 7.1.4 Buller

Beräkning av ljudnivåer i genomförd bullerutredning visar att det finns risk att Trafikbullerförordningens riktvärden överskrids om buller inte beaktas vid utformningen av situationsplanen eller planlösningarna i kommande skeden.

Utredningen visar att det är en god idé att utforma kvarteren på ett slutet sätt så att buller från Mjölkuddsvägen, Storhedsvägen och väg 97/Bodenvägen avskärmas på innergårdarna och skapar en skyddad sida. Detaljplanen reglerar inför samråd inte placering av byggnader, dock regleras genom skyddsbestämmelser att gällande riktvärden för buller ska klaras.

I detaljplanen regleras skydd mot störningar med bestämmelse **om ekvivalent ljudnivå vid bostadens fasad är över 60 dBA ska minst ½ av bostadsrummen vara vända mot ljuddämpad sida, alternativt lägenheter på högst 35 kvm då 65 dBA ekvivalent ljudnivå tillåts [m<sub>1</sub>]**. För uteplatser regleras att **om bostaden har en eller flera uteplatser ska minst en uteplats vara högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå [m<sub>2</sub>]**.

#### 7.1.5 Tillgänglighet och angöring

Angöring till planområdet föreslås i den västra delen för kvarteret Cyllindern göras från Bromsargatan. Angöring för den östra delen för kvarteret Vagnen löses från Notvikvägen via infart från Mjölkuddsvägen i höjd med Borrgränd.

#### 7.1.6 Åtkomst räddningsfordon

Räddningstjänstens framkomlighet i området ska beaktas. Det ska finnas två av varandra oberoende vägar in till kvartersmark så att räddningstjänsten har framkomlighet om den ena vägen skulle spärras av en brand. Brandpost finns inom planområdet längs Notvikvägen. En brandpost finns även strax väster om parken längs med Boggiegatan i väster.

### 7.1.7 Parkering

#### *Bilparkering*

Med en maximal exploatering inom planområdet med 20 000 bruttototalarea med bostäder flerbostadshus som detaljplanen möjliggör för skulle enligt kommunens parkeringsnorm (Parkeringsnorm för cykel och bil, 2016) medföra ett behov av 180 parkeringsplatser. Parkeringstalen för användningen centrum är högre vilket kommer ligga till grund för beräkningar i senare skede i det fall centrum-funktioner är aktuella.

Användning	Bruttoarea m <sup>2</sup>	P-norm för bostäder zon 2. (Bil)	Parkeringsbehov
Bostäder	20 000	9 p-platser / 1000 m <sup>2</sup> bruttoarea.	180

Med kommunens underlag för grönt parkeringsköp (Grönt parkeringsköp, tillämpningsanvisningar för avsteg från p-tal för bil, 2017) skulle detta behov kunna sänkas procentuellt utifrån vissa åtgärder vilka presenteras här nedan. Kommunen är positiv till åtgärder för gröna parkeringsköp då de främjar mer hållbara alternativ till bilen.

Genom åtgärder utifrån kommunens gröna parkeringsköp (2017) kan tillkommande fastigheter göra följande avdrag från parkeringsnormen.

- Särskilt goda Möjligheter att nyttja kollektivtrafik med avseende på närhet till hållplatser och turtäthet. (- 5 %)
- Enligt grönt parkeringsköp kan fastigheterna sänka sitt p-tal ytterligare med följande åtgärder:
  - Avgift på parkering skild från hyran. (- 5 %)
  - Cykelpool med olika typer av cyklar (lådcyklar, cykelkärror och elcyklar) (-5%)
  - Nära tillgång till klimatskyddade, uppvärma cykelförråd med tillgång till pump och möjlighet att kunna ladda elcyklar. Eventuellt också särskilda utrymmen för att kunna serva sin cykel, byta till vinterdäck osv. (-10%)
  - Riktad information om bilpool och hållbart resande till blivande hyresgäster i samband med visning och inflyttning. Åtgärden ska följas upp. (-5%)
  - Bilpool med eventuellt gratis medlemskap i bilpool. Förutsätter att denna åtgärd kan säkras genom långsiktiga avtal och uppföljning från kommunen. (-15%)

Skulle åtgärder göras för samtliga föreslagna gröna parkeringsköp ovan kan p-talet för området sänkas med upp till 45 %. Parkeringsbehovet skulle då bli 99 p-platser.

#### *Cykelparkering*

Parkeringsnormen anger 25 cykelparkeringar per 1000 m<sup>2</sup> bruttoarea för bostäder.

Användning	Bruttoarea m <sup>2</sup>	P-norm för bostäder/centrum zon 2. Cykel	Parkeringsbehov Cykel
Bostäder flerbostadshus	20 000	25 p-platser / 1000 m <sup>2</sup> bruttoarea.	500

Cykelparkeringar och parkeringsplatser för bil ska anordnas inom kvartersmark. Detaljplanen reglerar inför samrådet inte var ytor för parkering ska säkerställas.

#### 7.1.8 Dagvatten inom kvartersmark

Planområdet angränsar till kommunalt verksamhetsområdet för dagvatten och avses att anslutas i sin helhet.

Efter exploatering kommer planområdet fortsatt avvattnas via befintligt ledningsnät mot Gammelstadviken respektive Notviken. Eftersom kapaciteten i befintligt ledningsnät för dagvatten är kraftigt begränsad föreslås flödet från planområdet strypas till motsvarande ett 2-årsregn innan exploatering för det dagvatten som leds till dagvattennätet. Detta innebär ett fördröjningsbehov på totalt 140 m<sup>3</sup> för det dagvatten som leds mot Inre Lulefjärden och 195 m<sup>3</sup> för det dagvatten som leds mot Gammelstadviken.

Fördröjning kan göras genom olika åtgärder. Genomförd utredning pekar på en lösning med anläggning av torrdammar. En torrdamm i det östra bostadsområdet respektive en torrdamm i det västra bostadsområdet på vardera en yta om 700m<sup>2</sup> kan tillgodose fördröjningsbehovet. I detaljplanen regleras hårdgörandegrad genom bestämmelse inom kvartersmark att **minst 50 % av marken ska vara genomsläpplig [b<sub>1</sub>]**.

