



LULEÅ KOMMUN
Stadsbyggnadsförvaltningen

Planbeskrivning

Detaljplan för del av centrum

del av Innerstaden 2:34 m.fl.

Luleå kommun Norrbottens län



LAGA KRAFT
2016-01-14

PL 430

Innehåll	
Handlingar	3
Planens syfte och huvuddrag	3
Plandata	3
Tidigare ställningstaganden	4
Planer	4
Kommunala beslut i övrigt	5
Rikshintressen	5
Miljökvalitetsnormer	5
Strandskydd	5
Behovsbedömning	5
Förutsättningar	6
Bakgrund	6
Bebyggelseområden	6
Markägförhållanden	6
Geotekniska förhållanden	6
Förorenad mark	7
Fornlämningar	7
Detaljplanens innebörd	8
Bebyggelseområden	8
Friytor	10
Vattenområden	10
Gator och trafik	11
Natur	15
Strandskydd	16
Teknisk försörjning	16
Störningar	17
Förenlighet med tidigare ställningstaganden	18
Detaljplanens genomförande	19
Genomförandetid	19
Huvudmannaskap	19
Strandskydd	19
Konsekvenser	20
Fastighetsrätt	20
Ekonomi	21
Miljökonsekvensbeskrivning - sammanfattning	22
Medverkande	25

Handlingar

Till detaljplanen hör följande handlingar och underlag:

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Planillustration
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande
- Miljökonsekvensbeskrivning
- Detaljplaneprogram för del av Södra hamn (SBK 2012/99)
- Kvalitets- och gestaltungsprogram för den allmänna platsmarken tillhörande detaljplan för del av Innerstaden 2:34 m.fl.
- Grundkarta
- Fastighetsförteckning

Av ovanstående handlingar är det endast plankartan med bestämmelser som är juridiskt bindande. Planbeskrivning och planillustration utgör komplement till plankartan och saknar egen rättsverkan.

Planens syfte och huvuddrag

Detaljplanen syftar till att alltfjämt ge planmässiga förutsättningar för småbåtshamn med tillhörande tankstation och handels- och kontorsverksamhet. Detaljplanen medger en utökning av befintlig småbåtshamn med cirka 200 båtplatser vilket möjliggör totalt cirka 650 båtplatser inom småbåtshamnen.

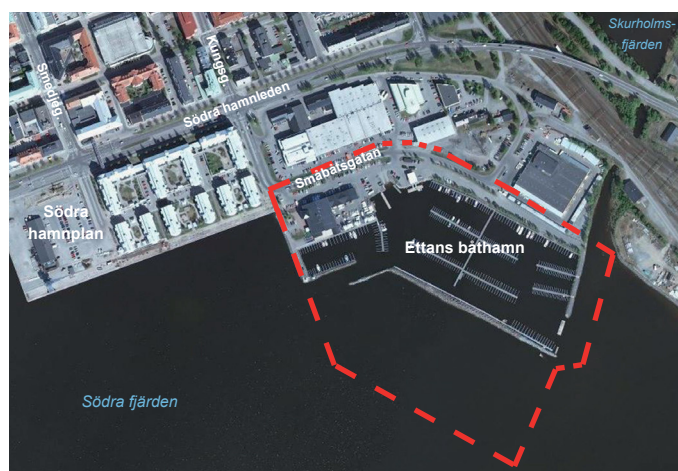
Inom vattenområde, som avses att fyllas ut till landområde, syftar detaljplanen till att ge förutsättning för bostäder och centrumverksamhet. Detaljplanen medger etablering av cirka 300 bostäder fördelat på tre bostadskvarter med möjlighet till handel, kontor, restaurang, föreningslokaler etc. i bottenvåning. Högsta våningsantal regleras till sex våningar, därutöver får parkeringsgarage anordnas i källarvåning.

Längs vattenlinjen, inom allmän platsmark, syftar detaljplanen till att ge förutsättning för en sammanhängande strandpromenad tillgänglig för allmänheten.

Markområde för lokalgata syftar till att, utöver körbana, inrymma dubbelsidig gång- och cykelväg samt långsgående parkering och trädtrader på ömse sidor om körbanan.

Plandata

Planområdet är beläget på centrumhalvön i Södra hamnen, inom Luleå kommun. Detaljplanen avgränsas i norr av Småbåtsgatan, i öster av befintlig planområdesgräns (A 416), i söder av gräns för planerad småbåtshamn samt i väster av fastighetsgräns för Innerstaden 2:34. Området har en area på cirka 13 ha varav cirka 8 ha utgör vattenområde.



Planområdets avgränsning.

Tidigare ställningstaganden

Planer

Översiktsplan

I Luleå kommuns översiktsplan, *Vision Luleå 2050 – Program A-F* (antagen av KF den 27 maj 2013) är programområdet utpekade som förtätnings- och utvecklingsområde: "Nytt område för bostäder och arbetsplatser". Området ska vara tätbebyggt där bebyggelse högre än 4-5 våningar kan tillåtas beroende på arkitektonisk gestaltning, bidrag till stadsbilden och sammanhang. Ny bebyggelse ska samspela med den omgivande bebyggelsens skala och struktur och i första hand placeras med öppen vy i nord-sydlig riktning. Vid nybyggnad ska krav ställas på flexibla lokaler i bottenplan och besöksintensiva verksamheter prioriteras mot gata. Vattennära lägen ska ge rum för boende och aktiviteter till exempel serveringar, handel och hamnar. Kommunen ska förbättra förutsättningarna för entreprenörer att bedriva verksamhet i vattennära lägen.

Befintliga småbåtshamnar ska bevaras och utvecklas. Nya småbåtshamnar ska tillskapas där så är möjligt och lämpligt. Kajkanter ska kunna utformas med en urban karaktär och på sikt ska ett sammanhängande och kvalitativt promenadstråk utvecklas längs stränderna i centrum. Alla gator i centrum ska ha en stadsmässig karaktär med trädplanteringar. Parkeringsplatser ska så långt som möjligt förläggas under marknivå. Kommunen ska arbeta för att förbättra möjligheterna att gå, cykla och åka kollektivt till prioriterade angöringar för småbåtshamnar. Utrymme för gång-, cykel- och kollektivtrafik prioriteras gentemot gatuparkeringar.

Detaljplaneprogram

Plan- och tillväxtutskottet i Luleå kommun beslutade den 21 maj 2012 att påbörja detaljplanearbetet för del av Södra hamn med framtagandet av ett planprogram, "Detaljplaneprogram för del av Södra hamn". Huvuddraget i planprogrammet är att utreda förutsättningarna att förtäta och tillskapa en funktionsblandad miljö med bostäder, verksamheter, service och kontor. I programförslaget redovisas mark- och vattenområdet, inom vilket aktuellt planområde ingår, som lämpligt för cirka 300 lägenheter samt 13 000 kvadratmeter handel, kontor och lätt industri. Planprogrammet har godkänts av kommunfullmäktige genom beslut den 30 september 2013.

