

bild: Arken arkitekter

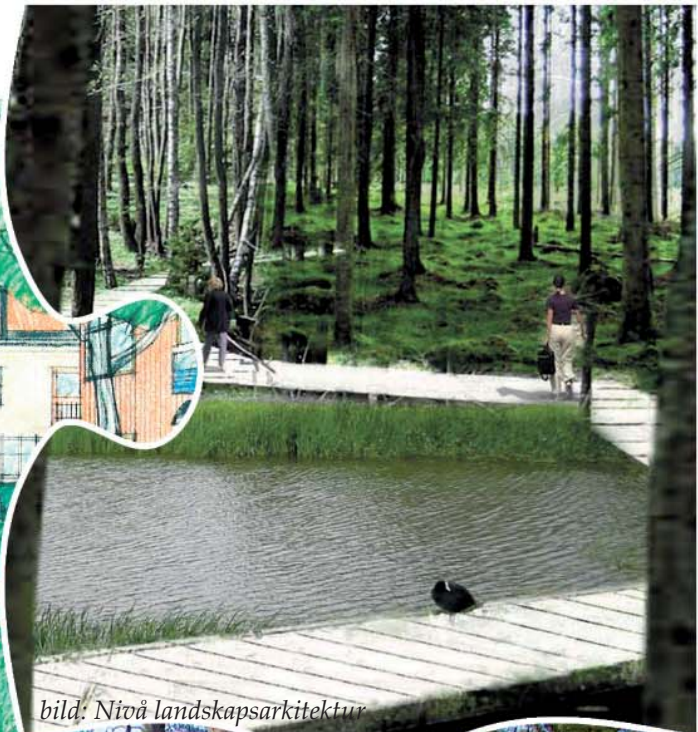


bild: Nivå landskapsarkitektur



ANTAGANDEHANDLING

HÄLLBACKEN

program stadsbyggnadskontoret antagen
kommunstyrelsen 2007-10-15 §187

Till programmet hör förutom detta dokument också:

-Miljökonsekvensbeskrivning

För kartor och ortofoton i programmet gäller:

Karträttigheter Luleå kommun. Utdrag från primärkartan 2006

Copyright Lantmäteriverket 2003. Ärende nr M2003/4942

Innehåll

Inledning	4	Radon	12	Hästhållning	22
Sammanfattning	4	Inventering av grundvattennivå och förekomst av berg i dagen	13	Jord- och skogsbruk	22
Planeringens syfte	4		13		
Programmets status	4	Landskapsförutsättningar	14	Generella rekommendationer	23
Arbetsorganisation	4	Landskap	14	Plankrav	23
Tidplan	4	Lokalklimat	14	Utbyggnadsetapper	23
Parallella uppdrag	4	Ekologiskt viktiga miljöer	14	Kulturmiljö och landskap	23
Programområdets läge	5	Landskapsförändring	14	Ekologi och rekreation	23
		Inventering av naturvärden	15	Biltrafik	23
Markanvändning och -ägoförhållanden	6	Vy över Hällbacken	16	Gång- och cykeltrafik	23
Invånare	6	Fotografier	17	Hästhållning	23
Markanvändning	6		17	Dricksvatten och avlopp	23
Markägoförhållanden	6	Kommunikationer	18	Mark lämplig för bebyggelse	24
Servitut, nyttjanderätt	6	Gång- och cykeltrafik	18		
Kommunal mark	7	Biltrafik	18	Områdesvisa rekommendationer	25
		Kollektivtrafik	18		
Historik	8	Skiss över kommunikationer runt Björbyfjärden	19	Sammanfattning av miljökonsekvensbeskrivning	28
Bebyggelsehistoria	8			Miljöbedömning	28
Fornminnen och kulturhistoriska lämningar	8	Vatten, avlopp och energiförsörjning	20	Miljökonsekvensbeskrivningens syfte	28
Inventering av kulturhistoriska miljöer	9	Utbyggnad av VA i Luleå Kommun	20	Betydande påverkan	28
		Utbyggnad av VA på Hällbacken	20	Alternativa lokaliseringar	28
Planer och bestämmelser	10	Vatten och avlopp i befintliga områden	20	Alternativa bebyggelsemönster	28
Tidigare planer	10	Dagvatten och grundvatten	20	Konsekvenser	28
Gällande planer	10	Fjärrvärme	20	Negativa konsekvenser	29
Strandskydd	10	Utredningsskiss — utbyggnad av VA-nätet	21	Åtgärder	29
Lejde - fördjupad översiktsplan	11				
		Service och näringsliv	22	Planskiss för framtida utbyggnad	31
Geotekniska förutsättningar	12	Skolor och förskolor	22		
Geoteknik	12	Äldre- och omsorgsboende	22		
Grund- och ytvatten	12	Kommersiell service	22		

Inledning

Sammanfattning

Hällbacken är ett område med goda förutsättningar för nya bostäder. Området ligger på cykelavstånd från centrum, har nära till universitetet, till vatten och naturområden. Den sydvända slutningen ger möjlighet till soliga uteplatser med utsikt från många av de framtida tomterna. I området kan totalt komma att rymmas 200-300 tomter, vilket motsvarar en ny stadsdel av samma storlek som dagens Lulsundet.

Bakgrund

Luleå kommun har ett omfattande markinnehav i Hällbacken - Dalboområdet. Området var tidigare avsett att planläggas för ett stort antal nya bostäder, lokalt centrum, skolor, församlingshem, idrottsplatser mm. Dalande konjunktur i början av 90-talet gjorde att projektet aldrig fullföljdes.

Idag råder andra förutsättningar för ny bebyggelse än när Hällbacken planerades. Flexibilitet avseende utseende, utbyggnadstakt mm är viktigare och närhet till funktioner i andra stadsdelar har idag större betydelse för att ett nytt område ska fungera för sina invånare. Eftersom förutsättningarna för att bygga ut Luleå i Hällbackenområdet har förändrats är det dags att förutsättningslöst pröva möjligheterna för nya bostäder i området.

Programområde

Programområdet omfattar ett 260 hektar stort markområde som avgränsas av Bensbyvägen i öster och sträcker sig fram till Oppibyn i väster. I söder går gränsen i Björsbyfjärden. Området är ungefär lika stort som centrumhalvön och Östermalm.

Planeringens syfte

Syftet med planeringen är att i första hand möjliggöra två till fyra etapper med framförallt vilatomter. Området är ett av flera områden som kommer att byggas ut i Luleå tätort för att långsiktigt tillgodose efterfrågan på bostäder i Luleå och för att nå kommunens *Vision 2015*. Totalt bedöms utbyggnaden innebära 200-300 nya bostäder i Hällbacken.

Programmets status

Detaljplaneprogram upprättas av kommunen som ett led i planprocessen. Programmet har ingen egen juridisk status, utan är ett slags avsiktsförklaring för hur markområden ska användas i framtiden. Programmet påverkar framtida detaljplaners utseende och bestämmelser. Programmet för Hällbacken är avsett att ersätta FÖP Lejde.

Detaljplaneprogram ställs vanligen ut för att berörda ska kunna lämna synpunkter och antas sedan av kommunstyrelsen eller kommunfullmäktige.

Arbetsorganisation

Programmet är framtaget av en arbetsgrupp på uppdrag av kommunstyrelsens plan- och tillväxtutskott. I arbetsgruppen ingår representanter från stadsbyggnadskontoret, tekniska förvaltningen och miljökontoret.

Tidplan

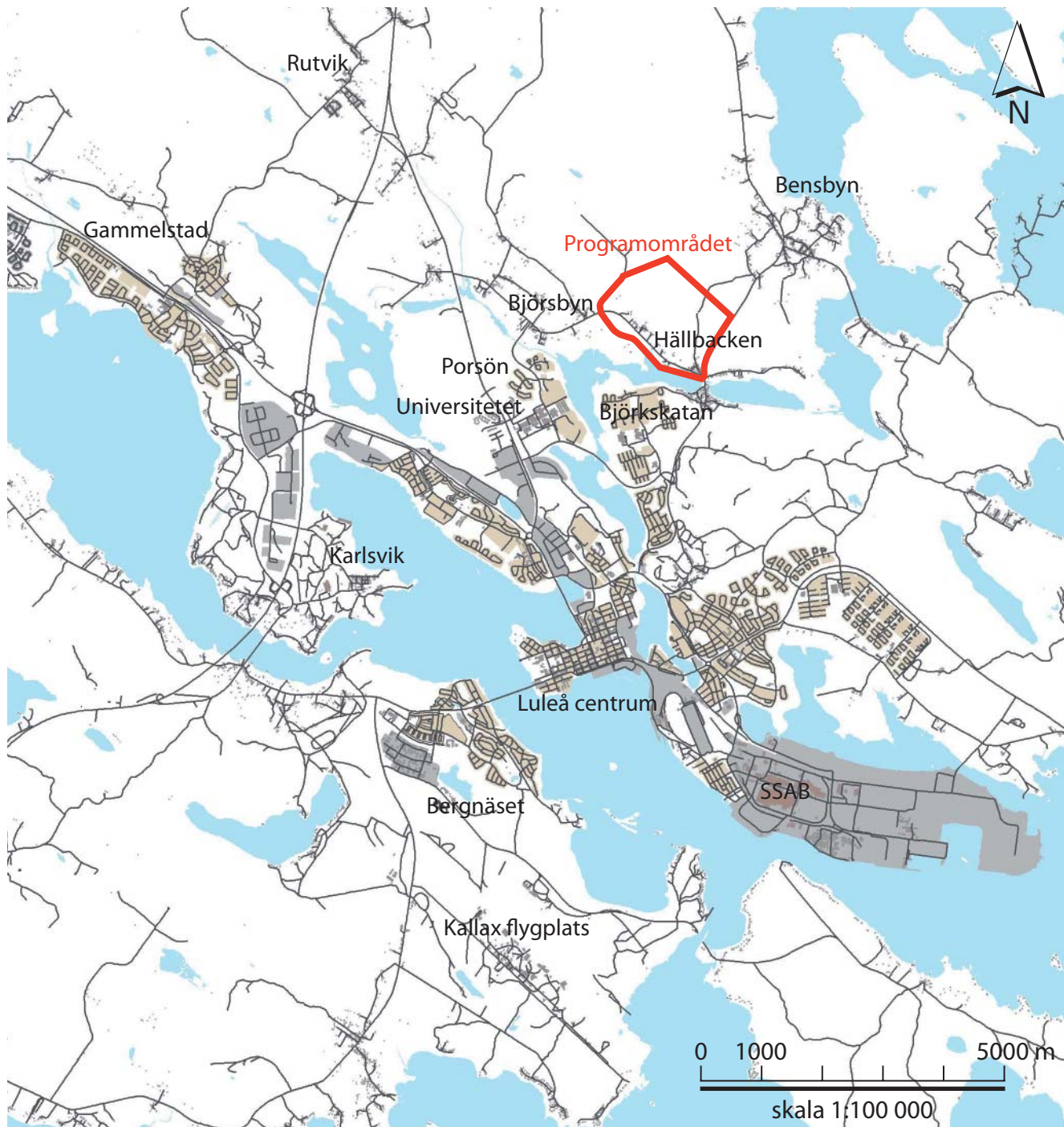
Kommunens avsikt är att programmet ska antas under våren 2007. Därefter vidtar arbetet med detaljplanering. Målet är att småhustomterna ska kunna lämnas till tomtkön 2009.