Enligt föroreningsberäkningar ökar föroreningsbelastningen på både Gammelstadviken och Inre Lulefjärden efter exploatering. För att minska belastningen på mottagande recipienter föreslås reningsåtgärder i form av dagvattenbiofilter anläggas i det östra bostadsområdet, vilket avrinner till Gammelstadviken. I det västra bostadsområdet, vilket avrinner till Inre Lulefjärden (Notviken), föreslås svackdiken anläggas som reningsåtgärd för avrinnande vatten, se vidare under rubrik 7.2.4. *Dagvattenhantering allmän platsmark.*

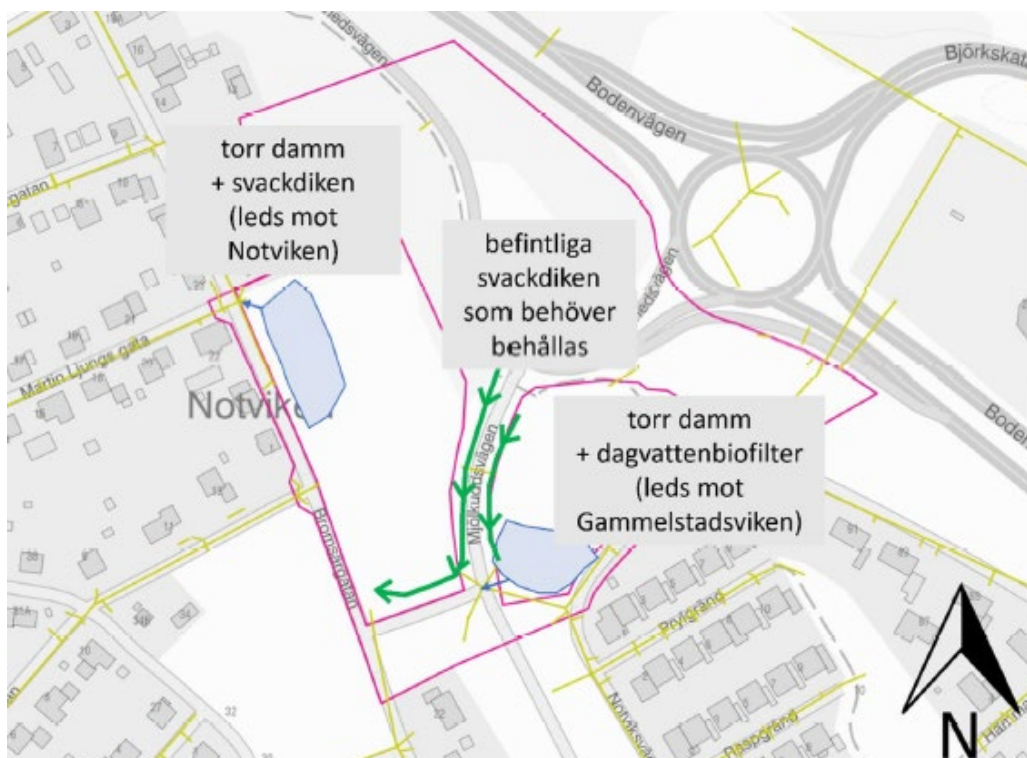


Bild 16. Karta visar förslag på dagvattenhantering för planområdet. Befintliga svackdiken som behöver behållas visas i grönt. Förslag på placering av torrdammar visas i blått. Den västra dammen avleds via befintligt ledningsnät mot Notviken. Den östra dammen avleds via befintligt ledningsnät mot Gammelstadviken. Planområdet är markerade med rosa linje, liksom de ytor som ska exploateras. Befintligt dagvattenledningsnät visas i gult (Tyréns, 2013).

### 7.1.9 Snöhantering inom kvartersmark

Snöhantering ska ske inom den egna fastigheten.

### 7.1.10 Avfallshantering

Avfallshanteringen ska ske i enlighet med Luleå kommuns renhållningsföreskrifter.

Nya regler för fastighetsnära insamling för hushållsättervinning kommer att börja gälla från 2027. Det kommunala bolaget Lumire bedömer i dagsläget att visst behov av områdesvis återvinning kommer att kvarstå. Återvinningsstationen inom planområdet bör i sådana fall flyttas till ny plats inom Mjölkudden/Notviken. Frågan hanteras utanför detaljplanarbetet.

## 7.2. Allmän plats

### 7.2.1 Gata

Planområdet innefattar befintliga kommunala gator vilka samtliga planläggs som gata [GATA]. Dessa är Storhedsvägen, Mjölkuddsvägen, Bromsargatan, delar av Erikslundsvägen samt Notviksvägen.

Storhedsvägen samt Mjölkuddsvägen ska fortsatt fungera som anslutningsvägar för biltrafik mot Notvikens och Mjölkuddens bebyggelseområden samt för genomfartstrafik till Storheden. Kvartersmarken angörs inom planområdet via gatorna Bromsargatan samt Notviksvägen. I detaljplanen regleras att utfart inte får anordnas mot Mjölkuddsvägen och Storhedsvägen i norr [**utfartsförbud**]. Bestämmelsen syftar till att undvika ytterligare belastning av trafik i närheten av korsningen Mjölkuddsvägen/Storhedsvägen.

Korsningen Mjölkuddsvägen-Storhedsvägen föreslås byggas om med tillskapande av ett nytt körfält på Storhedsvägens norra körbana i området kring korsningen. Lösningen möjliggör vänstersväng ut från Mjölkuddsvägen även om Storhedsvägen trafikeras i riktning mot Storheden. Enligt mikrosimulering kan åtgärden möjliggöra bättre flöde i korsningen. Bättre flöde möjliggörs främst för vänstersvängande trafik från Mjölkuddsvägen ut på Storhedsvägen, vilket i sin tur minskar köbildning och skapar kortare väntetid för annan trafik.

Inom område för gata längs med Mjölkuddsvägen möjliggörs stråk för plantering av björkar [**plantering**] vilket skapar förutsättningar för att bygga vidare på den björkallé som kantar stora delar av Mjölkuddsvägen samt en liknande karaktär i varsin ände av Mjölkuddsvägens sträckning genom bebyggelseområdena Notviken och Mjölkudden.

### 7.2.2 Gång- och cykelväg

Gång- och cykelvägen längs med Mjölkuddsvägen och Storhedsvägens västra sida föreslås enligt detaljplanen att fortsätta gå i sin nuvarande sträckning och inryms under beteckningen [**GATA**]. Den exakta placeringen kan komma att justeras åt väster vid ombyggnation i korsningen Mjölkuddsvägen/Storhedsvägen.

Även förbindelsen som viker av genom den östra delen av planområdet vidare parallellt med Bodenvägen ska kvarstå och regleras med förbindelse för gång- och cykel [**GCVÄG**]. Denna föreslås byggas om för en mer rak sträckning, dels i syfte att frigöra yta åt den del som avses styckas av som kvartersmark samt i syfte att skapa en genare förbindelse. Förbindelse för gång- och cykel [**GCVÄG**] föreslås även att bibehållas mellan Notviksvägen och Mjölkuddsvägen i planområdets södra del.

### 7.2.3 Natur

Inom planområdet planläggs tre olika delområden som naturmark [**NATUR**] vilka avskiljs från varandra av Storhedsvägen. Dessa tre delar inhyser samtliga samlade mindre skogspartier. Ytterligare en mindre del planläggs som natur i det sydvästra hörnet av planområdet [**NATUR**]. I delarna mot väg 97 finns också öppna gräsytor där tidigare sträckning för väg gått. Naturområdena har bedömts viktiga för den biologiska mångfalden och för de ekosystemtjänster de tillhandahåller.



Områden som planeras för natur inhyser vegetation som förutom sina biologiska värden bedömts som viktig för den samlade landskapsbilden då de tillför grönska och lummighet till området. Bevarande av befintliga träd som inryms inom ytorna för natur, som exempelvis äldre tallar, är av betydelse för igenkänning, identitet och historisk anknytning.