Detaljplaner

Detaljplanen berör följande gällande detaljplaner:

Nr	Namn	Laga kraft	Genomförandetid	Status
PI 345	Detaljplan för del av centrum - Innerstaden 2:34	2010-07-14	Löpande	Upphör
PI 272	Detaljplan för del av innerstaden - Innerstaden 2:34	2004-06-26	Utgången	Upphör
PI 086	Detaljplan till marina, Södra hamn	1991-11-26	Utgången	
PI 72	Detaljplan för Södra hamn - Etapp 2	1991-04-25	Utgången	
A 416	Del av södra hamnplan kv. Stören m.fl.	1984-03-26	Utgången	

Gällande detaljplaner anger i huvudsak markanvändning för centrumverksamhet, småbåtshamn, småindustri, lokalgata, parkering, båtupplag och vattenområde.

Kommunala beslut i övrigt

Stadsmiljöprogram för Luleå centrum

Stadsmiljöprogrammet för Luleå centrum (2004) lyfter fram kvaliteter som finns i Luleås stadskärna och är ett underlag för kommunala förvaltningar i arbetet med exempelvis översikts- och detaljplaner. Stadsmiljöprogrammet ger konkreta riktlinjer för utformningen av stadsrummen i form av gestaltungsprinciper för gator, möblering, färgsättning och materialval.

Riksintressen

Följande riksintressen gäller inom planområdet:

- Riksintresse rörligt friluftsliv, 4 kap. 2 § miljöbalken (NV 2005-03-10)
- Riksintresse friluftsliv, 3 kap. 6 § miljöbalken (NV 1988-01-14)
- Riksintresse järnväg- befintlig, 3 kap. 8 § miljöbalken (TV 2013-02-20)
- Riksintresse järnväg- planerad, 3 kap. 8 § miljöbalken (TV 2013-02-20)
- Riksintesse hamn- befintlig, 3 kap. 8 § miljöbalken (TV 2010-03-01)

Miljö kvalitetsnormer

Följande miljö kvalitetsnormer ska beaktas:

- Utomhusluft
- Vattenkvalitet
- Omgivningsbuller

Strandskydd

Södra fjärden (Yttre Lulefjärden) omfattas av strandskydd enligt 7 kap. 13-18 §§ miljöbalken.

Behovsbedömning

En behovsbedömning enligt plan- och bygglagen (2010:900) och MKB-förordningen har gjorts av Stadsbyggnadskontoret, Luleå kommun den 6 maj 2013. Byggnadsnämnden har den 6 augusti 2013 beslutat att en miljökonsekvensbeskrivning ska upprättas då det inte kan uteslutas att planförslaget medför betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen har den 24 maj 2013 tagit del av behovsbedömningen och delar kommunens bedömning att det inte kan uteslutas att detaljplanens genomförande kan innebära risker för miljön och människors hälsa och säkerhet. En miljökonsekvensbeskrivning enligt miljöbalken (1998:808) 6 kap. 11, 12 §§ har därför upprättats i samband med detaljplanen. Slutsatser i miljökonsekvensbeskrivningen sammanfattas på sida 22-24.

Förutsättningar

Bakgrund

Våren 2013 anordnades en tävling av Innerstadsfjärdens AB med syfte att konkretisera Luleå kommuns vision "Kuststad Luleå" inom planområdet. Det förslag av MAF Arkitektkontor som förordades, har legat till grund för föreslagen planläggning och exploatering av området, se illustration sida 8 och 9. Förslagets huvudidé om tre gårdsbildningar med havsutsikt från samtliga lägenheter, en allmänt tillgänglig strandpromenad och en ny småbåtshamn uttrycks i illustrationen till plankartan.

Bebyggelseområden

Planområdet omfattar Småbåtsgatan samt land- och vattenområde söder därom. Vattenområdet nyttjas i dagsläget för småbåtshamn för cirka 450 båtplatser och utgör i övrigt öppet vattenområde som inte är planlagt sedan tidigare. Landområdet inkluderar Småbåtsgatan samt befintlig hamnplan. Hamnplanen är belagd med asfalt och växtlighet förekommer i form av ensartade trädrader längs vattenlinjen och i fastighetsgräns mot Småbåtsgatan. Hamnplanen nyttjas för biluppställning, godshantering och sjösättning av båtar vid befintlig båtramp. Inom området finns även faciliteter för småbåtshamnens funktion, såsom avfallshantering och latrintömning. En tankstation finns placerad intill vattnet för praktiskt tillhandahållande av bränslepåfyllning för båt och snöskoter. Småbåtsgatan är sedan tidigare planlagd för gata eller torg enligt äldre planbestämmelser. Markanvändningen för gata respektive torg fortlöper vidare österut inom nuvarande öppet vattenområde med möjlighet till bro över kanalen mellan Skurholmsfjärden och Södra fjärden. En förlängning av Småbåtsgatan över kanalen har dock inte verkställts. Del av Småbåtsgatan som planlagts för gata arrenderas i dagsläget till förmån för pågående verksamhet inom fastigheten Ångsågen 4.

Markägoförhållanden

Detaljplanen omfattar fastigheterna:

- Innerstaden 2:34 (ägs av Ettans Båthamn AB)
- Innerstaden 2:1 (ägs av Luleå kommun)
- Vattenområde (fastighetsutredning pågår)

Geotekniska förhållanden

Mark på fastlandet består i huvudsak av utfyllnadsmassor från olika tidsperioder. Den senaste utfyllnaden gjordes år 2006 då spontkajen förlängdes. Vid den senaste utfyllnaden användes sand och muddermassor från småbåtshamnen. Där marken utgörs av fyllningsmassor ovan naturligt lagrade sediment eller morän bedöms det inte krävas några förstärkningsåtgärder innan byggande (*PM Översiktlig geo- och miljögeoteknik*, Tyréns, 2013-02-06). Vid byggande måste beaktas att jordarna utgörs av något tjällyftande till mycket tjällyftande jordar.

En geoteknisk undersökning av undergrunden i den befintliga småbåtshamnen har genomförts under våren 2013 (*Markteknisk undersökningsrapport geoteknik MUR/Geo*, Reinertsen Sverige AB, 2013-03-25). Jordarna på botten i befintlig småbåtshamn består av finkorniga sediment av något skiftande fraktioner på en fast lagrad morän. Mäktigheterna på sedimenten varierar från ett tunt lager på någon eller några decimeter till mäktigare lager på några meter. Sedimenten är växelvis lagrade med huvudsakligen silt, lera och sandig silt. Lokala tunna sulfidjordsinslag finns i de flesta jordlager. Inom befintlig småbåtshamn har ingen växtlighet påträffats på hamnens botten.

Förorenad mark

Planerad verksamhet med muddring och utfyllnad samt uppankring av flytande småbåtshamn föranleder inte att nuvarande sediment behöver saneras. Provpunkter inom småbåtshamnen påvisar låga till mycket låga metallhalter. De föroreningsnivåer som påvisats av metaller och PAH föranleder dock att försiktighetsåtgärder ska vidtas vid utfyllnaden och i de fall sedimenten behöver hanteras. Ur miljösynpunkt bedöms sedimenten kunna ligga kvar under det nya utfyllnadsområdet samt i den nya flytande småbåtshamnen. Ingen förorening av TBT kan påvisas utifrån provtagning i nuvarande Ettans båthamn.