Parallella uppdrag

För att få olika infallsvinklar på hur en nybebyggelse på Hällbacken skulle kunna gestaltas, skickade kommunen i februari 2006 ut en inbjudan till s.k. parallella uppdrag. Uppdraget gick till fyra välmeriterade arkitektkontor, Arken, Erséus Kuismanen och Nivå. Arkitektkontorens förslag till utbyggnad skiljer sig åt rätt väsentligt, genom att man har fokuserat på olika saker; stadsmässighet, klimatförhållanden, naturanpassning och kulturmiljö. Inget av förslagen kommer att nyttjas i sin helhet i den framtida stadsdelen, utan slutresultatet kommer att innehålla intressanta pusselbitar från alla fyra förslagsställare.

Arkitektkontorens inlämnade förslag finns tillgängliga på stadsbyggnadskontoret.

Programområdets läge



Markanvändning och -ägförhållanden

Invånare

Inom programområdet bor idag 72 personer. Av invånarna är 18 personer under 16 år.

Markanvändning

Markområdet är i huvudsak ett större sammanhängande skogsområde där skogsbruk bedrivs i mindre omfattning. Samlad bebyggelse i form av ett fritidshusområde finns i Lejde, ytterligare bebyggelse samt rester av gammal inägomark ligger som ett band längs norra sidan av Björsvägen. Ingen av de boende i området bedriver aktivt jordbruk.

Markägförhållanden

Marken inom programområdet ägs i huvudsak av Luleå kommun. Övrig mark ägs av olika privata markägare.

Servitut, nyttjanderätt

Ett flertal fastighetsägare inom programområdet hämtar sitt dricksvatten inom kommunens fastighet Björsvägen 1:12. Fastigheterna inom Lejde som använder en kallkälla norr om Lejde som vattentäkt har avtalsservitut för ledning och vattentäkt på kommunens mark. Det gäller fastigheterna Riga 1:1 och 1:2, Lejde 1:2, 1:12, 1:13, 1:14 och 1:16.

Övriga fastighetsägare inom programområdet som använder kallkällor på kommunal mark gör

det utan att det finns reglerat genom servitut, nyttjanderätt eller köpeavtal.

Vid planläggning kommer de berörda fastighetsägarna att erbjudas kommunalt vatten och av-

lopp, vilket idag inte finns i området. Kostnaderna för de enskilda fastighetsägarna regleras enligt avtal och gällande taxor mellan kommunen och respektive fastighetsägare i samband med genomförandet.



Hällbacken är idag i huvudsak ett stort skogsområde.

Kommunal mark



programområde



Luleå kommuns
markinnehav



Historik

Bebyggelsehistoria

Björnsbyfjärden var under medeltiden inseglingsled till Gammelstads kyrkstad. Landhöjningen har dock gjort att förbindelsen mellan Gammelstad och havet nu nästan helt brutits. Vattenståndet hålls idag uppe i fjärden på konstgjord väg för att bromsa fjärdens igenväxning.

De äldsta bebyggelseområdet i Björnsbyn är Björnårdarna, i nordvästra Björnsbyn, som har sitt ursprung från sen medeltid. Inom programområdet är bebyggelsen i huvudsak betydligt yngre. Bebyggelsen längs Björnsbyvägen, med de öppna fälten och de tydliga skogsbrynen, är spår efter den gamla bystrukturen. För att bevara denna bör förtätningar ske med hänsyn och de gamla inägomarkerna även i fortsättningen hållas öppna.

Fastighetsbeteckningarna Lejde och Riga, som förekommer i området, kommer från namnen på soldattorp strax norr om Sinksundet. Bebyggelsen i Lejde kommer ursprungligen från fritidsbebyggelse, men med åren har allt fler valt att bo permanent i området.

Fornminnen och kulturhistoriska lämningar

Inom programområdet finns två intressanta fornlämningsmiljöer enligt Läns museets inventering från 1991, ett stråk med lämningar efter medeltida gårdar samt ett område med lämningar i ett klapperstensfält.

Med ny bebyggelse kommer fler människor i området, vilket förmodligen kommer att öka slitaget i fornlämningsmiljöerna. Men det innebär också att miljön, och därmed vår historia, synliggörs för fler.

Samtliga fornlämningar är skyddade enligt kulturminneslagen. Det innebär att även för fornlämningar som inte anses ha något särskilt värde måste man söka tillstånd hos Länsstyrelsen innan man gör något ingrepp. Det är möjligt att fler fornlämningar uppdagas vid exploatering av området. Vid nya fynd skall Länsstyrelsen och Norrbottens Museum kontaktas.








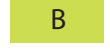



För att bevara de kulturhistoriska värdena i fornlämningsmiljö 1 och 2 föreslås att de skyddas i framtida detaljplaner. Det kan vara en ytterligare kvalitet i båda miljöerna att utarbeta ett skyltprogram.

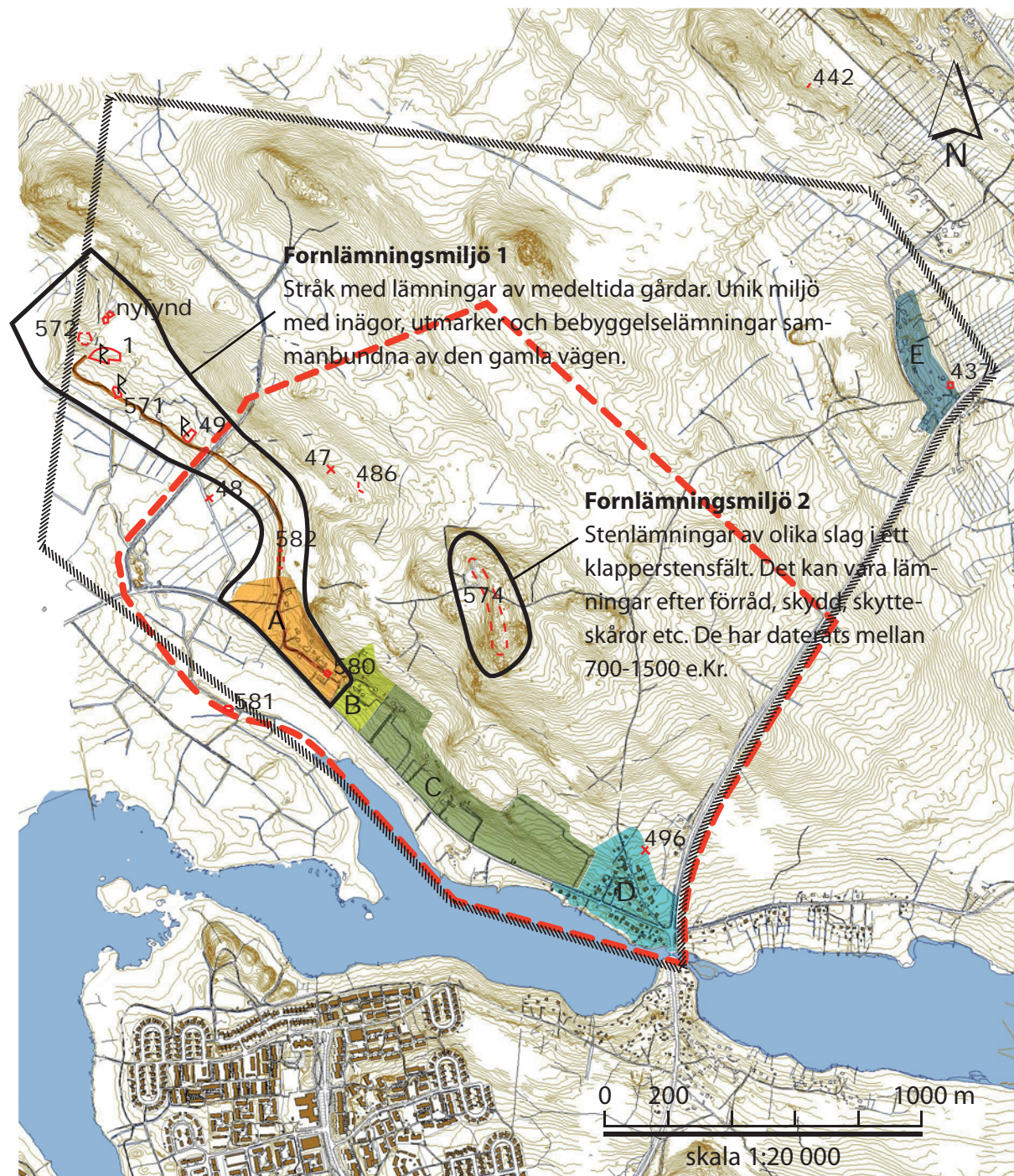


Fornlämningarna i fornlämningsmiljö 2 (se karta till höger) undersöktes och karterades av Norrbottens Museum 1991. Några av anläggningarna grävdes också ut och undersöktes mer noggrant. (Rapport Arkeologisk undersökning av fornlämningar i klapper, Dnr 832/92)

Inventering av kulturhistoriska miljöer

Baserad på Norrbottens museums inventering och utredning från 1991.

-  Programområdet
-  Utredningsområde 1991
-  Fornlämningsmiljö av särskilt värde
-  Fornminne
-  47 x Fyndplats för fornlämning med Raä-nummer
-  Gammal grusväg i fornlämningsmiljö
-  **A** Kulturhistoriskt värdefull miljö – äldre bondgårdar med härbren, ladugårdar, gamla uthus mm. Det äldsta huset är från sent 1700- eller tidigt 1800-tal.
-  **B** Spridd bebyggelse från 1940-60-tal, troligen belägen på äldre gårdstomter. Inslag av äldre ombyggd 1800-talsbebyggelse finns.
-  **C** Spridd bebyggelse samt inägomark med enstaka hölador. Några äldre gårdar med enstaka uthusbyggnader finns samt en kulturhistoriskt intressant faluröd enkelstuga, troligen från sent 1800- eller tidigt 1900-tal.
-  **D** Ett tidstypiskt fritidshusområde från 40 - 60-talet.
-  **E** Spridd bostadsbebyggelse, i huvudsak hus byggda eller ombyggda på 1970- och 80-talet.



Planer och bestämmelser

Tidigare planer

Hällbacken har varit planerat för tätortsbebyggelse sedan slutet av 60-talet. Området har varit aktuellt för utbyggnad i flera omgångar under en rad olika namn: Västra Bensbyn, Östra Björnsbyn, Lejde och Hällbacken.

Under 70-talet planerades en utbyggnad inför stålverk 80-projektet, men planerna skrinlades när stålverket inte blev av. Under 80-talet och tidigt 90-tal planerades återigen för omfattande utbyggnad, men fastighetskrisen och 90-talets lågkonjunktur satte stopp för byggplanerna då.

Gällande planer

Det finns en fördjupad översiktsplan (FÖP) för Luleå tätort, antagen av Kommunfullmäktige 1993-04-26, som redovisar kommunens mål gällande mark- och vattenanvändning samt tillkomst, förändring och bevarande av bebyggelse. I FÖP Luleå pekas Hällbacken ut som en del av tätortens framtida expansionsområde, där framförallt bostäder och tillhörande service prioriteras. Den del av programområdet som ligger söder om Björnsbyvägen hör till ett sammanhängande strand- och vattenområde där stor hänsyn ska tas till områdets ekologiska och naturvetenskapliga värden. FÖP Luleå rekommenderar att rörligt friluftsliv, landskapsbild och ekologi prioriteras.

En fördjupad översiktsplan för Hällbacken som då kallades Lejde, FÖP Lejde, antogs 1991. Detaljplaner för bebyggelse utarbetades men antogs aldrig. FÖP Lejde inkluderar ca 2 800 bostäder, där man tänker sig att 7-9 000 människor ska bo. Det finns lokaler för kvarterspolis, livsmedelsbutiker, skola, 34 dagisavdelningar, fritidscentrum med sporthall, badhus och fritidsgård, områdesbibliotek, vårdcentral mm.