#### 7.2.4 Dagvattenhantering allmän platsmark

I dagvattenutredningen har översvämningsrisken vid ett skyfall motsvarande ett 100-årsregn med klimattfaktor utretts. Översvämningsmodellerna visar att det ansamlas mindre mängder vatten inom planområdet. Maximalt vattendjup uppgår till ca 1 meter i befintligt vägdike. Samtliga vattensamlingar uppstår i vägdiken varför området i stort inte bedöms särskilt känsligt för skyfall.

För att förhindra att dagvatten från Mjölkuddsvägen rinner in på kvartersytorna, samt som renande åtgärd, regleras diken genom planbestämmelse **[dike1]** dagvattendike inom gatumark. Detta innefattar även förlängning för att leda dagvatten förbi det västra bostadsområdet vidare mot Notviken. Placeringen av planbestämmelserna för dagvattendiken samstämmer med de gröna pilarnas sträckning i bild 17. Placeringen är gjord utifrån befintliga markhöjder.

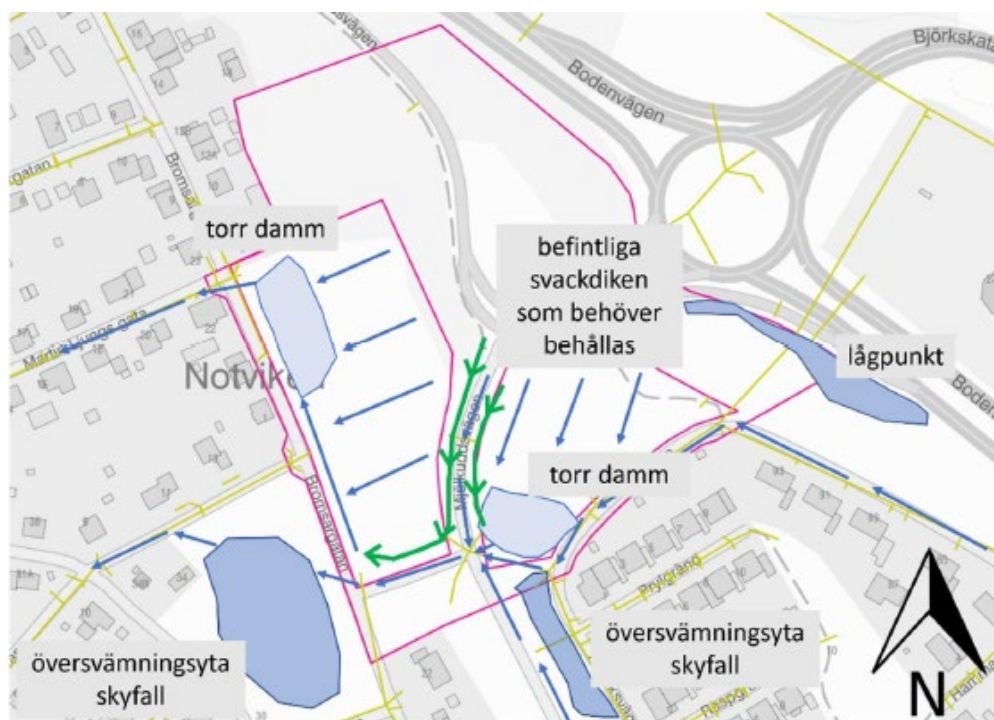


Bild 17. Förslag på skyfallshantering för planområdet. Planområdet är markerade med rosa linje. Ytliga rinnvägar visas med blå pilar. Översvämningsytor och lågpunkter visas i blått. Befintliga svackdiken som behöver behållas visas i grönt (Tyréns, 2013).

Översvämningsmodellerna i dagvattenutredningen visar att det finns en lågpunkt i grönytan nordöst om planområdet mellan väg 97 och Notviksvägen. Vidare

översvämmas en yta söder om planområdet, mellan Notviksvägen och Mjölkuddsvägen. Dessa ytor ligger i nuläget utanför planområdet inom ytor som är planlagda som natur/park eller plantering.

#### 7.2.5 Snöhantering allmän platsmark

Yta för snöupplag [**snöupplag<sub>1</sub>**] möjliggörs i planområdets norra del inom naturmark.

#### 7.2.6 Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän platsmark.

### 7.3. Detaljplanens genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är 5 år (60 månader) 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.

## 8. Konsekvenser

### 8.1. Skuggbildning

I och med planområdets läge, med trafikleder samt naturområdet i de östra och norra delarna samt befintlig bebyggelse åt söder och väster, bedöms riskerna för skuggbildning från tillkommande bebyggelse på ett övergripande plan som små.

Risk för skuggbildning kan komma att beröra befintlig bebyggelse längs med Bromsargatan där ny bebyggelse möjliggörs i sydost. Detaljplanen reglerar i detta stråk lägre byggnadshöjd längs med gatan. Skuggbildning i denna del bör studeras närmare i den kommande processen då ett tydligare förslag till exploatering finns att tillgå efter genomförd markanvisning.

### 8.2. Trafik

Utifrån ett maximalt utbyggnadsscenario i enlighet med vad som regleras i detaljplanen förväntas trafiken öka på vägarna inom och i angränsning till planområdet. Enligt uppskattning av trafikstring i Trafikverkets trafikstringverktyg ges ett resultat på 464 fordon i VDT (veckomedeldygnstrafik), inklusive nyttotrafik om 15%. Denna beräkning inkluderar utbyggnad inom planområdet och samt närliggande Bågsågen som är en beslutad detaljplan i närområdet från 2020 som ej ännu är utbyggd.

Ökningen förväntas bli ca 360 fordonsrörelser per dygn på Mjölkuddsvägen på sträckan mellan Storhedsvägen och infarten vid Borrgatan. Vidare söderut på Mjölkuddsvägen beräknas en ökning på ca 100 fordonsrörelser per dygn. Trafikökningen på Storhedsvägen norr om korsningen förväntas bli ca 150 fordonsrörelser per dygn och söderut mellan korsning och rondell ca 200 fordonsrörelser per dygn.

Årsdygnstrafiken på Bodenvägen söder om rondellen bedöms uppgå till ca 22 000 fordon varav ca 2000 st är tung trafik. Årsdygnstrafiken på Bodenvägen (väg 97) norr om rondellen bedöms uppgå till ca 21 000 fordon varav ca 2600 är tung trafik. Denna beräkning inkluderar exploatering inom planområdet samt exploatering inom beslutad detaljplan Bågsågen strax söder om planområdet. Beräkningarna är gjorda med Trafikverkets trafikuppräkningsstal för prognos år 2040.

Kringliggande trafiknät bedöms klara av den trafikökning som tillkommer med ett genomförande av detaljplanen.

Med den ombyggnation i korsningen Mjölkuddsvägen/Storhedsvägen som föreslås bedöms trafikflöden genom planområdet att påverkas positivt i och med ett genomförande av detaljplanen. Föreslagen lösning bedöms ge bättre framkomlighet i korsningen Mjölkuddsvägen-Storhedsvägen utifrån den mikrosimulering som kommunen genomfört. Förbättrad framkomlighet uppnås i huvudsak för vänstersväng från Mjölkuddsvägen ut på Storhedsvägen, vilket i sin tur skapar snabbare flöde för motsvarande högersväng då köbildning på Mjölkuddsvägen minskar.