Möjliga föroreningskällor inom befintligt landområde inom planområdet utgörs av tankstation, småbåtshamn, extern fyllning vid anläggning av båthamn samt äldre asfalt. Risker att betydande markföroreningar skapats från angivna potentiella källor bedöms små (*Detaljerad beskrivning avseende risk för förorenad mark*, 2013-12-17, Reinertsen). Externa fyllningsmassor kan vara en egen källa till förorening och bedöms vara den mest sannolika källan till eventuella föroreningar inom landområdet. Risker bedöms lita på att föroreningar påverkar grundvattnet. En miljögeoteknisk undersökning har därför inte bedömts motiverad i samband med planläggning. I samband med schaktarbeten inom detaljplanområdet kan jord samt asfaltprover uttas för att säkerställa att schaktmassorna är rena. Om föroreningar skulle påträffas ska dessa omhändertas och transporteras till lämplig mottagningsanläggning.

Fornlämningar

Inga fornlämningar finns registrerade inom planområdet enligt uppgift från riksantikvarieämbetet.

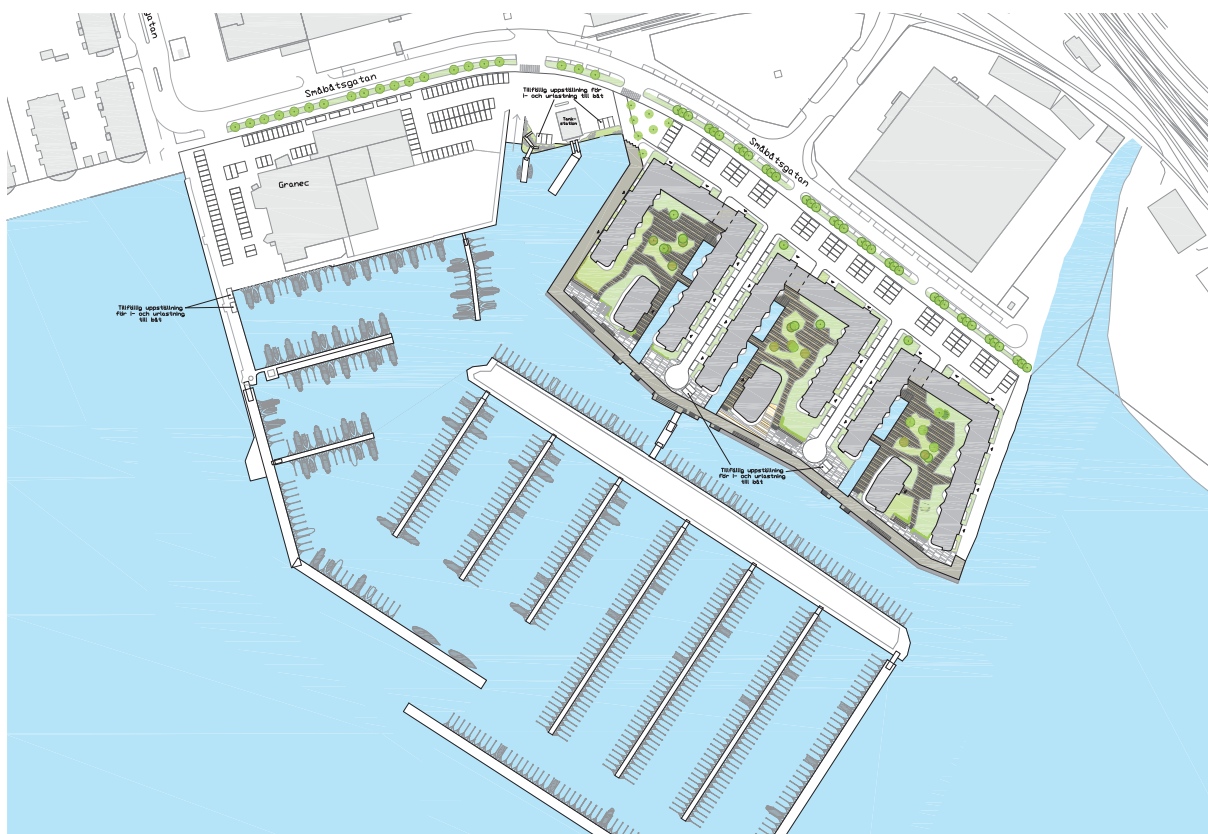


Illustration av planområdets utformning.

Källa: MAF Arkitektkontor/Arkitekthuset Monarken

Detaljplanens innebörd

Bebyggelseområden

Planområdets utformning - Huvudidé

Planerad ny bebyggelse omfattar flerbostadshus för cirka 300 bostäder förlagda som hästskor runt små torg med varierande markbeläggning och planteringar. Husen planeras i 5-6 våningar med innergårdar som utgör ett halvprivat rum med en markerad nivåskillnad mot den offentliga kajen. En kanal leder in till varje gård där mindre båtar kan förtöjas. I kanalens förlängning bidrar öppningar i byggnaderna mot Småbåtsgatan till genomsikt. Lägenheterna i kvarteren kan samtliga ges havsutsikt med fönster i minst två vädersträck, där flertalet lägenheter även kan försees med balkong åt två håll. Affärslokaler kan inrättas i markplan, lämpligen mot kajen eller mot gator mellan kvarteren. Närmast vattnet kan strandpromenaden förbindas med broar över kanalerna. Den befintliga vågbrytaren avses att behållas för att skapa en skyddad innerhamn. Utanför vågbrytaren kan en ny småbåtshamn anläggas med vågbrytande bryggor och utrymme för cirka 650 båtplatser.

Planområdets utformning - Planbestämmelser

Bostäder och centrumändamål

Området planeras för bostäder [B] fördelat på tre bostadskvarter med möjlighet till centrumändamål [C₁] i bottenvåning. Bebyggelsen får uppföras i maximalt sex våningar. Källarvåning inräknas inte i bestämmelse om våningsantal. Största bruttoarea (BTA) i kvadratmeter ovan mark [e₁] reglerar bostads- och centrumbebyggelsens omfattning i varje kvarter. Inom kvarteret får kanaler anläggas [kanal] över vilka broar får anordnas [bro] inom allmän platsmark.



Illustration av planområdets utformning från sydväst.

Källa: MAF Arkitektkontor

Handel och kontor

Inom småbåtshamnen planläggs handel och kontor [HK] i syfte att möjliggöra affärsverksamhet, inte minst med anknytning till småbåtshamnen. Högsta totalhöjd för byggnad regleras till 14,0 meter.