Idag ser planeringsförutsättningarna annorlunda ut, både vad gäller bostadstyper och utbyggnad av service på Hällbacken. Det här programmet är därför avsett att ersätta FÖP Lejde.

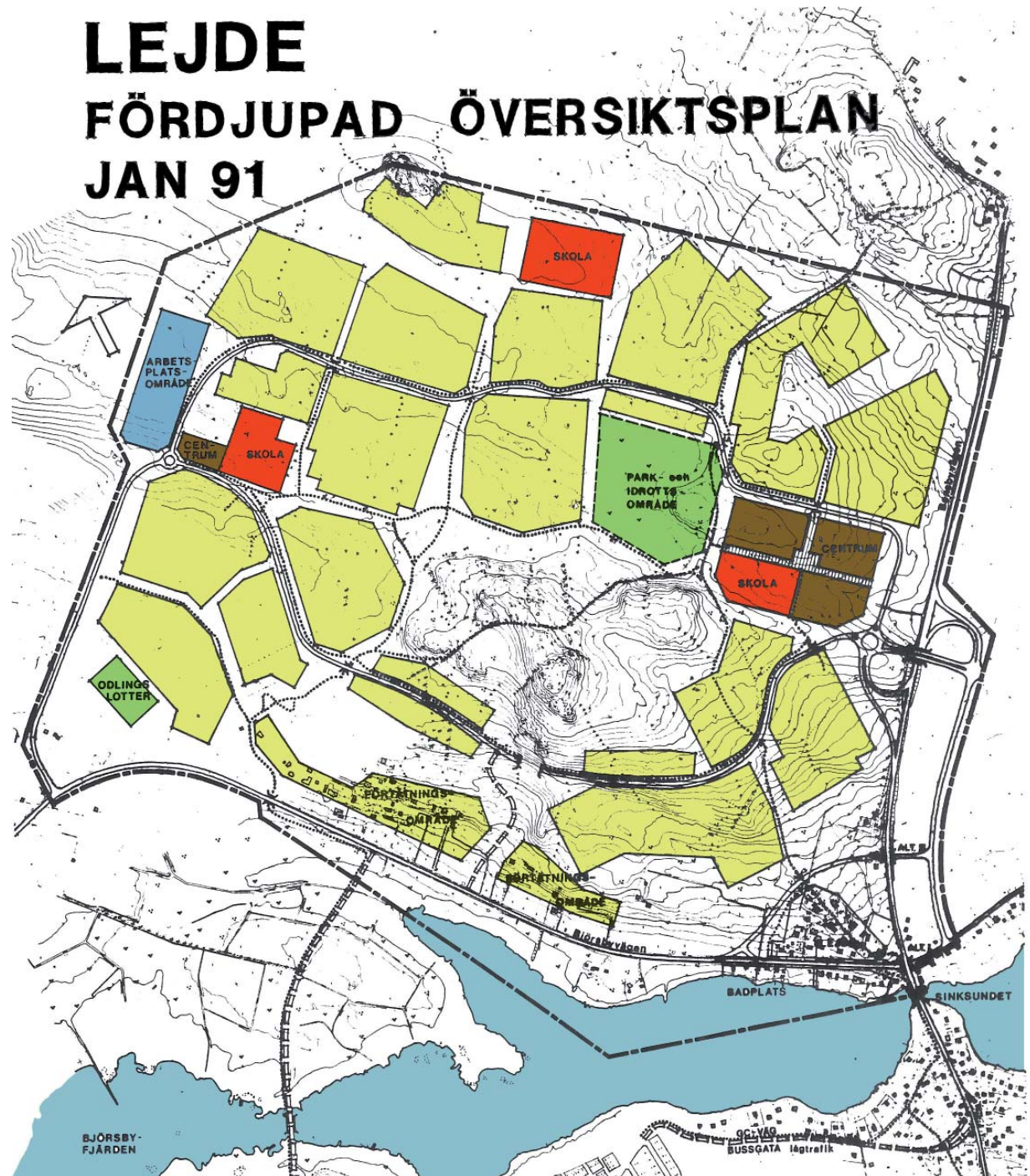
Ingen del av programområdet är detaljplanelagd.

Strandskydd

Strandskydd gäller för hela stranden inom programområdet. Det innebär bland annat att man inte får bygga nytt inom strandområdet – 100 meter från medelvattennivå, både på land och i vatten. Man får inte heller bygga om befintliga hus för att ändra dess användning. Länsstyrelsen kan besluta både att utvidga och att upphäva strandskyddet, om det finns särskilda skäl.

LEJDE FÖRDJUPAD ÖVERSIKTSPLAN JAN 91

Lejde - fördjupad översiktsplan



Den fördjupade översiktsplanen från 1991 möjliggjorde en mycket omfattande utbyggnad för upp till 9 000 nya invånare med nytt lokalt centrum, flera nya skolor, nya bussgator och trafikplats på Bensbyvägen.

Geotekniska förutsättningar

Geoteknik

Stora delar av programområdet är moränmark med inslag av grovsediment och partier med ytligt berg och berg i dagen.

Området är starkt vattenförande och stora delar av markområdena är därför mindre lämpliga för bebyggelse. Vattensituationen i området innebär också att det i många fall kommer att vara olämpligt med källare. Källare kommer därför inte att tillåtas, däremot kan suterränghus vara aktuellt på vissa områden. Allmänt sett är också områden med berg i dagen mindre lämpliga att bebygga eftersom det är mera kostsamt än övrig mark.

Grund- och ytvatten

Det höga grundvattnet innebär att avskärande diken eller en avledande ledning som förhindrar översvämningar kommer att behövas. Olika lösningar för avledning och fördröjning i öppna system, sk lokalt omhändertagande av dagvatten, bör undersökas.

Markförhållandena gör att man inte kan räkna med att infiltration kan ske av dagvatten eftersom moränen är för tät. Däremot kan avrinning på ytan och rening i form av sedimentering och genom att binda tungmetaller i växtlighet vara aktuell. I områden markerade med risk för järnutfällning är det sannolikt att ytligt vatten kommer att färgas brunt av utfällt järn.






Om man vill anlägga dammar och diken i sådana områden måste det vara tillräcklig cirkulation på vattnet för att undvika detta.

Området är geotekniskt väl undersökt med provpunkter inom i stort sett hela det område som nu är aktuellt för bebyggelse.

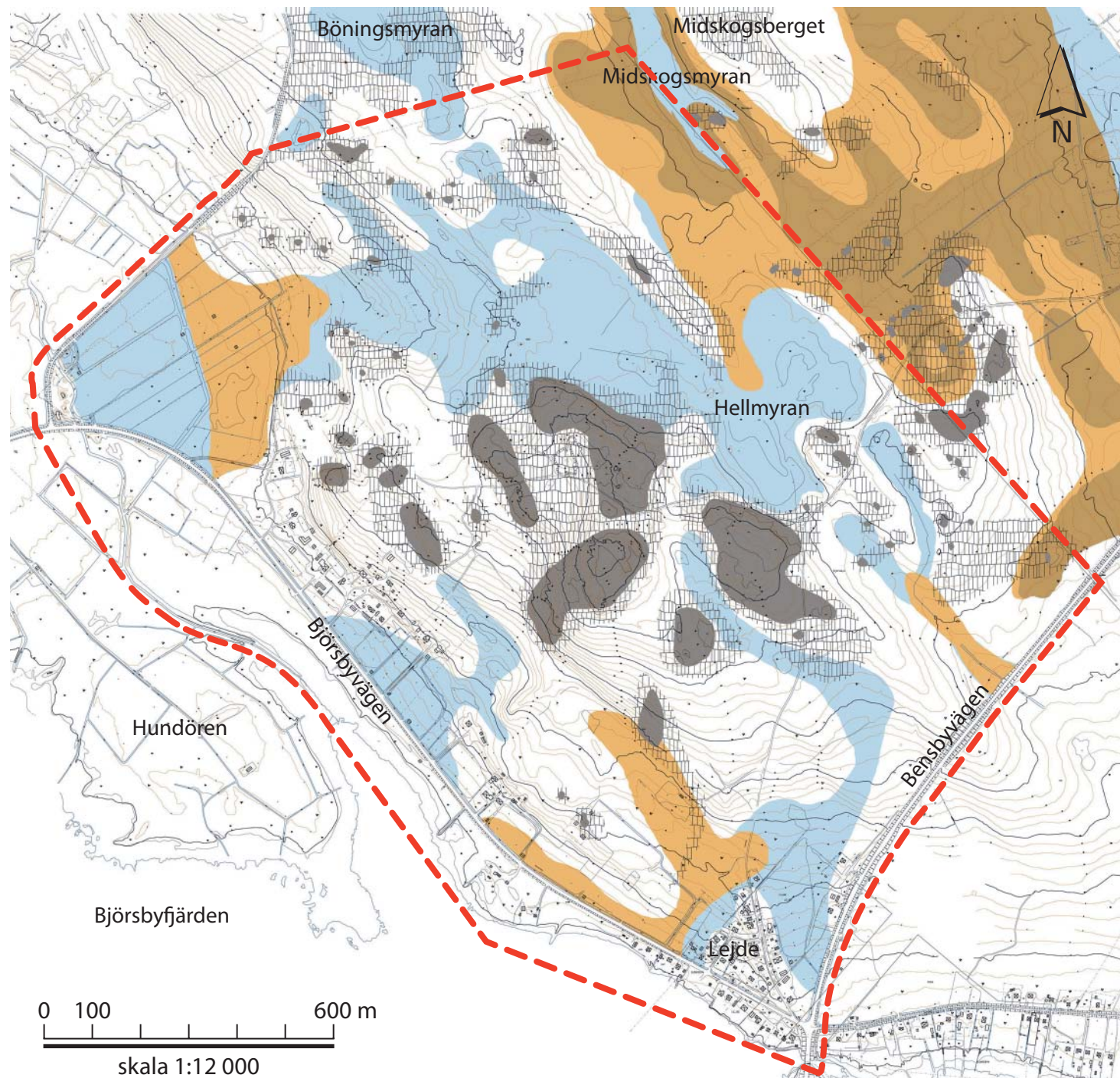
Radon

Förekomsten av radon inom programområdet är låg till måttlig.

Inventering av grundvattennivå och förekomst av berg i dagen

-  Område där grundvattennivån ligger < 1,0m under markytan
-  Högt grundvatten
Riskområde för järnutfällning
-  Högt grundvatten
Stor risk för järnutfällning
-  Berg i dagen
-  Berg i dagen eller med tunt jordtäckte 0-2 m

I området vid Hällbacken finns berg i dagen på flera ställen. Tekniska förvaltningen gjorde 1990 en geoteknisk undersökning som visar att området är stenigt, bergrikt och har stora områden med högt stående grundvatten. Stora delar av markområdet är därför mindre intressant för bebyggelse eftersom det antingen kräver stora ingrepp eller är förenat med risker.



Landskapsförutsättningar

Landskap

Programområdet lutar svagt åt sydväst. Längs Björnsbyvägen är jordbrukslandskapet med sina tydliga bryn ett vackert karaktärsdrag. Strandområdet präglas av uppväxande skog på ung mark och påverkas starkt av landhöjningen.

Största delen av programområdet är skogsmark av olika karaktär där torrare områden domineras av tall och fuktigare områden av gran och lövträd.

Kulturlandskapet med sitt bebyggelsemönster är det viktigaste karaktärsdraget att ta tillvara i den nya bebyggelsen.

Lokalklimat

Att området sluttar åt sydväst innebär goda solförhållanden för de nya bostäderna.

Ekologiskt viktiga miljöer

I Luleå kommuns naturvårdsplan finns inget särskilt utpekade område med höga naturvärden inom programområdet. Naturvårdsplanen ger dock inte en heltäckande bild över vilka skyddsvärda naturområden som finns i kommunen, utan redovisar endast kända värden. Därför har programrådets ekologiska kvaliteter inventerats i juli 2006.