### **8.3. Friytor**

Detaljplanen bedöms ge förutsättningar för skyddade friytor vända mot söder och väster om bebyggelsen placeras som avskiljande element mot de trafikerade vägarna. Utifrån föreslagen exploateringsgrad bedöms förutsättningar finnas för att klara upp till en tredjedel friyta i förhållande till den bruttototalarea som medges. I planområdets närhet finns kvalitativa funktioner för rekreation och hälsa. Ökade kvalitéer för rekreation och hälsa kan tillskapas om utformningen av de nya kvarteren beaktar kopplingar mot parken och älven i sydväst.

### **8.4. Natur**

Detaljplanen innebär att sammanhängande ytor för natur bevaras inom planområdet, bland annat tre tydligt avgränsade befintliga skogsdungar. Bevarade delar har sammantaget bedömts hysa värden kopplade till biologisk mångfald, ekosystemtjänster samt landskapsbild.

Delar som påverkas av exploateringen berör främst ytor som idag tillhandahåller goda livsmiljöer för pollinerande insekter. En ängsyta finns bevarad inom naturmark i den

nordöstra delen. Goda livsmiljöer för pollinerande insekter finns till stor del även i villaträdgårdar, vilka omger planområdet åt söder och sydväst. Detaljplanens genomförande bedöms därför inte påtagligt försvåra för funktionen.

Grönplanen visar på spridningstråk genom planområdet som ansluter strategiska viktiga stråk vilka sammanbinder den övergripande grönstrukturen i stadsbygden. Det har bedömts viktigt att bevara natur i den östra delen av planområdet mot Bodenvägen för att säkerställa spridningssambanden i ett övergripande perspektiv. Funktionen bedöms kvarstå efter ett genomförande av detaljplanen.

### **8.5 Landskapsbild**

Detaljplanen reglerar genom bestämmelse lägre höjd mot angränsande bebyggelse, siktlinje mot Rostbollen samt plantering av allé längs med Mjökuddsvägen. Samtliga dessa regleringar syftar till en anpassning med beaktande av platsens landskapsmässiga kvalitéer.

Sammantaget bevaras även stora sammanhängande ytor med natur, vilket bedömts utgöra ett viktigt inslag för den samlade landskapsbilden. Äldre tallar som finns inom områden för natur har bedömts ha betydelse för historisk koppling, identitet och igenkänning. Befintlig natur bidrar även till att den nya bebyggelsen fortsatt omgärdas av lummighet och grönska.

### **8.6 Påverkan riksintressen**

Planområdet ligger inom påverkansområde för riksintresse för totalförsvaret enligt 3 kap. 9 § miljöbalken avseende stoppområde för höga objekt. Planområdet bedöms ligga inom sammanhållen bebyggelse, vilket innebär att fasta installationer högre än 45 meter över marknivå inte får uppföras. Genomförandet av detaljplanen bedöms inte påverka riksintresset negativt då bebyggelse högre än 45 meter ej medgivs i planen. Planområdet ligger inom riksintresse för rörligt friluftsliv enligt kap 4 2 § miljöbalken. Planområdet bedöms ligga inom sammanhållen bebyggelse och därmed inte påverka riksintresset negativt.

Planområdet angränsar till riksintresse för kommunikationer enligt 3 kap 8 § miljöbalken. Angränsande väg 97/Bodenvägen förbinder väg E4 och 595 till Luleå hamn och utgör rekommenderad väg för transporter med farligt gods. Genomförandet av detaljplanen bedöms inte påverka riksintresset negativt. Detaljplanen bedöms inte heller innebära negativ påverkan för närliggande riksintressen för planerad järnväg 3 kap § miljöbalken, för järnvägstrafik – depå, 3 kap 8 § miljöbalken, strax norr om planområdet, eller riksintresset ör lokstallarna, kulturmiljövård RAÄ, 3 kap 6 § miljöbalken.

## 8.7 Dagvatten

Genom reglering av markens genomsläpplighet tillskapas möjligheter att anordna fördröjning av dagvatten inom kvartersmarken. Dagvattenutredningen visar på fler åtgärder som går att genomföra för att belastningen på befintligt dagvattennät inte ska öka. Exempelvis genom anläggning av torra dammar kan förutsättningar skapas för att fördröja ett 20-årsregn med klimatfaktor ner till dimensionerande flöde för ett 2-årsregn innan exploatering utan klimatfaktor.

Vid skyfall bedöms ytliga rinnvägar finnas ner mot inre Lulefjärden och genom att säkerställa i planbestämmelser att befintliga diken längs Mjölkuddsvägen behålls bedöms ingen översvämningssrisk uppstå till följd av planerad exploatering. Beräkningarna i utredningen visar att samtliga vattensamlingar uppstår i vägdiken varför området i stort inte bedöms särskilt känsligt för skyfall.

## 8.8 Miljö kvalitetsnormer

### 8.8.1 Vatten

För att minska föroreningsbelastningen från planområdet till Gammelstadsviken föreslås dagvatten från bostadsområdet och tillhörande parkerings- och körytor renas i dagvattenbiofilter. På detta sätt hålls föroreningsbelastningen från planområdet närmast konstant (<10 % ökning) eller minskar jämfört med innan exploatering utom för kväve där föroreningsbelastningen ökar med ca 1,81 kg per år.

För att minska på föroreningsbelastningen till inre Lulefjärden föreslås dagvatten renas i svackdiken. På detta sätt minskar föroreningsbelastningen för flertalet undersökta ämnen jämfört med innan exploatering och hålls i det närmaste konstant (<10% ökning) för koppar och suspenderade ämnen. Föroreningsbelastningen uppskattas öka med mellan 30-55 % för ämnena fosfor, kväve, bly, krom, och nickel.

Utifrån storleken på tillrinnande flöde, och det vattenutbyte som sker med Yttre Lulefjärden görs bedömningen att föroreningstransporten från aktuellt planområde utgör en så liten del av den totala föroreningsbelastningen från hela avrinningsområdet att den därför inte bör riskera att försämra den ekologiska statusen i Inre Lulefjärden. Som exempel har belastningen av kväve från planområdet jämförts med den totala transporten av kväve till Inre Lulefjärden. Den totala transporten av kväve till avrinningsområdet utgör 27 680 kg per år och mängden från planområdet beräknas generera 5,75 kg.

Genom att vidta föreslagna reningsåtgärder bedöms planerad exploatering kunna genomföras utan att påverka möjligheterna att uppnå miljö kvalitetsnormerna för Gammelstadsviken och Inre Lulefjärden.

### 8.8.1 Luft

Planförslaget innebär förtätning av området. Detta leder till ökade trafikflöden, ökningen bedöms liten i sammanhanget. Men anledning av att planområdet är lokaliserat i angränsning till områden med gles och låg bebyggelsestruktur, sammanhängande skogspartier och breda trafikstråk bedöms förutsättningarna för ventilerings av avgaser från biltrafik i området som goda. Sammanhängande skogspartier bevaras i planförslaget. Med grund i detta bedöms detaljplanen inte leda till att miljö kvalitetsnormer för luft riskerar att påverkas.