Småbåtshamn

Småbåtshamn [V₁] omfattar landbaserade anläggningar knutna till småbåtshamnen såsom båtramp, tankstation och serviceanläggningar för båtfolket. Endast komplementbyggnader i en våning, vars användning är ändamålsenlig med småbåtshamnens verksamhet och behov, tillåts uppföras inom området. Planlagd mark för tankstation [tankstation] kvarligger i befintligt läge för att bibehålla anläggningens funktion för båt- och skärgårdsturismen. Inom detaljplanelagt område för tankstation reglerar planbestämmelsen, [z₁], att marken ska vara tillgänglig för allmän snöskotertrafik för åtkomst till drivmedelsanläggning.

Småbåtshamn och öppet vattenområde

Vattenområdet utgörs av småbåtshamn [WV₁] och öppet vattenområde [W]. Befintlig vågbrytare i småbåtshamnen avses inte påverkas av planerad markanvändning, dock erhålls planmässiga förutsättningar att utöka befintlig pir [pir] i småbåtshamnen. En eller flera gångbroar mellan kaj och vågbrytare kan också göra vågbrytaren tillgänglig för allmänheten under förutsättning att sådan nyttjanderätt erhålls. Planbestämmelse [z₁] reglerar att vattenområde ska vara tillgängligt för allmän snöskotertrafik inom detaljplanelagt område för småbåtshamn för åtkomst till tankstation.

Offentlig och kommersiell service

Offentlig och kommersiell service finns att tillgå på centrumhalvön inom 10-minuters gångavstånd från planområdet. Planområdet kan i sig komma att rymma ett utökat utbud av kommersiell service, exempelvis restauranger, affärer och föreningslokaler.

Tillgänglighet

Inga avsteg från tillgänglighetsbestämmelser i plan- och bygglagen (2010:900) samt Boverkets byggregler (BBR) är motiverade inom planområdet. Under vinterhalvåret kan begränsad tillgänglighet komma att råda till bryggor, pirar etc. då snöröjning och sandning inte kan garanteras.



Illustration av innergård.

Källa: MAF Arkitektkontor

Friytor

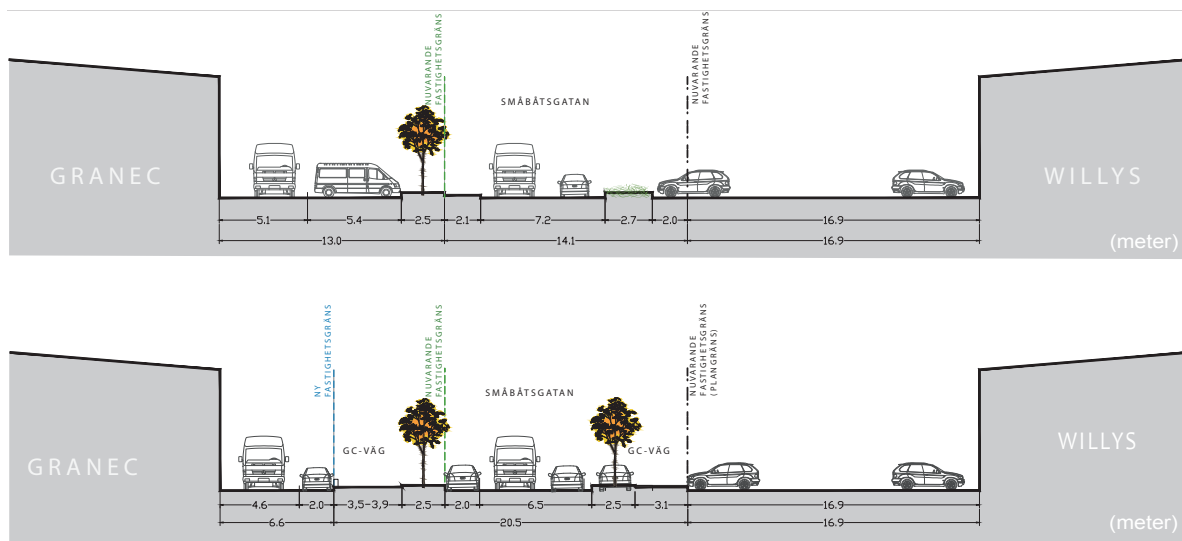
På innergårdar i planerade bostadskvarter ges boende möjlighet till utevistelse och lek i direkt anslutning till bostaden och i skyddat läge från fordonstrafik. Friytan utgör en sjättedel av planlagd bruttoarea, [e₁], inom respektive kvarter. Andelen friyta har beräknats genom avdrag av bostadsbebyggelsens markanspråk, (dvs. planlagd bruttoarea dividerat med planlagt våningsantal) från tillgänglig mark för utevistelse inom respektive bostadskvarter. Med tillgänglig mark för utevistelse avses sådan mark som inte planlagts med punktprickning och som inte heller bedöms innehålla tillräcklig storlek för att rymma utevistelse, ex. förgårdsmark mot kajområde som framgår av illustrationen till plankartan.

Lek och rekreation

Anläggande och utbyggnad av småbåtshamn bidrar till rekreationsmöjligheter inom Luleå centrum för olika typer av friluftsliv såsom båtliv, fritidsfiske, vintersport o.s.v. genom allmänhetens tillgång till kaj- och vattenområdet.

Vattenområden

Vattenområdet planläggs för småbåtshamn [WV₁] med utrymme för cirka 650 båtplatser. Öppet vattenområde [W] planläggs i likhet med äldre detaljplanebestämmelser för vattenförbindelsen mellan Södra fjärden och Skurholmsfjärden.



Sektion av Småbåtsgatan före och efter detaljplanens genomförande. Källa: SBK, Luleå kommun

Gator och trafik

Gatunät, gång-, cykel-, skoter- och mopedtrafik

Småbåtsgatan planläggs som allmän platsmark för lokaltrafik [LOKALGATA]. Breddning av Småbåtsgatan till 20,5 meter sker mot fastigheten Innerstaden 2:34. Gatan utformas med längsgående parkering på ömse sidor om körfältet, se sektion sida 11. Gång- och cykelväg anordnas på båda sidor av lokalgatan inom planlagd gatumark och avskiljs från gatuparkeringen av en trädrad på respektive sida. Längs vattenlinjen planläggs en allmänt tillgänglig strandpromenad [KA] för gång- och cykeltrafik som ansluter till Småbåtsgatan. För utformningen av allmän platsmark inom planområdet har ett särskilt kvalitets- och gestaltungsprogram tagits fram som underlag till detaljplanen, se under rubriken "Handlingar" på sida 3.

Punktprickad mark möjliggör utrymme för gemensamhetsanläggning [g] på kvartersmark i form av gator och vändplaner. Parkeringsytor för småbåtsgäster vid lastning och lossning förläggs lämpligen i anslutning till vändplanerna. Kvartersgatorna ska utformas med avsikt att åstadkomma en säker trafikmiljö bland fotgängare och andra trafikanter. I detaljplanen medges allmän snöskotertrafik [z₁], inom småbåtshamnen för åtkomst till tankstation.

Kollektivtrafik

Hållplats för lokala stadsbussar ligger inom 400 meters avstånd från planområdet utefter Södra hamnleden invid Malmuddsviadukten. Utmed Småbåtsgatan finns en hållplats som trafikeras av en lokal närlinje inom Luleå centrum.