Tolv ekologiskt intressanta områden har identifierats, varav fem graderats som klass 1-områden, vilket är den mest skyddsvärda klassen.

Ekologiskt viktiga områden är områden som antingen har stor biologisk variation eller som är särskilt betydelsefulla för vissa arter. Sandbergsviken är t ex en viktig miljö för många fåglar.

Som klass 1-områden har stranden vid Sandbergsviken, våtmarken Hellmyran samt två partier med fuktig granskog och ett skogsparti med gammal tallskog pekats ut. Det ignevuxna odlingslandskapet i områdets västra del har fått klass 2, likaså en hållmarksskog vid korsningen mellan de gamla byvägarna.

Klassindelningen motsvarar inte den som gäller i *Naturvårdsplan Luleå*, utan utgör en relativ skala inom programområdet. Det innebär att de naturvärden som finns inom programområdet huvudsakligen är av lokalt intresse. De högre klasserna utgörs dock av områden som är klart skyddsvärda, även om de inte är av avgörande betydelse i kommunen.

Samtliga funna områden med naturvärden redovisas i kartan på nästa sida.

Landskapsförändring

Landskap förändras och utvecklas med tiden. Inom programområdet kommer den snabbaste naturliga förändringen att bestå i att Sandbergsviken successivt växer igen, på grund av landhöjningen. Det kommer troligen att bildas ett våt-

marksområde, och de ekologiska värdena kommer att öka ytterligare, medan vistelsevärdena inte kommer att vara särskilt höga. Det kommer alltså att utvecklas till ett område där flora och fauna spirar, men som upplevs som snårigt och otillgängligt för människor.

Inventering av naturvärden

klass 1 högsta naturvärde

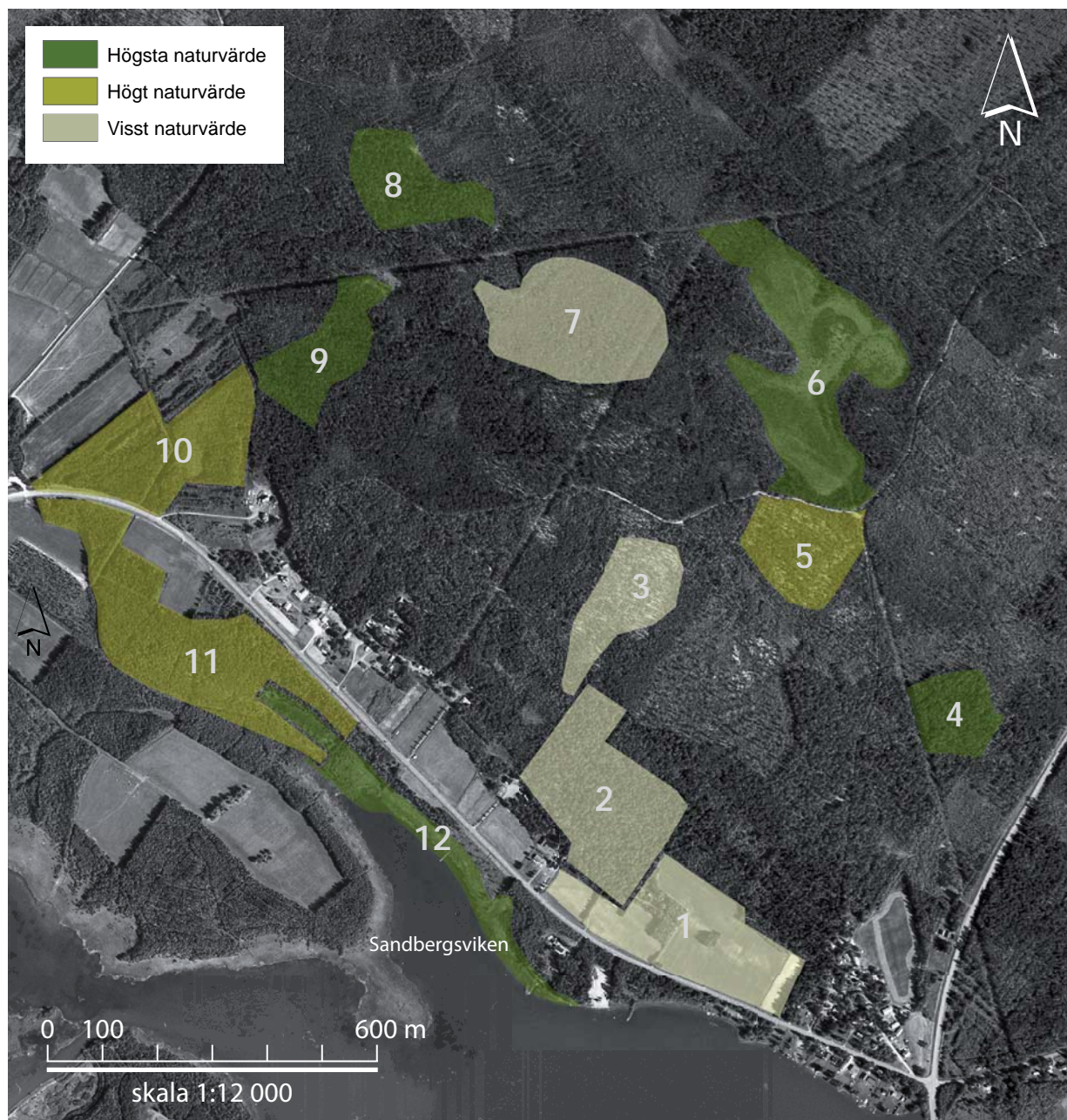
- 4. Fuktigt granskog som kännetecknas av orördhet. Olikåldrigt och varierat med stort inslag av död ved. Även en del lövträd.
- 6. Myr med omväxlande starrfastmatta och trädbevuxen tuvmyr. Angränsande sumpskogar förhöjer värdet. Troligen ingen eller liten hydrologisk påverkan.
- 8. Gammal tallskog med naturvårdskvaliteter.
- 9. Fuktig granskog i sluttning som kännetecknas av orördhet. Olikåldrigt, flerskiktat, luckigt med utrymme för variation. Inslag av björk.
- 12. Öppen våtmarks/strandmiljö mot fjärden. Ornitologiska värden bl.a.

klass 2 högt naturvärde

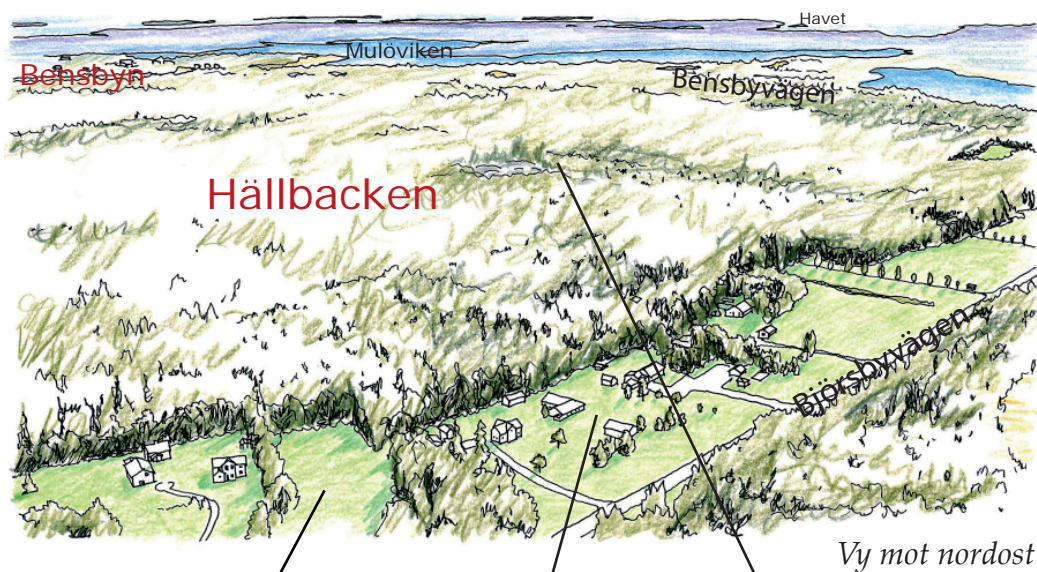
- 5. Hällmarksskog med gamla tallar. Glest, med inslag av enstaka död ved.
- 10. Likåldrig, ensartad björkskog på f.d. odlingsmark.
- 11. Ensartad fuktig björkskog med inslag av gran. F.d. odlingsmark.

klass 3 visst naturvärde

- 1. Liten odlingsmark med bryn, diken, åkerholme och lada.
- 2. Gammal tall/granskog med inslag av asp och björk samt enstaka död ved och några fuktigare partier.
- 3. Åsformad klapper/hällmark med huvudsakligen ung tallskog. Vacker miljö.
- 7. Fuktig, enskiktad tallskog med viss underväxt av småbjörkar och gran.



Vy över Hällbacken

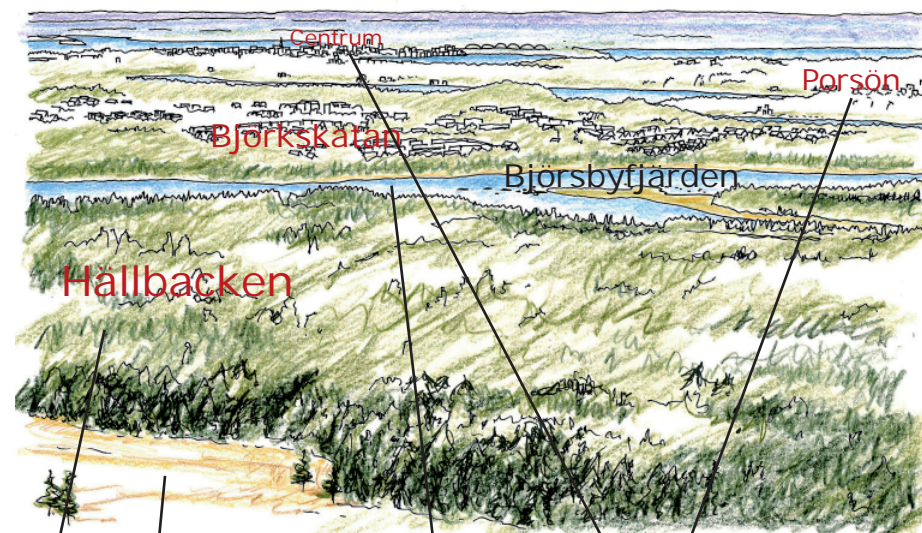


Vy mot nordost

Längs Björsvägen ligger gårdar, åkrar och ängar. Landskapet ligger öppet i en långsträckt remsa, i skarp kontrast mot det täta skogsområdet i norr. Karaktären präglas av tydliga skogsbryn, alléer och öppna fält.

Bebyggelsen har en lantlig karaktär med stora gårdar och flera byggnader, uthus, lador, mm utöver huvudbyggnad. Byggnaderna är fritt placerade utan tydliga gårdsrum.

Berg i dagen – hållar – eller berg nära markytan förekommer i stor utsträckning och ger området karaktär.



Vy mot sydväst

Området innehåller flera myrområden och sanka skogspartier.

Området består till största delen av blandskog, främst tall och gran. Här finns såväl gammal skog som ungtallar på avverkade områden. Fuktiga blandskogsområden växlar med torr bärrmark.

Hällbacken ligger i en söderslutning med fina solförhållanden och utsikt över Sinksundet och Björsvägen. Läget är vattennära med möjligheter till badplats inom gångavstånd

Det är ca 6 km till centrum och ca 4 km till Porsön. Läget är relativt centrumnära samtidigt som man har tillgång till ett vidsträckt skogsområde i norr.