## 8.9 Hälsa och säkerhet

### 8.9.1 Transporter av farligt gods och andra riskfaktorer

En riskanalys har tagits fram av Norconsult (2023) som underlag för att förhålla sig till olycksrisk kopplade till transporter av farligt gods längd med Bodenvägen samt riskfyllda verksamheter. Riskanalysen baseras på rekommenderade skyddsavstånd för bebyggelse utifrån riktlinjer som Länsstyrelsen i Norrbottens och Västerbottens län föreslår.

Länsstyrelsen i Stockholms län har i en rapport från år 2000 behandlat riskfrågan kring drivmedelsstationer (Riskhänsyn vid ny bebyggelse intill vägar och järnvägar med transporter av farligt gods samt bensinstationer. Stockholm, 2000:01). Där fastslås att risksituationen och olägenheterna för människor och miljö alltid skall analyseras och bedömas inom 100 meter från en drivmedelsstation med medelstor försäljningsvolym. Då endast en mindre del av planområdet och mark som anges för natur är inom 100 meters avstånd från drivmedelsstationen, bedöms tillräckligt avstånd klaras.

För att avgöra risker kopplat till farligt gods görs en bedömning utifrån vägens utformning och hastighet, antalet fordon, planerad markanvändning och topografi. Trafikscenarierna som ligger till grund för beräkningarna beror på vägtyp, hastighetsbegränsningar, trafikmängder och andelen tung trafik. Hastighetsgränsen på Bodenvägen längs med planområdet är 70 km/h men är troligen något lägre då fordonen behöver bromsa in på sträckan inför cirkulationsplatsen.

Enligt nationell statistik innehåller cirka 5% av godstransporterna farligt gods. ÅDT för tunga fordon på Bodenvägen år 2018 beräknas uppgå till ca 1 770 och beräknas att uppgå till ca 2 300 år 2040. Med detta antagande tillsammans med antagandet om att ca 5% av godstransporterna innehåller farligt gods är prognosen att det år 2040 passerar ca 120 transporter ÅDT med farligt gods förbi planområdet.

Zon A (Ej känslig verksamhet)	Zon B (mindre känslig verksamhet)
<p>Alldeles intill transportleden för farligt gods kan ej känslig verksamhet placeras. Ej känslig verksamhet är sådan markanvändning som omfattar ett fåtal människor vilka inte upprätthåller sig stadigvarande på platsen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Parkering (ytparkering)</li> <li>• Trafik</li> <li>• Odling</li> <li>• Friluftsområde</li> <li>• Tekniska anläggningar</li> </ul>	<p>Mindre känslig verksamhet avser sådan markanvändning som omfattar få och vakna personer:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Detaljhandel (&lt; 3000 m<sup>2</sup>)</li> <li>• Industri</li> <li>• Drivmedelsförsäljning</li> <li>• Lager</li> <li>• Parkering (parkeringshus)</li> <li>• Verksamhetsområde</li> </ul>
Zon C (normalkänslig verksamhet)	Zon D (känslig verksamhet)
<p>Normalkänslig verksamhet avser sådan markanvändning som omfattar färre personer än känslig verksamhet, samtidigt som personerna får vara sovande, givet att de har god lokalkännedom:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bostäder (småhusbebyggelse)</li> <li>• Detaljhandel</li> <li>• Kontor</li> <li>• Tillfällig vistelse (mindre hotell/camping)</li> <li>• Besöksanläggning utan betydande åskådarplats</li> <li>• Centrumverksamhet</li> </ul>	<p>Känslig verksamhet avser sådan markanvändning som omfattar många eller särskilt känsliga personer (personer med nedsatt förmåga att själva inse fara och påverka sin säkerhet t.ex. vårdbehövande eller barn):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bostäder (flerbostadshus)</li> <li>• Vård</li> <li>• Skola</li> <li>• Tillfällig vistelse (större hotell/konferens)</li> <li>• Besöksanläggning med betydande åskådarplats</li> </ul>

Rekommenderade skyddsavstånd varierar beroende på vilken åtgärd som planeras, de åtgärder som använts för beräkning i utredningen är *Ingen åtgärd*, *Invallning* och *Brandfasad*. Skyddsavstånden är uppmätta från vägkanten på Bodenvägen. Om inga skyddsåtgärder vidtas innebär detta att bebyggelse som klassificeras som zon D behöver placeras minst 55 meter från vägkanten.

Resultatet visar att för bebyggelse inom det studerade området bör ett avstånd på 35 meter till zon C och 55 meter till zon D upprätthållas i det fall inga skyddsåtgärder vidtas. Med åtgärder som invallning och brandfasad finns möjlighet till placeringar närmare vägen. I detaljplanen planläggs dock ytan närmast Bodenvägen för natur och ingen bebyggelse möjliggörs närmare än 55 meter från vägen. Erforderliga säkerhetsavstånd bedöms därmed klaras.



Bild 18. Illustration visar skyddsavstånd för zon C, ex bostäder, detaljhandel, kontor och centrumverksamhet (Norconsult, 2023).

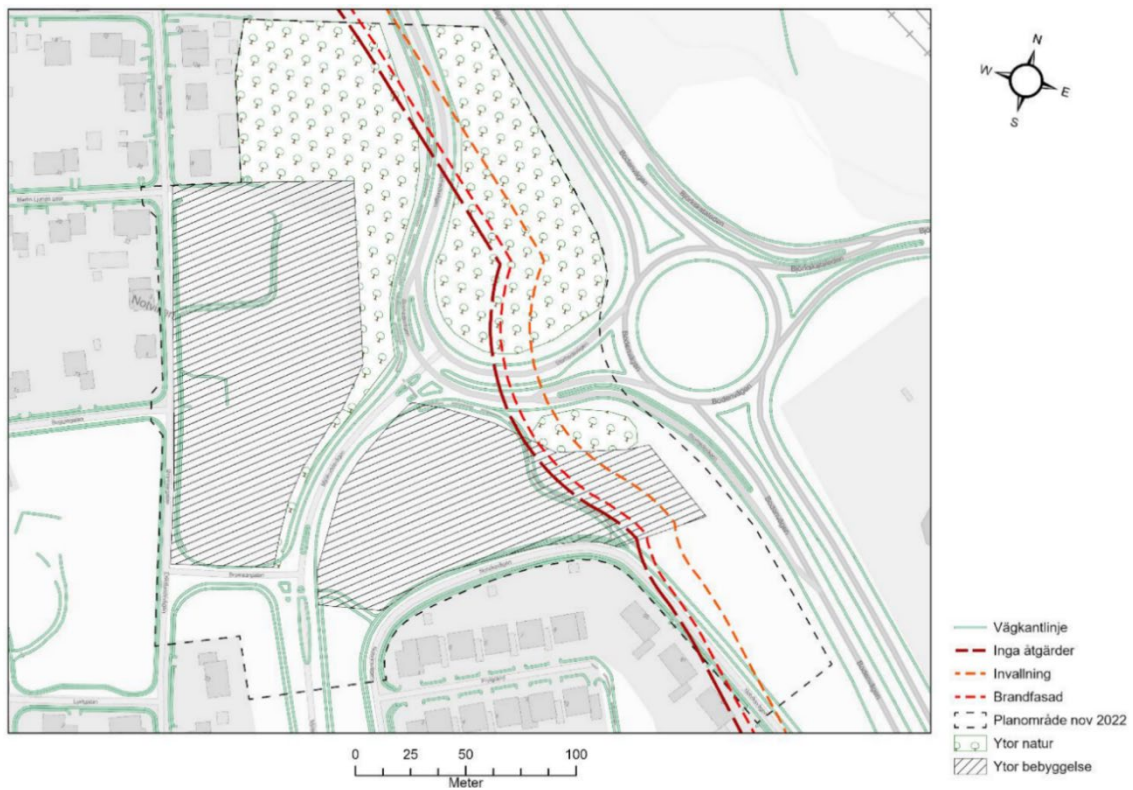


Bild 19. Illustration skyddsavstånd för zon D, ex flerbostadshus, vård, skola samt tillfällig vistelse, exempelvis större hotell/konferens (Riskanalys, Norconsult).