Lokal-, läns- och regionaltrafik trafikerar Luleå busstation inom 800 meters avstånd från planområdet.

Luleå järnvägsstation, som är en del av ett framtida resecentrum, ligger cirka 500 meter från planområdet och trafikeras av spårbunden gods- och persontrafik.

Parkering, varumottag, utfarter

Inom planområdet medges ett flertal ändamål för markens användning. Därav kan behovet av parkeringsplatser komma att variera beroende av planområdets innehåll, exempelvis fördelning mellan bostäder och centrumändamål i bottenvåningar. För de parkeringsplatser som småbåtshamnen fordrar styrs behovet även av årstid och väderlek under småbåts-säsongen.

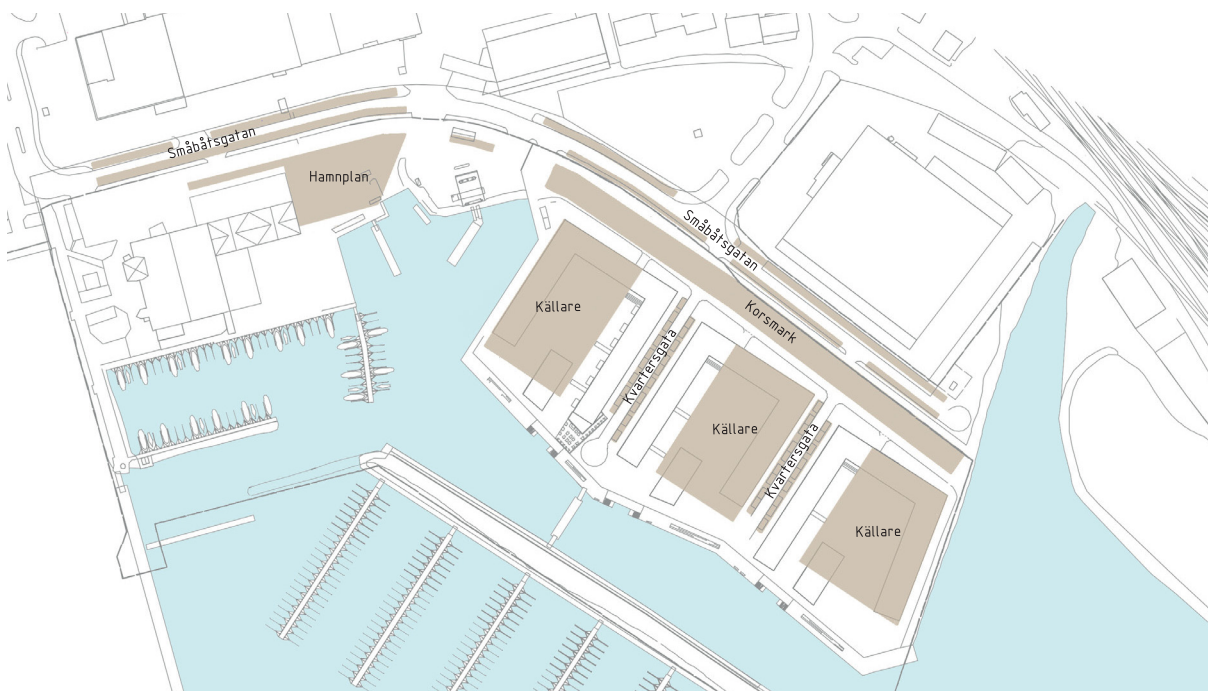


Illustration över tillgängliga parkeringsytor inom planområdet enligt tabell 2 på sida 13.

I beräkningen av parkeringsbehovet för planerad exploatering har två olika parkerings-scenarion legat till grund och redovisas som "Alternativ 1: Bostäder och småbåtshamn" och "Alternativ 2: Bostäder, centrumändamål och småbåtshamn" i tabell 1 på sida 13. I det första alternativet har parkeringsbehovet beräknats utifrån förutsättningen att kvartersmark för bostads- och centrumändamål endast bebyggs med bostäder. I det andra alternativet har parkeringsbehovet beräknats utifrån förutsättningen att kvartersmark för bostads- och centrumändamål bebyggs med bostäder i fem våningar samt med kontor och centrumdetaljhandel (med samnyttjande) i en våning. Andelen yta för kontor respektive centrumdetaljhandel har i beräkningen fördelats jämnt mellan total uppskattad yta för centrumändamål. Angivna parkeringstal i tabellen som beräkningarna utgår ifrån fastställdes år 1993 och är hämtade från gällande översiktsplan. Parkerings-talet för småbåtshamn ingår inte i Luleå kommuns beslutade parkeringstal utan baseras på parkeringsefterfrågan i Ettans båthamn.

I tabell 2 redovisas hur fördelning av antalet parkeringsplatser kan göras inom planområdet för att inrymma beräknat parkeringsbehov utifrån planerad markanvändning. Angivna lokaliseringar av parkeringsplatser redovisas även i illustrationen på sida 12. Antalet parkeringsplatser som finns att tillgå inom angivna lokaliseringar redovisas inom parantes i kolumnen "Lokalisering" och baseras på illustrationsunderlag för planområdets utformning från Luleå kommun och MAF Arkitektkontor.

I plankartan regleras parkering med särskild bestämmelse [P] inom kvartersmark för bostads- och centrumändamål. Bestämmelsen medger parkering i källarplan och avser i första hand bostadsparkering. Parkeringsutrymmet ska vara möjligt att inrätta som en gemensamhetsanläggning och ägas av exempelvis en samfällighetsförening, varför ändamålet givits en särskild beteckning i plankartan. Det gör det möjligt att vid behov upplåta viss del av parkeringsutrymmet till exempelvis besöks- eller arbetsplatsparkering för verksamheter inom kvarteret.

Alternativ 1: Bostäder och småbåtshamn

ÄNDAMÅL	PARKERINGSTAL	EXPLOATERINGSGRAD	BERÄKNAT PARKERINGSBEHOV (antal p- platser)
Bostäder	0,9 bilplats/lgh	300 lgh	270
Småbåtshamn	40% av antalet båtplatser	650 båtplatser	260

Alternativ 2: Bostäder, centrumändamål och småbåtshamn

ÄNDAMÅL	PARKERINGSTAL	EXPLOATERINGSGRAD	BERÄKNAT PARKERINGSBEHOV (antal p- platser)
Bostäder	0,9 bilplats/lgh	250 lgh	225
Detaljhandel (centrum med samnyttjande)	30 bilplatser/ 1000 m ² BTA	3250 m ²	98
Kontor (centrum med samnyttjande)	11 bilplatser/ 1000 m ² BTA	3250 m ²	36
Småbåtshamn	40% av antalet båtplatser	650 båtplatser	260

Tabell 1: Parkeringstal och beräknat parkeringsbehov.