Fotografier



Programområdet består till största delen av skogsmark. Det är ett uppskattat friluftsområde med många möjligheter, inte minst tack vare de gamla byavägarna som genomkorsar området.



Det öppna landskapet och sydostsluttningen ger fina utblickar mot Björbyfjärden.



De gamla odlingsmarkerna längs Björbyvägen bildar ett vackert landskapsrum. Det är kulturhistoriskt intressant, samtidigt som brynen är viktiga biologiska miljöer.



Björbyfjärdens öppna yta karaktäriserar strandområdet både sommar och vinter. På sommaren kan man paddla från Lulsundet och ända ut i skärgården, på vintern går en skoterled här.

Kommunikationer

Gång- och cykeltrafik

Utbyggnaden av Hällbacken innebär ett ökat behov av gång- och cykelvägar längs Björnsby- och Bensbyvägen för att minska olycksriskerna och öka bekvämligheten.

För att åstadkomma gena cykelförbindelser mellan Björnskatan och Björnsbyn kommer det att behövas två nya gång- och cykelbroar, en vid Sinksundet och en mellan Björnskatan och Hundören.

Dagens bro över Sinksundet är allt för smal för att rymma trottoar eller cykelbana, och blandad trafik med hög fart innebär trafiksäkerhetsrisker. Bron vid Hundören behöver tillkomma både för genaste förbindelse mellan Hällbacken och skolorna på Björnskatan, universitetet m m och för dem (främst barn) som cyklar till fotbollsplanerna i Björnsbyn för att träna.

Ett komplett gång- och cykelstråk runt Björnsbyfjärden ger bästa möjliga gång- och cykelförbindelser för alla runt fjärden och har stor betydelse både för rekreation och transporter. En stegvis utbyggnad under många år krävs för att åstadkomma ett väl fungerande nät.

Biltrafik

Vid de senaste mätningarna uppgick biltrafiken Björnsbyvägen till 1600 fordon/årsmedeldygn och 2700 fordon/årsmedeldygn längs Bensbyvägen.

Både Bensby- och Björnsbyvägen sköts idag av Vägverket.

När Hällbacken byggs ut kommer biltrafiken att öka. Byggs området ut med 300 nya bostäder bedöms trafikökningen bli ca 2000 fordon/ årsmedeldygn. Målsättningen är att ansluta Hällbacken både mot Björnsby- och Bensbyvägen så att en fördelning av trafiken kan ske mellan dessa vägar. Om trafikökningen delas lika (150 bostäder har närmast anslutning till Björnsbyvägen, 150 har närmast till Bensbyvägen) blir de nya trafikmängderna 2600 resp 3700 fordon/årsmedeldygn.

Häst- och skotertrafik

Både häst- och skotertrafik kan ibland leda till konflikter i tätbebyggda områden. För att både göra det möjligt för människor att utöva sina intressen och minska störningar bör lämpliga vägar för hästar och skotrar studeras i kommande detaljplaner. Inom programområdet finns idag en skoterled.

Kollektivtrafik

LLT kör idag inte till Hällbacken- Lejde. En sannolik utveckling enligt LLT är att utbyggnaden innebär ett underlag för en busslinje längs Björnsbyvägen via universitetet och att bussen i första hand har sina hållplatser längs Björnsbyvägen. Bensbyvägen trafikeras idag av Länstrafiken. Ny

hållplats även på Bensbyvägen kommer därför att behöva byggas.



Björnsbyvägen behöver bli säkrare för oskyddade trafikanter om Hällbacken byggs ut. Ska bussen gå den här vägen krävs också nya hållplatser. En artrik vägren är en kvalitet längs Björnsbyvägen värd att ta tillvara.

Skiss över kommunikationer runt Björnsbyfjärden

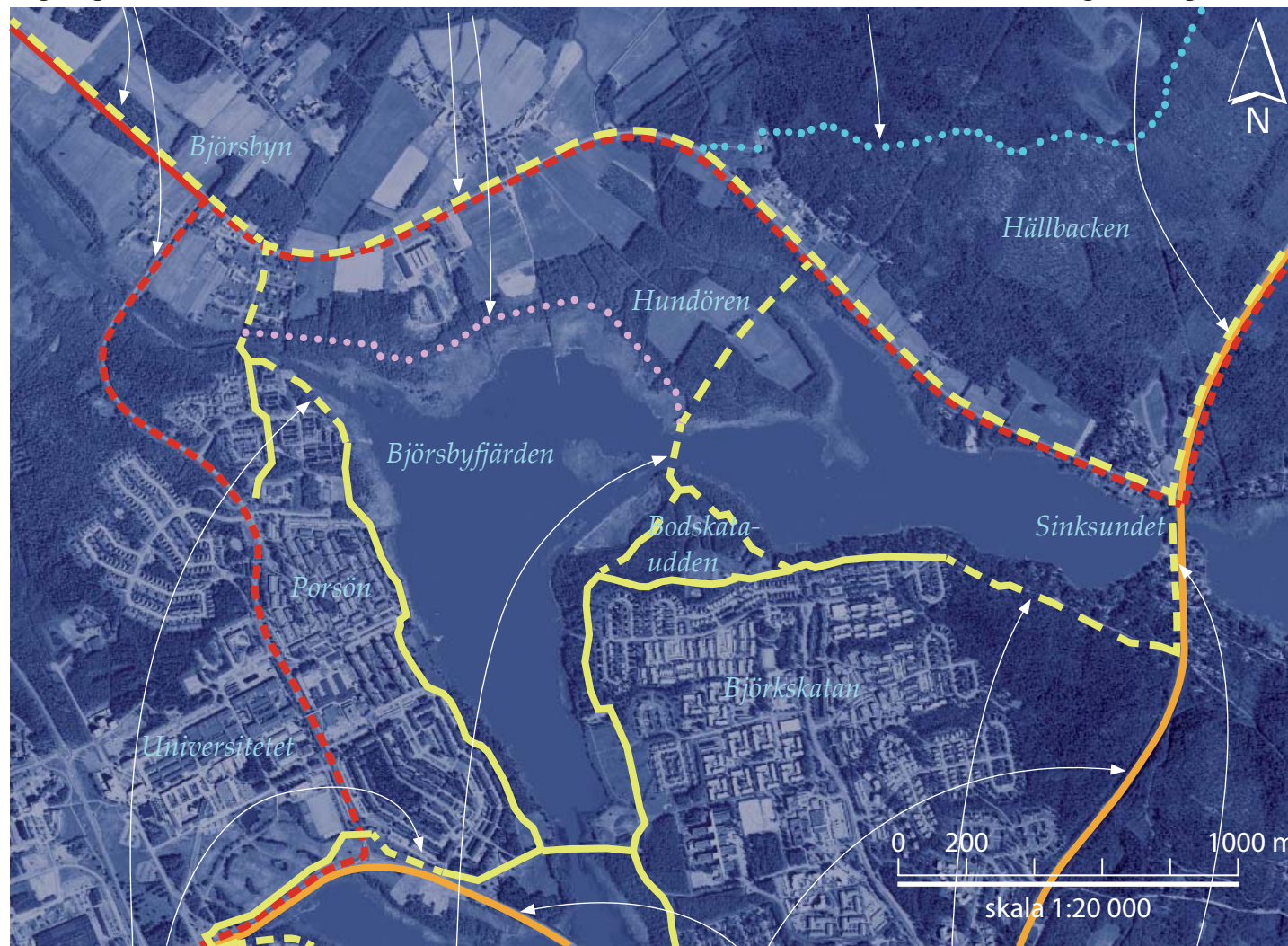
- - - ny lokalbusslinje
- del av befintlig busslinje 8
- länsbuss
- befintlig cykelväg
- - - ny cykelväg
- gamla byavägen mellan Bensbyn och Björnsbyn
- naturstråk

Lokaltrafikbuss 8 mellan Rutvik och centrum går denna väg idag.

Separat cykelväg längs Björnsbyvägen behövs för snabba och säkra förbindelser. Där dubbla stråk finns behöver de inte ha samma standard.

Den gamla byavägen sparas och används som rid- och körväg och för annan rekreation.

Ny gång- och cykelväg längs Bensbyvägen har föreslagits av Vägverket.



Nya gc-stråk behövs på flera platser runt innerfjärdarna för att ge kortast och bekvämast väg mellan olika målpunkter.

Ny gång- och cykelbro minskar avstånden till skola, service och arbetsplatser för boende på Hällbacken.

Busslinje från Bensbyn kan antingen gå direkt mot centrum eller vidare mot universitetet.

Strandstråket finns, men behöver få bättre beläggning och belysning.

Sinksundsbron behöver kompletteras med ny gång- och cykelbro eller byggas om.

Vatten, avlopp och energiförsörjning

Utbyggnad av VA i Luleå Kommun

För att tätorten ska kunna byggas ut måste också det kommunala vatten- och avloppssystemet växa. Idag är kapaciteten genom Luleå centrum för spillvatten nästan fullt utnyttjad. Det innebär att ytterligare brukare inte enkelt kan kopplas på var som helst i nätet.

Bensbyn har idag ett eget reningsverk, men det behöver ersättas. Kommunen vill inom några år ersätta reningsverket i Bensbyn med en ledning till Uddebo. Ledningen till Bensbyn kan byggas tidigast 2010 och ledningen mellan Hertsön och Hällbacken kan byggas tidigast 2009. För att säkra VA-systemet i tätorten på sikt behövs en rundmatning runt centrum från Gammelstad, via Bjørsbyn, Hällbacken och till Hertsön.

Utbyggnad av VA på Hällbacken

En utbyggnad på Hällbacken är beroende av utbyggnaden av en ny ledning mellan Hertsön och Bensbyn. För att kunna ansluta till den krävs att man bygger ett lokalt system med självfall. Efter som den nya ledningen till Hertsön blir en tryckledning måste en pumpstation byggas som en länk mellan det lokala nätet och huvudledningen.

Vatten och avlopp i befintliga områden

Två kalkkällor används idag som dricksvattentäkter inom programområdet. Vattnet är mycket uppskattat av de boende. När Hällbacken byggs

ut kommer grundvattenströmmarna troligen att påverkas och riskerna med enskilda brunnar blir därför så stora att en annan dricksvattenkälla måste erbjudas invånarna.

Bjørsbyn har idag inget kommunalt vatten och avlopp. Idag uppfyller bara hälften av de privata avloppsanläggningarna runt Bjørsbyfjärden miljökontorets krav. För att långsiktigt skydda miljön och människors hälsa är det angeläget att ersätta de undermåliga avloppslösningarna med bättre alternativ.

När Hällbacken byggs ut kommer befintlig bebyggelse som antingen gränsar till Hällbacken eller som ligger i anslutning till nya VA-ledningar erbjudas kommunalt vatten och avlopp. Ett utbyggt nät sker med i stort sett samma förutsättningar som för den nya bebyggelsen.

Dagvatten och grundvatten

Inom programområdet finns många områden med hög grundvattennivå. För att skydda nya och befintliga områden måste vattnet avledas.

Inom de nya bebyggelseområdena föreslås att dagvattnet tas om hand i ledningar i gatorna. Dagvatten leds normalt ut till angränsande sjöar och vattendrag, i detta fall till Bjørsbyfjärden. Det konventionella systemet i gatorna ska om möjligt kombineras med ett öppet system inom grönom-

rådena. I grönområden kan vattnet bli en tillgång samtidigt som ett system av bäckar och diken bromsar flödes hastigheten och möjliggör att partiklar som följer med vattnet från gator fångas upp och inte förs vidare ut i Bjørsbyfjärden.