### 8.9.2 Åtkomst räddningsfordon

Framkomlighet för räddningstjänstens fordon bedöms möjligt att uppnå på platsen. Brandpost finns inom planområdet längs Notvikvägen. En brandpost finns även strax väster om parken längs med Boggiegatan i väster.

### 8.9.3 Skyddsrum

Enligt MSB:s skyddsrumskarta finns närmaste skyddsrum vid Notviksstan norr om Bodenvägen ca 300 meter från planområdet. Flertalet skyddsrum finns även vid Notvikens skola och Tuna liksom vid Storheden.

### 8.9.4. Buller

Bullerutredning har tagits av WSP 2023-03-07. Utredningen är gjord i ett tidigt skede av planprocessen. Intentionen är att den tillkommande bebyggelsen ska uppföras på ett sådant sätt att den kan verka bullerskyddande åt söder, sydost och sydväst.

Beräkningarna har gjorts utifrån ett skissförslag med möjlig placering och höjdsättning av bebyggelse inom planområdet vilka kan komma att ändras i senare skede. Beräkningarna i utredningen har utförts utifrån nollalternativ samt planförslag år 2040 med befintlig infrastruktur inklusive den trafikstring som planområdet genererar samt med tågrörelser till och från lokstallet.

Utifrån den skiss som använts kan riktvärde för ekvivalent ljudnivå 60 dBA vid fasad klaras för stora delar av byggnadernas fasader, men vid delar av byggnaderna krävs anpassning av planlösningen vid vissa av våningsplanen. En anpassning av planlösning så att hälften av bostadsrummen vetter mot skyddad sida där ljudnivå 60 dBA vid fasad överskrids, möjliggör för bostäder inom planområdet. Alternativt att bostäderna planeras mindre än 35 m<sup>2</sup> då 65 dBA vid fasad tillåts. Skyddad sida innebär att ljudnivån inte överskrider 55 dBA ekvivalent ljudnivå eller 70 dBA maximal ljudnivå nattetid (klockan 22-06).

Vid den översta våningen på någon av byggnaderna överskrids ljudnivåerna för tyst sida mot innergården, detta kan åtgärdas med tex. hjälp av burspråk eller skärm som skapar tyst sida för vädringsfönster. Ingen av byggnaderna har beräknat ekvivalent ljudnivå över 65 dBA.

Beräkningarna av ljudnivåer för befintlig angränsande bebyggelse visar att planförslagets påverkan på fastigheterna kvartersmarken vid Notviksvägen beräknas få uppemot två decibels lägre ljudnivå till följd av exploateringen inom planområdet. Övriga omkringliggande bostäder får en försumbar förändrad ljudmiljö till följd av exploateringen. Med anledning av att befintliga bullerplank är relativt låga, 1-1,2 meter visar utförda beräkningar en försumbar bullerdämpning.

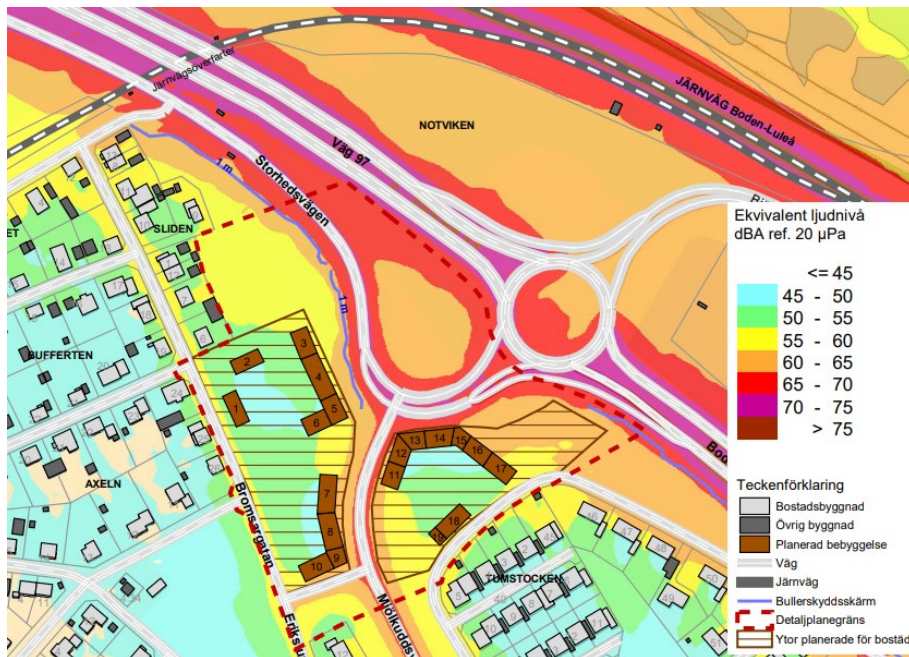


Bild 20. Beräkning av ekvivalent ljudnivå 1,5 meter ovan mark från väg- och järnvägstrafik vid del av fastighet Notviken 4:40, Luleå kommun utifrån exempel på bebyggelseplacering och trafikökning 2040

Beräkningar av ekvivalent och maximal ljudnivå för tågtrafik till och från lokstallarna har utförts. Enligt uppgifter från Trafikverket antas dessa passager endast ske dagtid och det finns endast krav för den maximala ljudnivån nattetid för verksamhetsbuller. Den ekvivalenta ljudnivån är försumbar då det är så pass få passager som sker. Detta innebär att det är möjligt att tillämpa tyst sida inom planområdet med hänsyn till verksamhetsbullret.

Utifrån den bebyggelseskiss som utredningen utgått ifrån kan dessa riktvärden vara svåra att klara på balkonger mot vägtrafiksida, och även vissa av de högre våningarna mot innergårdarna, även med lokal skärm på balkong. På innergårdarna i anslutning till bostäderna kan gemensamma uteplatser där riktvärden klaras planeras.

Beräkning av ljudnivåer inom fastighet del av Notviken 4:40 visar att det finns risk att Trafikbullerförordningens riktvärden överskrids om buller inte beaktas vid utformningen av situationsplanen eller planlösningarna i kommande skeden. Genom välplanerade byggnadsutformningar och planlösningar med exempelvis genomgående lägenheter som har tillgång till ljuddämpad sida, alternativt smålägenheter på högst 35 kvm då 65 dBA ekvivalent ljudnivå tillåts kan riktvärdena för buller vid bostäder klaras.