Alternativ 1: Bostäder och småbåtshamn

LOKALISERING (antal p-platser)	BOSTÄDER (270)	SMÅBÅTSHAMN (260)	KOMMENTAR
Källare (270)	270		
Korsmark [v ₁] (90)		90	
Hamnplan [v ₁] (65)		65	
Kvartersgator (38)		25	* Återstående platser (13) avser besöksparkering till bostäder
Småbåtsgatan (80)		80	

Alternativ 2: Bostäder, centrumändamål och småbåtshamn

LOKALISERING (antal p-platser)	BOSTÄDER (225)	DETALJHANDEL (98)	KONTOR (36)	SMÅBÅTSHAMN (260)	KOMMENTAR
Källare (270)	225	9*	36		* Ex. arbetsplatsparkering
Korsmark [v ₁] (90)				90	
Hamnplan [v ₁] (65)				65	
Kvartersgator (38)		38*		38*	* Samnyttjande
Småbåtsgatan (80)		51*		67*	* Samnyttjande

Tabell 2: Fördelning av parkeringsplatser inom planområdet.



Illustration av kvartersgata.

Källa: MAF Arkitektkontor

Markparkering för bostäder, centrumändamål och småbåtshamn är möjlig att förlägga inom kvartersmark planlagd för komplementbyggnader, s.k. korsmark, samt som gatuparkering längs kvartersgator mellan planlagda bostadskvarter. Hamnplanen inom planlagd småbåtshamn ger även utrymme att försörja del av planområdets behov av parkeringsplatser, exempelvis för småbåtsgäster. Längs Småbåtsgatan anläggs längsgående gatuparkering inom allmän platsmark som kan samnyttjas av besökare till planområdet. Parkering för befintlig affärsverksamhet [HK] inom fastigheten Innerstaden 2:34 tillgodoses fortsatt inom planområdet och omfattas inte av beräknat parkeringsbehov på sida 13.

För att åstadkomma en effektiv markanvändning bör samnyttjande av parkeringsplatser tillämpas avseende all parkering för småbåtshamnens behov. Efterfrågan på parkeringsplatser för hamngäster varierar under sommarhalvåret och uppgår vid högsäsong till cirka 40 procent av antalet båtplatser i småbåtshamnen. Under högsäsong innebär det att 650 båtplatser genererar ett behov av som mest cirka 260 parkeringsplatser för hamngäster. Under vinterhalvåret råder emellertid ett synbarligen lågt behov av parkeringsplatser. Inom planområdet är samnyttjande av parkering för hamngäster möjligt att åstadkomma inom samtlig kvartersmark.

För hamngäster ska tillfällig biluppställning möjliggöras för in- och utlastning till båt. Utrymme för tillfällig biluppställning förläggs logistiskt lämpligt intill småbåtshamnen på skyltad plats. Förslag till placering av uppställningsytor för in- och utlastning redovisas i illustrationen till plankartan. Placering föreslås i anslutning till vändplaner i bostadskvarter (4 platser), vid bryggor intill tankstationen (6 platser) samt vid piren i väster (2 platser).

För befintliga och tillkommande markparkeringar bör oljeavskiljare kompletteras.

Cykelparkering

För cykelparkering finns ingen fastställd parkeringsnorm inom Luleå kommun. Cykelparkering förläggs sålunda inom kvartersmark utifrån respektive fastighets behov. På allmän platsmark ansvarar huvudmannen för att erforderlig cykelparkering iordningställs för upprätthållande av framkomligheten.



Illustration av planerad strandpromenad.

Källa: MAF Arkitektkontor

Natur

Med undantag av vattenområdet och en planerad trädrad längs södra sidan om Småbåtsgatan finns i dagsläget inte några grönytor inom planområdet. Planförslaget innebär emellertid ett tillskott av kvalitativa grönytor inom Luleå centrum. Småbåtshamnen utökas och allmänheten ges tillträde till vattenområdet för rekreativa ändamål. En ny strandpromenad anläggs som allmän platsmark för gång- och cykeltrafik och knyter, via Småbåtsgatan, an till befintlig strandpromenad i kvarteret Thule. Möjlighet till förlängning av strandpromenaden österut kan prövas i eventuell framtida detaljplan.

Radon

Byggnader ska uppföras radonsäkra enligt Boverkets byggregler (BBR).

Risk för skred/ höga vattenstånd

En undersökning har genomförts av dimensionerande havsvattenstånd för Södra hamn i Luleå i nuvarande och framtida klimat (*Dimensionerande havsnivåer Luleå södra hamn*, 2013-05-03, SMHI). Vid planläggning har högsta högvatten år 2100 i framtidens klimat år 2100 varit dimensionerande, vilket motsvarar 190 centimeter (RH2000). För planerad kaj har föreskriven marknivå +2,3 meter över nollplanet (RH2000) angivits för att minimera risken för översvämning.

En undersökning har genomförts av vind- och vågklimatet i Södra hamn (*Luleå hamn*, SF Pontona, 2010-12-09). Vindar som kan orsaka störande våghöjder för södra hamnområdet är huvudsakligen sydliga. Under sommarhalvåret råder sydlig vind cirka 20-30 procent av tiden. Vedertagna normer för vågklimatet i småbåtshamnar utgörs av våghöjder om 0,2 meter vid normala vindförhållanden och 0,37 meter vid storm. Våghöjder om 0,6-0,7 meter har beräknats kunna uppkomma för södra hamnområdet vid 15 m/s sydlig vind samt 0,9-1,2 meters våghöjder vid 25 m/s sydlig vind. För planerad hamn krävs således vågbrytare för att kunna upprätthålla vedertagen norm för våghöjder i småbåtshamnar. Vågbrytare skyddar även utfyllnadsområdet och den planerade markanvändningen för bostadsändamål från störande våghöjder. Ny småbåtshamn anläggs med bryggor med vågbrytande funktion. Befintlig vågbrytare kvarligger i nuvarande läge och påverkas inte av planerad expolatering.

Strandskydd

Strandskyddet föreslås, med stöd av 4 kap. 17 § plan- och bygglagen, upphävas för planområdet som helhet, undantaget förbindelsen mellan Södra fjärden och Skurholmsfjärden som utgör öppet vattenområde [W] i plankartan. Som särskilt skäl för upphävande av strandskydd inom vattenområde planlagt för småbåtshamn [WV₁] åberopas 7 kap. 18 § c 3 p. miljöbalken, d.v.s. att området behöver tas i anspråk för en anläggning som för sin funktion måste ligga vid vattnet och behovet inte kan tillgodoses utanför området.

Som särskilt skäl för upphävande av strandskydd inom kvarters- och allmän platsmark åberopas 7 kap. 18 § c 1 p. miljöbalken, d.v.s. att området är i anspråktaget på ett sätt som gör att det saknar skäl för strandskyddets syfte. Fri passage för allmänheten säkerställs genom reglering av allmän platsmark [KA] och befintligt servitut för allmän gångväg [x₁].

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

VA-verket ansvarar för att tryck i dricksvattenledning upprätthålls vid anslutningspunkt. Inom fastighet är fastighetsägaren ansvarig för erforderlig tryckstegring.