Fjärrvärme

För ny bebyggelse ska miljö- och energimässigt goda lösningar sökas. I den fördjupade översiktsplanen för Luleå tätort står att i princip all nyexploatering av bebyggelse som kräver uppvärmning ska försörjas med fjärrvärme.




Det är tekniskt möjligt att ansluta Hällbacken till Björkskatans fjärrvärmenät. Men för att Luleå Energi skall vilja bygga ut ledningsnätet till Hällbacken krävs att utbyggnaden av området blir tillräckligt stor.

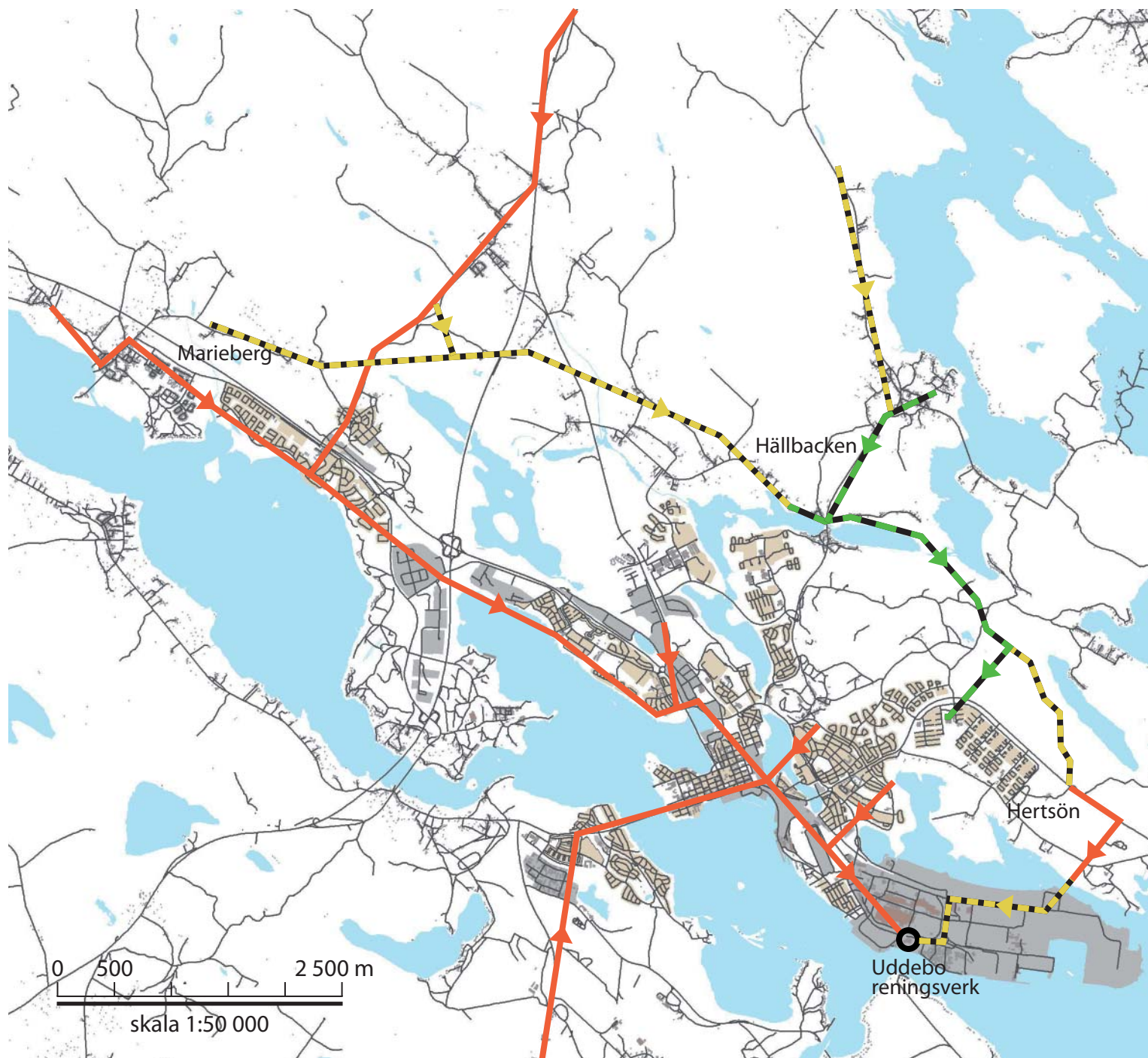


Kalkkälla på kommunens fastighet

Utredningsskiss

— utbyggnad av VA-nätet

-  Befintligt spillvattennät
-  Planerade VA-stråk under perioden 2007-2009. Planlägen är ej detaljstuderade.
-  Planerade VA-stråk efter 2009. VA-stråkens planlägen är schematiskt inlagda, dvs ej studerade.



Stegvis utbyggnad av en ny VA-ledning mellan Marieberg och Hertsön ger en kringmatning till reningsverket Uddebo. Det gör att staden kan växa utan att spillvattnen måste ledas via centrum där kapaciteten är begränsad.

Service och näringsliv

Service

I första hand är Hällbacken intressant för ny vilabebyggelse. Det innebär få invånare och ett litet underlag för service.

Det är avgörande för Hällbacken att ha goda förbindelser med den service och de arbetsplatser som finns i Luleås övriga stadsdelar. Inte minst gäller detta förbindelserna till skolorna på Björkskatan och Porsön.

Skolor och förskolor

I samband med att man bygger en första etapp med småhus bör också en förskola för 1-2 avdelningar byggas.

Äldre barn kommer i första hand att gå i skolan på Björkskatan. På längre sikt kan det vara intressant att bygga en ny skola för alla barn som bor i Björkskatan- Hällbacken. Enbart utbyggnaden av 1-4 etapper med småhus är inte tillräckliga för att bygga en ny skola.

Äldre- och omsorgsboende

I framtida detaljplaner bör finnas beredskap (dvs särskilt reserverad mark) för äldreboenden och liknande. I dagsläget är det inte aktuellt att bygga denna typ av bostäder i området.

Kommersiell service

I korsningen Bensbyvägen - Sinksundet finns troligen de bästa förutsättningarna för kommersiell

service inom området. Utrymme bör ges i framtida detaljplaner för t ex affär, kiosk eller mindre verksamheter i detta område.

Hästhållning

Både i Björkskatan och i Bensbyn finns många hästägare och hästar. I Björkskatan finns ridhus och ridskola, i Bensbyn finns ponnyridskola, trav- och ridhästar. I Bensbyn finns idag 50-60 hästar. Många av hästägarna i Bensbyn rider eller kör till Björkskatan längs den gamla byavägen. Förbindelsen mellan Bensbyn och Björkskatan är betydelsefull för träning eftersom den gör det möjligt att både rida och köra med häst hela året.

I den föreslagna exploateringen berörs inte den gamla byavägen och bedömningen är därför att den kan fungera som rid- och körväg även då. För rid- och körvägar gäller att de inte får vara asfalterade och att de bör vara ca 3 meter breda för att möjliggöra möten. Att vägen är just körbar är väsentligt för dem som tränar travhästar. I framtida detaljplaner ska vägar för hästrafik anges. För skötsel av rid- och körväg bör de som nyttjar vägen också via avtal ta ansvar för driften.

För Hällbacken planeras inte primärt boendekvarter där det är möjligt att hålla häst. Eftersom programområdet är så stort kan det vara möjligt att i framtiden hitta utrymme för sådana boendeformer inom området. Detta förutsätter att in-

tresset för att hålla häst fortsätter att öka i kommunen och att lämpliga avstånd mellan stall och annan bebyggelse hålls. Kommunen föreslår att de riktlinjer som Länsstyrelsen i Skåne län tagit fram används. Det är riktlinjer som grundar sig på de senaste forskningsrönen och där skyddsavstånden differentieras beroende av storleken på hästanläggningen och typ av anläggning eller verksamhet.

Jord- och skogsbruk

Det öppna landskapet norr om Bensbyvägen hålls öppet tack vare att marken brukas. Förmodligen kommer en förändring att ske över tid, i takt med att samhället förändras och tätorten byggs ut. Om marken inte brukas eller röjs växer den naturligtvis igen. Det finns också privata intressen att avstycka tomter längs Bensbyvägen.

Djurhållning förekommer inte på någon av fastigheterna inom programområdet, däremot finns en ridanläggning i Oppibyn, väster om programområdet.

Huvuddelen av skogen inom programområdet ägs av Luleå kommun. Om ingen exploatering sker kommer man att bedriva småskaligt skogsbruk. Vid en exploatering gäller snarare gallring och överhållning i området närmast bebyggelsen, dvs man glesar ut skogen och försöker få den att stå så länge som möjligt.

Plankrav

All nybebyggelse inom programområdet ska föregås av detaljplan. Det gäller både inom befintlig och ny bebyggelse.

Utbyggnadsetapper

Området ska byggas ut stegvis för att undvika att stora områden är byggarbetsplatser under lång tid. Genom etapputbyggnad ökar möjligheten att anpassa genomförandet efter efterfrågan i Luleå. En första utbyggnadsetapp omfattar 50-80 villatomter samt en förskola för barn i åldern 1-6 år.

Kulturmiljö och landskap

Längs Björsvägen ska ett stråk norr om vägen lämnas öppet. I denna zon ska särskild hänsyn visas till skogsbrynnens betydelse för landskapsbilden.

Områden med kulturhistoriska lämningar undantas från bebyggelseområdet, inklusive av Länsstyrelsen fastställd skyddszon. Området ska ges särskilt skydd i detaljplanens bestämmelser.

Ekologi och rekreation

Områden för olika aktiviteter ska i tillräcklig omfattning tillgodoses – exempelvis lek, boll- och isplaner.

Allmänhetens tillgänglighet till stranden bör öka i området. Detta ska ske genom att skapa en ny

badplats och nya stigar där det är möjligt och lämpligt.

Längs stranden ska särskild hänsyn tas till strandkantens biologiska värden. Där röjning ska ske är det bättre att ta bort huvuddelen av träd och buskar i bestämda avsnitt och låta vegetationen utvecklas naturligt i områden däremellan.

Skogsområdet är en uppskattad friluftsmiljö. Vid en exploatering tas en del av den friluftsmiljön i anspråk, men den största delen inom programområdet kommer att vara kvar. Den nya bebyggelsen ska utformas så att allmänheten även fortsättningsvis har tillgång till skogsområdet.

Områden av högt ekologiskt värde undantas från bebyggelse.

Biltrafik

Biltrafiken från Hällbacken matas både mot Björsvägen och Bensbyvägen. I den första etappen används Björsvägen för anslutning.

Gång- och cykeltrafik

För att Hällbacken ska kunna få goda kommunikationer med omgivande områden behöver två nya gång- och cykelbroar, vid Hundören-Bodskatan och Sinksundet, anläggas. Längs Björsvägen och Bensbyvägen krävs åtgärder för att sänka hastigheten för fordonstrafiken och för att förbättra

framkomlighet och säkerhet för de som går och cyklar.