Genomförd utredning pekar på att placeringen av byggnadskropparna kommer även vara avgörande för att skapa möjlighet för uteplatser med goda ljudmiljöer som klarar gällande riktvärden. I och med skyddsbestämmelser i detaljplanen kan krav ställas vid bygglov så att buller från bullerkällor inte överskrider riktvärden vid kommande bebyggelse inom detaljplanen.

## 9. Genomförande

### 9.1. Teknisk försörjning

Planområdet är beläget med goda möjligheter till anslutning till kommunalt vatten- och avlopp, el, fjärrvärme, tele och it försörjning.

#### 9.1.1 Vatten och avlopp

Planområdet kommer att införlivas i kommunens verksamhetsområde för vatten och spillvatten samt dagvatten. Befintligt nät finns i gatorna som angränsar kvartersmarken.

#### 9.1.2 Värmeförsörjning

Befintligt fjärrvärmenät finns i närheten av föreslagen ny kvartersmark, anslutning till detta nät är möjligt.

#### 9.1.3 El-, tele- och IT-försörjning

Befintliga nät för el-, tele och it försörjning finns utbyggt i området, därmed finns förutsättningar för anslutning.

Luleå Energi Elnät har högspänningsledningar i området som kan behöva flyttas för att möjliggöra byggandet av nya bostäder.

#### 9.1.4 Avfallshantering

Avfallshanteringen ska ske i enlighet med Luleå kommuns renhållningsföreskrifter.

### 9.2. Fastighetsrättsliga frågor

#### 9.2.1. Förändrad fastighetsindelning

Detaljplanen möjliggör avstyckning av två nya fastigheter från fastigheten Notviken 4:40. Beslut om namn för dessa två nya fastigheter/kvarter har tagits i stadsbyggnadsnämnden i april 2023, SBN 2023-04-27, § 64, där det västra kvarteret getts namnet Cylindern och det östra Vagnen. Avstyckningarna ska göra i enlighet med detaljplanens gränsdragningar. Kommunen ansöker om och bekostar lantmäteriförrättningen.

#### 9.2.2 Ledningsrätter

Inom planområdet finns ledningsrätt 2580-14/85.1 samt ledningsrätt 25-F1997-215.1. Båda dessa innehas av Luleå energi och sträcker sig längs med Bromsargatans västra sida.

Nyttjanderätt med ledning till förmån för GlobalConnect AB är upplåten inom allmän platsmark. Marken kommer fortsatt ha samma ändamål och därför påverkas inte ledningen.

#### 9.2.3 Markanvisning

Ett markanvisningsavtal avses att tecknas efter genomförd markanvisning med jämförelseförfarande. Markanvisningsavtalet ska reglera de villkor och förutsättningar som gäller för planering och utbyggnad av det markanvisade området. I

markanvisningsavtalet regleras bland annat ansvar för kostnader, åtaganden för markarbeten, bullerdämpande åtgärder, anordnande av parkeringsplatser och att dagvattnet ska omhändertas inom den egna fastigheten i första hand. I markanvisningsavtalet ingår även överenskommelser om gestaltning och utformning.

### **9.3. Ekonomiska frågor**

Planavgift tas ut vid bygglovsansökan enligt gällande taxor. Exploatören erläggs med eventuella avgifter för lagfart, bygglov, el- och fjärrvärmeanslutning, VA-anläggningsavgift m.m. enligt gällande taxor.

Kommunala kostnader som uppkommer vid ett genomförande av detaljplanen:

- Ombyggnation av korsning Mjölkuddsvägen / Storhedsvägen
- Iordningställande av gång- och cykelväg
- Plantering av björkallé längs med Mjölkuddsvägen

Intäkter som förväntas vid ett genomförande av planen avser försäljning av mark.

## **10. Planbestämmelser**

Nedanför redovisas plankartans bestämmelser med tillhörande förklaring och motiv.

### **10.1. Allmän plats**

#### **[NATUR] Natur**

Användningen natur används för att reglera naturmark som till exempel grön och skogsområden. Användningen natur innefattar alla typer av friväxande natur. Naturområdena med användningen **[natur]** har bedömts viktiga för den biologiska mångfalden och för de ekosystemtjänster de tillhandahåller. Områden som planeras för natur inhyser vegetation som förutom sina biologiska värden bedömts som viktig för den samlade landskapsbilden då de tillför grönska och lummighet till området.

#### **[GATA] Gata**

Användningen gata ska tillämpas för områden avsedda främst för trafik inom en ort eller för trafik som har sitt mål vid gatan. I användningen ingår även komplement som behövs för gatans funktion. Gator som planläggs som allmän plats [GATA] i detaljplanen ska fortsatt fungera som anslutningsvägar för trafik mot Notvikens och Mjölkuddens bebyggelseområden samt för genomfartstrafik till Storheden. Gatumarken syftar även till att säkerställa anslutningsvägar för tillkommande kvartersmark.

#### **[GCVÄG] Gång- och cykelväg**

Användningen gång- och cykelväg ska tillämpas för områden avsedda för gång-, cykel-

och mopedtrafik. I användningen ingår även komplement som behövs för vägens funktion. Användningen **[GCVÄG]** syftar till att säkerställa gång- och cykelvägarnas befintliga sträckningar genom planområdet. Den befintliga gång- och cykelvägen längs med Mjöluddsvägen och Storhedsvägens västra sidor ska kvarstå och inryms under beteckningen allmän platsmark **[GATA]**.

*Egenskapsbestämmelser inom användningen Allmän platsmark*

#### **[dike<sub>1</sub>] Dagvattendike**

Bestämmelser om utformning av allmän plats ska tillämpas för att reglera utformning på allmän plats. Utformning av områden för dagvatten regleras i planen genom egenskapsbestämmelse dagvattendike **[dike<sub>1</sub>]** inom allmän platsmark **[GATA]**.

Bestämmelsen syftar till att förhindra att dagvatten från Mjöluddsvägen rinner in på kvartersytorna samt att säkerställa dikenas renande funktion för dagvatten.

#### **[planering<sub>1</sub>] Plantering av björkallé**

Bestämmelser om utformning av allmän plats ska tillämpas för att reglera utformning på allmän plats. Inom område för gata längs med Mjöluddsvägen möjliggörs stråk för plantering av björkar **[planering<sub>1</sub>]**, bestämmelsen syftar till en anpassning till Mjöluddsvägen karaktär i övrigt och att skapa förutsättningar för att bygga vidare på den björkallé som kantar stora delar av Mjöluddsvägen.

#### **[snöupplag<sub>1</sub>] Snöupplag**

Bestämmelser om utformning av allmän plats ska tillämpas för att reglera utformning på allmän plats. Yta för snöupplag **[snöupplag<sub>1</sub>]** möjliggörs i planområdets norra del inom naturmark med syftet att säkerställa ytor för upplag av snö för den allmänna platsmarken.

#### **Utfartsförbud [Utfartsförbud]**

Bestämmelser om utformning av allmän plats ska tillämpas för att reglera utformning på allmän plats. I detaljplanen regleras att utfart inte får anordnas mot Mjöluddsvägen och Storhedsvägen i norr **[utfartsförbud]**. Bestämmelsen syftar till att undvika ytterligare belastning av trafik i närheten av korsningen Mjöluddsvägen/Storhedsvägen.