Spillvatten från fastighet ska pumpas till anvisad anslutningspunkt för kommunalt spillvatten. Pumpning ombesörjs av fastighetsägaren. Ett kommunalt bräddavlopp för spillvatten mynnar ut i Gråsjälsfjärden i Kungsgatans förlängning [u]. Bräddavloppet påverkas inte av exploateringen.

I samband med exploatering är det möjligt att leda om befintligt utlopp för dagvatten i nuvarande småbåtshamn invid tankstationen [u]. Ytledes avrinning av dagvatten uppstår normalt vid häftigt regn, varför höjdsättning av området bör ske på ett sådant sätt att översvämning undviks i de fall så sker.

Värme

Uppvärmningssystemet ska kunna anslutas till fjärrvärme eller andra ur miljösynpunkt godtagbara energiformer. Möjlighet finns att ansluta bebyggelsen till Luleå Energi AB:s fjärrvärmenät. En energiförbrukning för värme och ventilation som är lägre än gällande föreskrifter enligt Boverkets byggregler (BBR) bör eftersträvas.

El

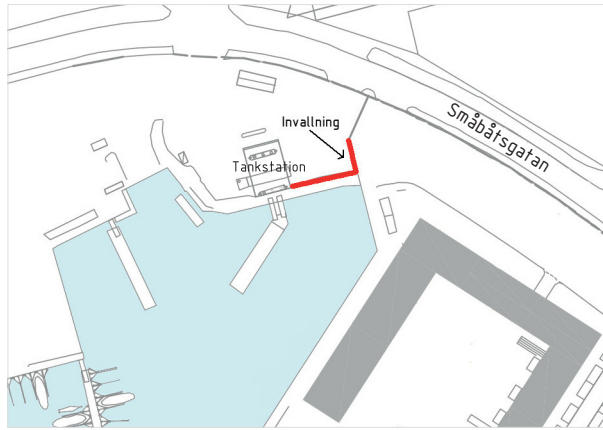
Bebyggelsen kan anslutas till Luleå Energi AB:s elnät. Elförsörjning hanteras med en ny transformator som kan installeras i befintlig transformatorstation utanför planområdet inom fastigheten Innerstaden 2:29. Ett femledarsystem för el rekommenderas.

Avfall

Där så är möjligt rekommenderas att avfall ska kunna tas omhand via källsortering och kompostering av köks- och trädgårdsavfall. Återvinningsstation återfinns cirka 1,2 kilometer från planområdet. Luleå renhållning AB:s anvisningar för ny- eller ombyggnationer av avfallsutrymmen ska följas. Sopstation för hamngäster samt tömningsstation för båtlatrin finns i hamnområdet.



Befintlig tankstation inom planområdet.



Föreslagen invallning (röd linje).

Störningar

Tankstation

Riskavstånd råder generellt mellan bostäder och tankstation från den plats där drivmedel lossas från tankbil till cistern. För att bedöma olycksrisk och eventuella konsekvenser har en riskbedömning gjorts som underlag till detaljplanen (*PM Riskbedömning tankstation – Södra hamnplan*, Luleå, WSP, 2014-12-05). Identifierad risk utgörs av utsläpp av brandfarlig vätska (bensin, diesel och E85) samt pölbrand. För att begränsa skadeomfattningen vid eventuellt utsläpp eller pölbrand kan invallning genomföras öster och söder om tankstationen mot vatten och planlagt bostadskvarter, exempelvis med kantsten. Inom invallat område samt inom beräknat riskavstånd utanför invallning (30 meter) bör sittbänkar, grillplatser eller liknande anordningar som inbjuder till längre uppehåll inte iordningställas.

Åtgärd för att minska konsekvenserna av en pölbrand inom invallat område har i plankartan vidtagits genom reglering av obrännbara fasader och balkonger för del av byggrätten närmast tankstationen som bedöms kunna bli påverkad. Bestämmelsen reglerar den del av byggrätten som ligger inom identifierat riskavstånd vid pölbrand inom invallat område. Då invallningens utförande och placering inte är möjlig att styra i detaljplanen har riskavståndet baserats på antagandet att invallning utförs på plan mark närmast vattenlinjen och som längst fram till allmän platsmark för kajområde, se illustration sida 17. Invallningen avses att regleras i exploateringsavtal.

För att minska följderna vid en pölbrand har också placeringen av friskluftsintag reglerats i plankartan. Planbestämmelsen, som lagts till efter godkännande av detaljplanen i Samhällsbyggnadsnämnden 2015-04-29, reglerar att friskluftsintag ska placeras i skyddat läge i förhållande till tankstationen i syfte att undvika exponering mot riskkällan. Utrymning från planlagd bostads- och centrumbebyggelse bör även säkerställas från riskkällan för att underlätta trygg och säker utrymning i händelse av olycka.

Buller

Planområdet är utsatt för buller från väg- och spårtrafik samt industri (*Fördjupad bullerutredning vid Ettans båthamn*, Luleå, Tyréns, 2014-12-03). Beräknade bullernivåer från vägtrafik visar att planlagd bostadsbebyggelse inte utsätts för bullernivåer som överstiger riktvärden i Boverkets allmänna råd (2008:1) avseende ekvivalent och maximal ljudnivå utomhus vid fasad och på uteplats. En förlängning av Småbåtsgatan österut innebär enligt bullerberäkningen att fasad mot Småbåtsgatan för bostadskvarteret längst i väster skulle utsättas för bullernivåer som precis överstiger Boverkets riktvärden för dygnsekvivalent ljudnivå vid

fasad. Bullerberäkningen visar samtidigt att ljuddämpad sida kan tillämpas för det utsatta bostadskvarteret med industribuller inräknat. Genom särskild planbestämmelse, med syfte att reglera förutsättningar för en ljuddämpad sida, har hänsyn tagits till en möjlig framtida utveckling av Luleå centrum som innefattar en förlängning av Småbåtsgatan. Planbestämelsen reglerar att bostadshus, med avseende på buller, ska utformas så att dygnsekvivalent ljudnivå vid fasad inte överstiger 50 dBA för minst hälften av bostadsrummen i bostadslägenhet där dygnsekvivalent ljudnivå vid fasad överstiger 55 dBA vid någon fasad. Buller från trafik invid tankstationen och båttrafik i småbåtshamnen har beaktats men ger dock inget utslag på resultatet av genomförda bullerberäkningar.

Beräkning av framtida buller från spårtrafik på Norrbotniabanan visar att dygnsekvivalent ljudnivå är mindre eller lika med riktvärdet 55 dBA. Maximal ljudnivå beräknas uppgå till mellan 69-76 dBA för fasader vända mot spårtrafiken. För att inte inverka negativt på riksintresset anges en planbestämmelse som reglerar placeringen av uteplats med hänsyn till riktvärdet 70 dBA maximal ljudnivå.