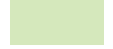



Hästhållning

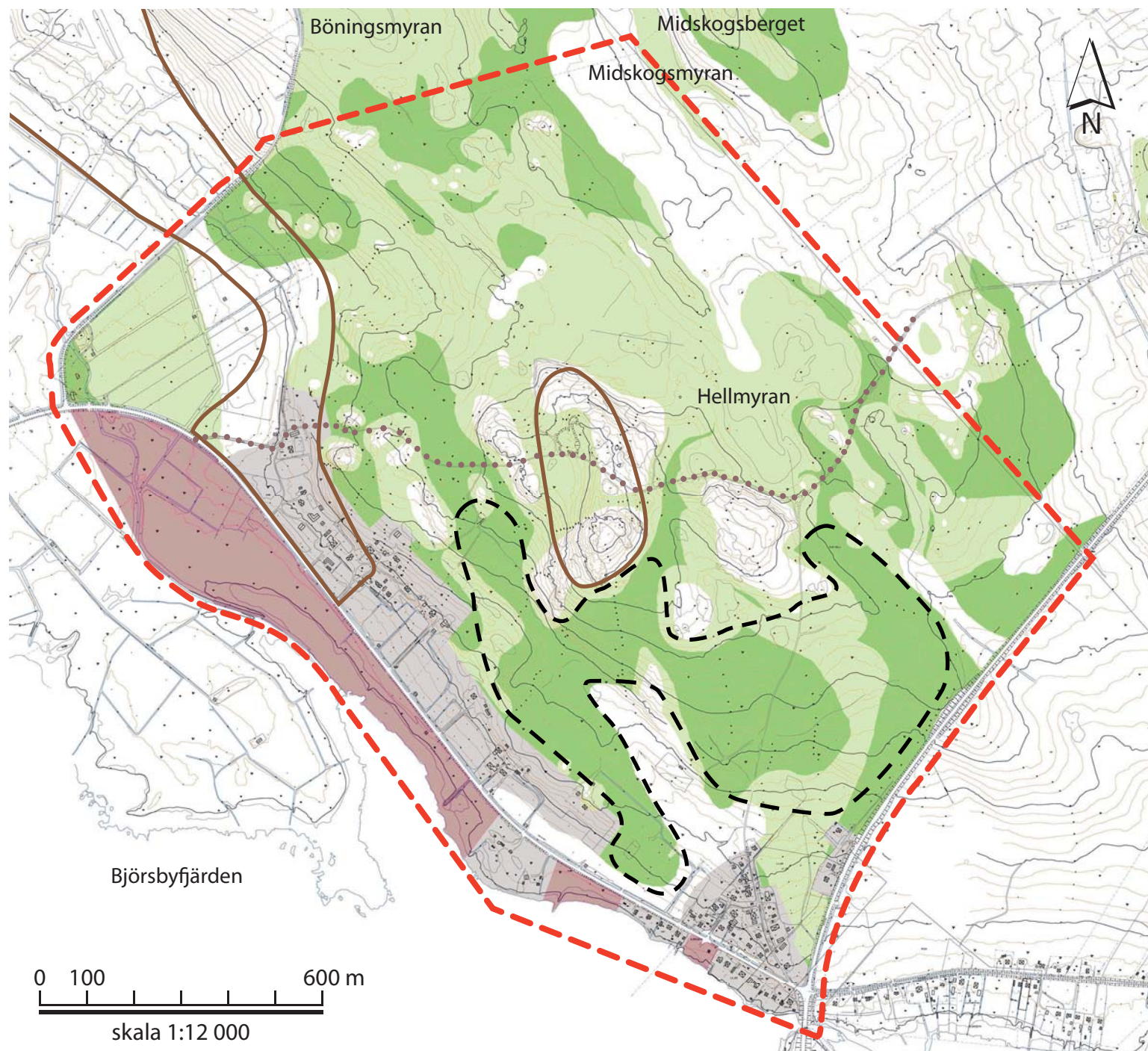
Inom Hällbackenområdet ska rid- och körväg finnas som möjliggör för hästägare att ta sig mellan Bensbyn och Björsvägen. För rid- och körväg gäller att den inte ska asfalteras och att den ska möjliggöra för två vagnar att mötas. Vägar för hästar ska anges.

Dricksvatten och avlopp

Kommunalt vatten och avlopp ska byggas ut till Hällbacken. De som idag använder källkällor som dricksvattentäkter på kommunal mark kommer erbjudas kommunalt VA. Kostnader för detta regleras genom avtal mellan fastighetsägare och kommunen.

Mark lämplig för bebyggelse

-  Huvudsakligt exploateringsområde
-  Programområdet
-  Fornlämningsmiljö
-  Mark som är mycket lämplig för bebyggelse ur geotekniskt avseende
-  Mark i viss utsträckning möjlig att bebygga ur geotekniskt avseende
-  Befintlig bebyggelse
-  Mark som ej är geotekniskt undersökt
-  Gamla byavägen mellan Bensbyn och Björnsbyn



1) Låglänt odlingsmark

Område **a** har höga naturvärden. Området är låglänt och vattenrikt vilket gör det mindre intressant för bebyggelse idag, men området kan vara en resurs för framtida behov.

Rekommenderad markanvändning: Oförändrad mot idag, landskapsvård för att bibehålla miljövärden rekommenderas. Kan vara en resurs för framtida behov. Området bör dock inte tätbebyggas av hänsyn till kulturlandskapet.

2) Kulturhistoriskt värdefull miljö

Miljö med fornminnen och kulturhistoriska lämningar, samlade längs en gammal byaväg.

Rekommenderad markanvändning: Området plus skyddszon skyddas genom upprättande av detaljplan. Byvägen **b** genom området bibehålls i sin sträckning och bör fortsätta vara grusväg. Samråd med länsstyrelsen bör ske vid åtgärder inom området.

3) Naturmark norr om gamla byvägen mellan Bjørsbyn och Bensbyn

Rekommenderad markanvändning: Området reserveras som naturområde för rekreation mm i första hand. Hänsyn skall tas till naturvärdena i områden **c**, **d**, och **e**.

4) Fornlämningsmiljö

Rekommenderad markanvändning: Området reserveras för rekreations- och kulturändamål. Fornlämningsmiljön plus skyddszon skyddas genom upprättande av detaljplan. Skyltprogram bör tillkomma för att synliggöra de historiska lämningarna. Samråd med länsstyrelsen bör ske vid åtgärder inom området.

5) Gamla byvägen mellan Bjørsbyn och Bensbyn

Rekommenderad markanvändning: Väg för ryttare, kuskar, cyklister, fotgängare och annan rekreationstrafik. Vägen bör i detaljplan anges som tillgänglig för hästtrafik. Vägen har ett kulturhistoriskt värde. För att värna de kulturhistoriska värdena och hästarna ska vägen inte asfalteras.

6) Skogs- och jordbruksområde

Rekommenderad markanvändning: Området reserveras för nybebyggelse av bostäder. Huvudsakliga bebyggelseområden är områden **f** och **g**. Detaljplaner för området tas fram i takt med exploatering. I utformningen av området ska **h**, gamla byvägen till Lejde, sparas för gång och cykeltrafik samt för ridning. Vägen bör inte asfalteras utan få stenmjölsbeläggning eller liknande som både uppfyller kulturhistoriska och tillgänglighetskrav. Område **i** reserveras för park-/grönområde där avvattning ska ske. Vatten i området ska föras till Bjørsbyfjärden, men utformning av avvattningssystem ska möjliggöra fördröjning genom översilningsängar, dikesutformning etc. Område **j** utgör en del av det öppna landskapet längs Bjørsbyvägen och ska bevaras öppet. Särskild hänsyn ska tas till brynvegetation **k**. Område **l** har fin tallskog som bevaras för rekreations- och naturvårdsintressen i området. Område **m**, som består av en fuktig granskog med höga naturvärden, ska om möjligt undantas från bebyggelse.



0 100 600 m
skala 1:12 000

7) Befintligt bebyggelseområde längs Bjørsbyvägen

Rekommenderad markanvändning: Område där förtätning kan ske (nybyggnad av bostäder) i enlighet med det befintliga byggnadsmönstret. Detaljplan ska upprättas. Vid nybyggnad ska särskild hänsyn tas till det öppna landskapet längs Bjørsbyvägen, område **j**, och markerad brynvegetation **k** som är väsentliga för kulturlandskapet. Brynvegetationen har också ekologiska värden.

8) Lejde

Fritidshusområde.

Rekommenderad markanvändning: Viss förtätning samt eventuell förändring till permanentbostadsområde kan ske efter detaljplaneläggning. Detaljplan kan upprättas antingen i samband med att kommunalt VA byggs i Lejde eller när boende i området så önskar. Detaljplanläggning bör ske för att reglera gatufrågor, utfart mot Bjørsbyvägen, VA och byggrätter.

9) F.d. odlingsmark

Området har höga naturvärden.

Rekommenderad markanvändning: Oförändrad mot idag, men ingrepp för gång- och cykelbro får göras.

10) Område längs stranden söder om Bjørsbyvägen

Området är inte geotekniskt undersökt.

Rekommenderad markanvändning: Utredningsområde för bostäder, även mindre flerfamiljshus. En viktig förutsättning är att utrymme måste finnas för pumpstation för avlopp eftersom det är låglänt. Plats för gång- och cykelbro bör finnas, liksom gröna "släpp" ner till strandszonen.

11) Bjørsbyvägen

Rekommendationer: Bjørsbyvägen ska utformas så att alla trafikslag kan färdas med god säkerhet längs vägen. Genom områden med tät bebyggelse ska trafiksäkerhet prioriteras framför framkomlighet. Med hänsyn till bullret bör ny bebyggelse inte placeras närmare än 40 meter från vägmitt.

12) Strandområde vid Sandbergsviken

Stranden är en viktig miljö för fåglar.

Rekommenderad markanvändning: Natur med särskild skötselplan för att ta hänsyn till de höga naturvärdena.

13) Bebyggelseområde vid stranden

Rekommenderad markanvändning: Bibehållen markanvändning, detaljplan som tillåter permanentboende och löser VA-frågorna bör upprättas.

Områdets östra del kan komma att påverkas av behovet av en ny gc-bro, alternativt att befintlig bro breddas för att kunna ge oskyddade trafikanter en säker väg. Kommunens tomter i området reserveras för allmänhetens tillgänglighet till stranden. Badbrygga kan anordnas.

14) Bensbyvägen

Rekommendationer: Hög framkomlighet ska vara fortsatt prioriterad. Separerad gång- och cykeltrafik genom Lejde och Sinksundet är nödvändig för att uppnå god trafiksäkerhet. Lämplig anslutningspunkt **n** för trafik från det nya bebyggelseområdet anges på kartan. Vid fortsatt utbyggnad norr om område **g** bör ytterligare anslutningspunkt skapas för att minska riskerna för stora trafikmängder genom villakvarter.

Sammanfattning av miljökonsekvensbeskrivning

Miljöbedömning

I samråd med länsstyrelsen har Luleå kommun bedömt att genomförande av planprogrammets intentioner innebär en så stor förändring att det är motiverat att upprätta en miljökonsekvensbeskrivning. Miljökonsekvensbeskrivningen är ett eget dokument som bifogas planprogrammet.

Miljökonsekvensbeskrivningens syfte

Syftet med miljökonsekvensbeskrivningen är att peka ut och redovisa de miljökonsekvenser som programmet och de följande detaljplanerna kan medföra. MKB:n föreslår också möjliga åtgärder för att minska de negativa konsekvenser som kan uppstå. I slutänden är det meningen att MKB:n skall fungera dels som ett verktyg för att påverka att programmet blir så bra som möjligt, dels som underlag till beslut i det fortsatta arbetet. Målet är att MKB:n ska bidra till att en god bebyggd miljö uppnås.

Betydande påverkan

I en MKB skall man koncentrera sig på de frågor som kan innebära *betydande* påverkan på miljön. Kommunen har bedömt att de viktigaste frågorna i det här fallet är, rangordnade:

1. Forn- och kulturlämningar
2. Kulturmiljön
3. Vattenflöden, grundvatten
4. Vatten och avlopp
5. Trafik och buller
6. Naturmiljö och friluftsliv
7. Miljöstörande verksamheter

Alternativa lokaliseringar

Vid sidan av Hällbacken pekas även Dalbo och Storporsön ut som expansionsområden i den fördjupade översiktsplanen för Luleå tätort.