## **10.2. Kvartersmark**

#### **[B] Bostäder**

Användningen bostäder ska tillämpas för områden för olika former av boende av varaktig karaktär. Även bostadskomplement ingår i användningen. Syftet med markanvändningen bostäder **[B]** inom kvartersmark är att möjliggöra för ny bostadsbebyggelse.

#### **[C] Centrum**

Användningen centrum ska tillämpas för områden för kombinationer av handel, service,

tillfällig vistelse, samlingslokaler, kontor och annan jämförlig verksamhet som ligger centralt eller på annat sätt ska vara lätta att nå. Även komplement till verksamheten centrum ingår i användningen. Att kvartersmark för bostäder kompletteras med användningen Centrum [C] i markplan syftar till att möjliggöra mer offentliga funktioner i markplan.

*Egenskapsbestämmelser inom användningen Bostäder [B] och Centrum [C].*

**[e<sub>1</sub>] - Största bruttototalarea inom egenskapsområdet är 12 500 kvadratmeter.**

Bestämmelsen [e<sub>1</sub>] reglerar byggnadernas sammanlagda utnyttjandegrad till högst 12 500 ovan mark. Planbestämmelsen syftar till att säkerställa en begränsning i byggnadsvolymerens storlek givet att detaljplanen medger en flexibel placering av byggnaderna.

**[e<sub>1</sub>] - Största bruttototalarea för huvudbyggnader ovan mark är 7500 kvadratmeter**

Bestämmelsen [e<sub>1</sub>] reglerar byggnadernas sammanlagda utnyttjandegrad till högst 7500 kvadratmeter bruttototalarea (BTA) ovan mark. Planbestämmelsen syftar till att säkerställa en begränsning i byggnadsvolymerens storlek givet att detaljplanen medger en flexibel placering av byggnaderna.

**[h<sub>1</sub>] - Högsta nockhöjd är 26,0 meter**

Bestämmelser om höjd på byggnadsverk ska tillämpas på kvartersmark för att reglera höjd på byggnadsverk. Inom kvartersmark medges en högsta nockhöjd [h<sub>1</sub>] om 26 meter för ny bebyggelse vilket motsvarar upp till 8 våningar. Höjden regleras med syftet att ange en begränsning av den maximala höjden på platsen.

**[h<sub>1</sub>] - Högsta nockhöjd är 11,0 meter.**

Bestämmelser om höjd på byggnadsverk ska tillämpas på kvartersmark för att reglera höjd på byggnadsverk. I en zon mot Bromsargatan samt mot Notviksvägen regleras inom egenskapsområde maximal nockhöjd [h<sub>1</sub>] till 11 meter. Bestämmelsen syftar till att den bebyggelse som angränsar befintlig småhusbebyggelse bättre ska harmonisera med dess mer låga skala.

*Begränsning av markens utnyttjande*

**[Prickmark] Marken får inte förses med byggnad**

I bakkant inom kvarteret Cylindern regleras en remsa med [prickmark] mot naturmark som innebär att marken inte får förses med byggnad. Regleringen syftar till att säkerställa ett avstånd mot naturmarken och som skydd för trädens rötter och kronor.

*Utförande*

**[b<sub>1</sub>] Minst 50% av marken ska vara genomsläpplig**

Bestämmelser om utförande ska tillämpas på kvartersmark för att reglera byggnadsteknik och markens genomsläpplighet. Inom kvartersmark regleras att minst 50 % av marken ska

vara genomsläpplig [b<sub>1</sub>]. Bestämmelsen syftar till att säkerställa att marken inom ny kvartersmark kan ta emot dagvatten.

#### **[p<sub>1</sub>] Byggnad ska placeras minst 4,0 meter från fastighetsgräns**

Bestämmelser om placering ska tillämpas på kvartersmark för att reglera byggnadsverks och tomters placering. Inom kvartersmark regleras en generell bestämmelse om placering [p<sub>1</sub>] av nya byggnader och att byggnad ska placeras minst 4,0 meter från fastighetsgräns. Bestämmelsen syftar till att åstadkomma ett avstånd mellan ny bebyggelse och allmän platsmark. Bestämmelsen möjliggör utrymme för skötsel och underhåll av nya byggnader men även för allmän platsmark som direkt angränsar ny kvartersmark.

#### *Skydd mot störningar*

#### **[m<sub>1</sub>] Om ekvivalent ljudnivå vid bostadens fasad är över 60 dBA ska minst ½ av bostadsrummen vara vända mot ljuddämpad sida, alternativt lägenheter på högst 35 kvm då 65 dBA ekvivalent ljudnivå tillåts**

Bestämmelser om skydd mot störningar ska tillämpas på kvartersmark för att reglera skyddsåtgärder för att motverka markförorenningar, olyckor, översvämning och erosion, skyddsåtgärder för att motverka störningar från omgivningen samt högsta tillåtna nivåer på störning. Bestämmelserna om skydd i detaljplanen syftar till att säkerställa att gällande riktvärden för buller klaras inom planområdet. Bestämmelsen [m<sub>1</sub>] om ekvivalent ljudnivå vid bostadens fasad är över 60 dBA ska minst ½ av bostadsrummen vara vända mot ljuddämpad sida, alternativt lägenheter på högst 35 kvm då 65 dBA ekvivalent ljudnivå tillåts, reglerar utformning av bostäder i det fall ljudnivån vid byggnadernas fasad överstiger gällande riktvärde om 60 dBA.

#### **[m<sub>2</sub>] Om bostaden har en eller flera uteplatser ska ljudnivån vid minst en uteplats vara högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå**

Bestämmelser om skydd mot störningar ska tillämpas på kvartersmark för att reglera skyddsåtgärder för att motverka markförorenningar, olyckor, översvämning och erosion, skyddsåtgärder för att motverka störningar från omgivningen samt högsta tillåtna nivåer på störning. Bestämmelsen [m<sub>2</sub>] om bostaden har en eller flera uteplatser ska ljudnivån vid minst en uteplats vara högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå, syftar till att säkerställa att gällande riktvärden för buller vid uteplatser klaras.

#### *Utformning*

#### **[f<sub>1</sub>] Siktlinje mot Rostbollen ska finnas**

I detaljplanen regleras att siktlinje mot Rostbollen ska finnas [f<sub>1</sub>]. Rostbollen bedöms hysa förutsättningar att bidra med identitetsskapande kvalitéer till området samt bidra till orienterbarhet och igenkänning. Bestämmelsen syftar till att den visuella kontakten mellan Boggiegatan och Rostbollen kan bevaras.

# 11. Medverkande i projektet

Detaljplanen har tagits fram av Stadsbyggnadsförvaltningen i samarbete med andra kommunala förvaltningar och konsulter. Utredningar i planarbetet har utförts av WSP, Tyréns och Norconsult *se avsnitt 4.2. Utredningar och underlag.*

Stadsbyggnadsförvaltningen

Avdelning stadsplanering & infrastrukturdrift

2023-05-30

Frida Lindberg

Planchef

Sigrid Segerström

Planarkitekt