Dalbo ligger litet vid sidan av den befintliga bebyggelsen, och kommunen har som ambition att ny bebyggelse skall lokaliseras i anslutning till redan befintlig bebyggelse. I det hänseendet ligger Hällbacken bättre till. Det finns många skäl till varför det är lämpligt att förlägga ny bebyggelse i anslutning till befintlig – samnyttjande av infrastruktur, mindre ianspråktagande av jungfrulig mark, sammanhängande bebyggelse ger förutsättningar för service såväl som kommunikationsstråk.

Storporsön har ett ypperligt läge för expansion av Luleå tätort. Det är framför allt två skäl som talar emot att Storporsön skulle vara ett lämpligare läge för utbyggnad med småhus än Hällbacken av miljöskäl. Det ena är Gammelstadsvikens naturreservat. Det andra är att exploateringen av Storporsön, med tanke på det centrurnära läget, borde vara tätare än vad ett traditionellt småhusområde medger.

Därför har kommunen valt att lokalisera ny småhusbebyggelse på Hällbacken.

Alternativa bebyggelsemönster

En hårdare exploatering av området skulle vara bättre ur en hållbarhetsaspekt. Det är först med

en omfattande bebyggelse som det blir möjligt att bygga ut kommunal service. Ett stort befolkningsunderlag krävs också för att området ska bli intressant för handel och för verksamhetsetableringar. Genom en tätare stadsbebyggelse blir förutsättningarna generellt bättre för långsiktig ekonomisk och social hållbarhet, samtidigt som det minskar behovet av bilburna resor till skola och arbetsplatser.

Nackdelarna med att bygga tätt och mycket i området är att det är svårt att förena stadsbebyggelse med att bevara en äldre bykaraktär och kulturhistoriskt intressanta miljöer. Kommunen bedömer därför att en alltför hård exploatering inte är aktuell här, i ett försök att bevara odlingslandskapets karaktär.

Konsekvenser

Programförslaget medför både negativa och positiva miljökonsekvenser. De positiva konsekvenserna är att kvaliteter som man anser vara skyddsvärda – fornlämningsmiljöerna, odlingslandskapet längs Björnsbyvägen – skyddas genom bestämmelser i detaljplan. Det är också positivt om man kan ersätta några av de enskilda avloppsanläggningarna i området med en kommunal lösning.

Men det viktigaste är kanske ändå att identifiera de negativa konsekvenserna, och hitta sätt att minimera dessa.

Negativa konsekvenser

Exploateringen som föreslås medför att mark tas i anspråk, att förhållandena för omgivningen förändras och att fler människor kommer att röra sig i området.

Den ökade aktiviteten, med fler människor, innebär att det finns en risk för ökat slitage på forn- och kulturlämningarna i området, liksom på de ekologiskt värdefulla miljöer som ligger nära exploateringen. Trafiken kommer att öka, och därmed bullret, vilket främst kommer att påverka dem som bor nära Bjørsby- eller Bensbyvägen.

Den nya bebyggelsen tar mark i anspråk, vilket alltså innebär att den skogsmark som tidigare var tillgänglig för strövtåg och friluftsliv kommer att bebyggas. Byggandet av ledningar, kommunikation och hus, kommer sannolikt att förändra grundvattennivåerna och strömmarna i området. Det i sin tur påverkar vegetationen, särskilt granbeståndet, negativt. Det finns också en risk för att dagvattnet från det exploaterade området för med sig föroreningar ned till Bjørsbyfjärden.

En förändring av grundvattennivån påverkar de kallkällor som finns på kommunens fastigheter, och som används som vattentäkt av flera fastigheter.

Den nya bebyggelsen förändrar landskapsbilden längs Bjørsbyvägen, vilket är ett brott mot den gamla bystrukturen.

Det finns konfliktrisker mellan den nya bebyg-

gelsen och verksamheter som idag pågår i området – hästverksamhet och jordbruk. En del av jordbruksmarken tas i anspråk av exploateringen, vilket påverkar förutsättningarna för driften.

Åtgärder

För att begränsa inverkan av de negativa konsekvenser som programmet kan medföra, föreslås följande:

Fornlämningsmiljöerna, inklusive skyddszon, lämnas intakta och skyddas i detaljplan. Skyltprogram bör utarbetas för den fornlämningsmiljö som ligger närmast exploateringen.

Bebyggelsen, som inte ingår i någon fornlämningsmiljö, längs Bjørsbyvägen bör förtätas med försiktighet och med hänsyn till kulturlandskapet. Lejde, fritidshusområdet, bör omvandlas till permanentbostadsområde och anslutas till kommunens VA-system.

De öppna fälten längs Bjørsbyvägen är en stark bärare av den gamla bebyggelsens karaktär, de bör även i fortsättningen hållas öppna, antingen genom bruk eller genom att slyröjas.

Väster om Lejde kan mönstret få brytas till förmån för ny bebyggelse, som visar sig mot Bjørsbyvägen.

Det område som pekas ut som utredningsområde, söder om Bjørsbyvägen, måste undersökas ur geoteknisk och hydrologisk synvinkel innan en exploatering kan bli aktuell.

Vattnet i exploateringsområdet måste avledas och fördröjas. Lokalt omhändertagande av dagvatten förespråkas. Åtgärder för markavvattning är tillståndspliktiga. I MKB-processen för tillstånden kan detaljbeskrivningar av de hydrologiska uppgifterna bättre behandlas. Den metod som används måste säkerställa att föroreningar i större mängd inte förs ut i Bjørsbyfjärden. Åtgärderna bör också förbättra förhållandena för de fastigheter som ligger nedanför exploateringsområdet.

De fastigheter som inte längre kan nyttja kallkällorna ska erbjudas kommunalt vatten.

Ny bebyggelse bör inte placeras närmare än 40 m från Bjørsbyvägen och 50 m från Bensbyvägen. Befintlig bebyggelse kan komma att överstiga gällande bullergräns. Vid planläggning måste det utredas närmare vilka som är drabbade och hur förbättringar kan åstadkommas.

Om det behövs för att bullervärdena ej skall överskridas, eller för trafiksäkerheten, kommer kommunen att förespråka sänkning av hastigheten på Bjørsbyvägen.

En cykelväg bör byggas längs Bjørsbyvägen och förbindas med befintliga cykelstråk på Björkskatan och Porsön.

Den nya bebyggelsen bör utformas så att alla, även de som inte bor på Hällbacken, får tillgång till skogsområdet som inte exploateras.

Ett område av fuktig granskog som ligger mitt i det föreslagna exploateringsområdet, bör om möjligt undantas från exploatering. Om skogen skulle överleva måste en pedagogisk insats göras, för att få de boende i området att förstå att det är en ekologiskt värdefull miljö.

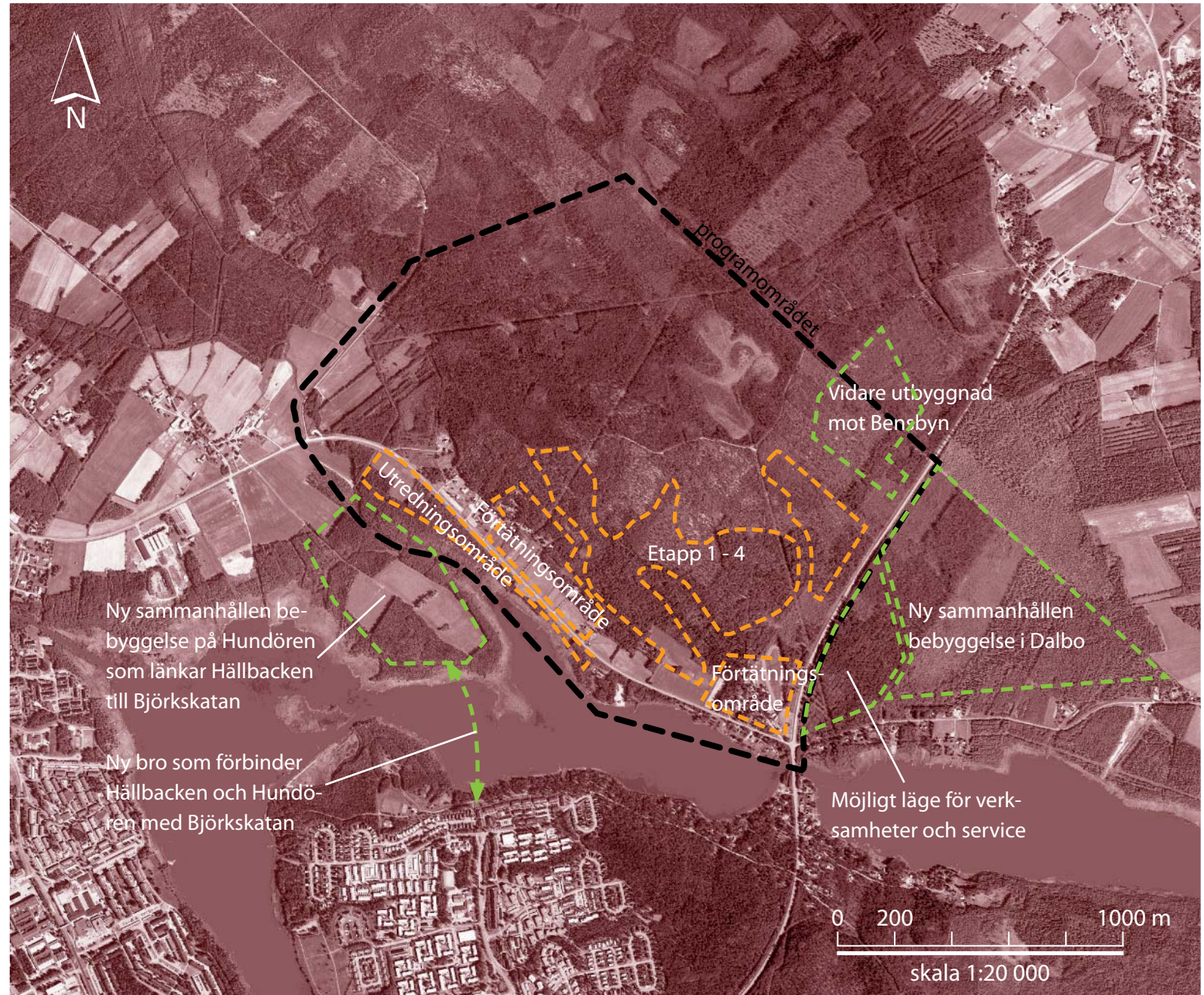
De gamla byvägarnas tillgänglighet för hästtrafik bör säkras i detaljplan. Om stråket inte detaljplanearter är det mycket viktigt att boende i området istället får information om kommunens ställningstagande.

Det är lämpligt att ha ett skyddsavstånd mellan hästverksamhet och ny bebyggelse. Här föreslår kommunen att de riktlinjer som Länsstyrelsen i Skåne län tagit fram används (Hästar och bebyggelse. Underlag för den fysiska planeringen. Skåne i utveckling 2004:17). Det är dock kommunens ansvar och skyldighet att göra en bedömning i varje enskilt fall, med avseende på de omständigheter som råder.

Vad gäller den fortsatta driften av jordbruk i området så bör den ses som positiv, till och med nödvändig för landskapets bevarande. Men här finns en konfliktrisk. Kommunen bör försöka hitta en lösning där jordbruket fortsatt kan bedrivas, utan att konflikter uppstår med de boende.

Planskiss för framtida utbyggnad

-  Programområdet
-  Ny bebyggelse enligt programmet
-  Tänkbar utveckling av bebyggelse och kommunikationer





LULEÅ KOMMUN
Stadsbyggnadskontoret