Ekvivalent ljudnivå från industri har uppmätts och beräknats till 48 dBA. Idagsläget ligger en bentonitanläggning söder om planområdet som inverkar på uppmätta ljudnivåer. Bentonitanläggningen kommer att ersättas av en ny anläggning på annan plats i oktober 2015 och kommer efter en kort övergångsperiod att avvecklas, vilket innebär att industribullernivån kommer att bli obefintlig inom planområdet, i synnerhet på bostadsinnergårdar. Under 2-4 dygn per månad sker lossning vid Cementa, söder om planområdet. Under lossning beräknas ekvivalent ljudnivå uppgå till 45 dBA. Bullret är bredbandigt och innehåller inga eller mycket få skarpa bullertoppar, vilket minskar risken för bullerstörning. Naturvårdsverkets riktvärde för ekvivalent ljudnivå från externt industribuller under nattetid är 40 dBA. Det innebär att Naturvårdsverkets riktvärden överskrids med 5 dBA vid tillfällen då lossning sker under nattetid mellan kl. 22-07, i övrigt klaras Naturvårdsverkets riktvärden för dag samt kväll.

Förslag till ny tillsynsvägledning för industri- och annat verksamhetsbuller har tagits fram av Naturvårdsverket respektive Boverket. I framtagna vägledningar, som innehåller gemensamma riktvärden, föreslås riktvärdet för ekvivalent ljudnivå från industri ändras till 45 dBA för kväll och natt (kl. 18-06), jämfört mot tidigare riktvärde 40 dBA ekvivalent ljudnivå nattetid (kl. 22-07). Den föreslagna ljudnivån är inte bindande men ska vara utgångspunkt vid bedömningen i det enskilda fallet. En fastställd vägledning med allmänna råd planeras att börja gälla under 2015.

Förenlighet med tidigare ställningstaganden

Översiktsplan och detaljplaneprogram

Detaljplaneförslaget överensstämmer med gällande översiktsplan och detaljplaneprogram. Förslaget till detaljplan bidrar även till målet i Luleå kommuns översiktsplan att mängden kvalitativa grönytor inte ska minska i centrum.

Riksintressen

Planläggning av området för småbåtshamn, centrumändamål samt en allmänt tillgänglig strandpromenad är i överensstämmelse med gällande riksintressen som dels värnar kustturism och friluftsliv i Norrbottens skärgård (RI rörligt friluftsliv) men också möjligheten till båtspport, bad, kulturstudier och fritidsfiske (RI friluftsliv).

Riksintresse befintlig järnväg avser stambanan genom övre Norrland som ingår i det utpekade TEN-T-nätet och är av internationell betydelse. Banan mellan Luleå och Bräcke ingår i det strategiska godsnätet och är av betydelse inte bara för godstrafiken utan även persontrafiken. Ingen betydande negativ påverkan bedöms uppstå på befintlig järnväg.

Riksintresse planerad järnväg avser korridor för Norrbotniabanan (Södra Gäddvik – Luleå). Luleå kommun har i översiktsplanedokumentet "Så här vill vi utveckla våra stadsdelar, byar och vattenområden - Områdesrekommendationer", angivit att järnvägsintresset ska prioriteras vid konflikt mellan korridoren för Norrbotniabanan och andra intressen. Planområdet ligger inte inom angiven korridor för Norrbotniabanan men riksintresset har beaktats under pågående planprocess för att säkerställa att aktuell planläggning inte innebär åtgärder som påtagligt kan försvåra tillkomsten eller utnyttjandet av den planerade anläggningen.

Riksintresse befintlig hamn avser Luleå hamn. Luleå hamn är en allmän hamn som består av sex olika hamndelar, varav Cementas anläggning för lossning av cement utgör en industrikaj. En precisering av riksintresse Luleå hamn har inte genomförts. Luleå kommun har i översiktsplanedokumentet "Så här vill vi utveckla våra stadsdelar, byar och vattenområden - Områdesrekommendationer", angivit att järnvägens infart till Luleå ska möjliggöras med fortsatt funktion för hamnen. Vidare anges att konflikt råder mellan sjöfart och stadsutveckling från Hamnholmen in till centrum och att anläggningar för sjöfart successivt ska flyttas utanför Hamnholmen.

Miljökvalitetsnormer

Beräknade luftföroreningshalter för planerad markanvändning överskrider inte gällande miljökvalitetsnormer för luftmiljö (*Beräknade luftföroreningshalter vid Ettans båthamn i Luleå*, SMHI, 2013). En lokal påverkan på kvalitetsfaktorn morfologi (vattendragets utformning) kommer att uppstå men påverkar inte miljökvalitetsnormen för vattenförekomsten som helhet. Med vidtagna skyddsåtgärder bedöms beräknade bullernivåer inte överskrida miljökvalitetsnormer för buller.

Detaljplanens genomförande

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är 5 år från och med det datum detaljplanen vunnit laga kraft.

Huvudmannaskap

Luleå kommun är huvudman för allmän platsmark inom planområdet.

Strandskydd

Strandskyddet upphävs genom administrativ bestämmelse i plankartan inom hela planområdet undantaget öppet vattenområde [W] mellan Södra fjärden och Skurholmsfjärden.

Konsekvenser

Fastighetsrätt

Fastighetsbildning

Detaljplanen syftar till att skapa planmässiga förutsättningar för småbåtshamn med tillhörande tankstation och handels- och kontorsverksamhet. Inom vattenområde, som avses att fyllas ut till landområde, syftar detaljplanen till att ge förutsättning för bostäder och centrumverksamhet med en sammanhängande strandpromenad längs vattenlinjen tillgänglig för allmänheten.

Innerstaden 2:34

Detaljplanen gör det möjligt att ombilda fastigheten Innerstaden 2:34 till byggnadskvarter för bostads- och centrumändamål. Fastigheten är möjlig att avstycka till en eller flera fastigheter. Antalet nya fastigheter är i dagsläget inte känt, dock kan tredimensionell fastighetsbildning komma att tillämpas för byggnader med blandad användning och behov av differentierat ägande. Vid avstyckning av flera bostadsfastigheter kan gemensamhetsanläggning bildas för kvartersgator, parkering, gårdsytor m.m. Servitut bör bildas för underhåll av byggnader och för skötsel av entréer som ligger i fastighetsgräns.

Vattenområde som utgör småbåtshamn i detaljplanen kan genom fastighetsreglering överföras till Innerstaden 2:34. Innan sådan fastighetsreglering kan ske ska vattenområdets fastighetstillhörighet vara fastställd, se nedan under rubriken "Vattenområde".

Markområde inom fastigheten Innerstaden 2:34 som utgör allmän platsmark i detaljplanen (lokalgata och kaj) ska, genom fastighetsreglering, överföras till Luleå kommuns gatumarksfastighet Innerstaden 2:1. Slutgiltig utformning av parkeringsutrymme i källarvåning samt utformning av trappor och ramper till bostadsinnergårdar kommer vara avgörande för var gränsen mellan allmän platsmark för kaj och kvartersmark för bostads- och centrumändamål kommer att förläggas vid genomförandet. I samband med fastighetsbildning fastläggs exakt gräns.

Innerstaden 2:34 belastas sedan tidigare av officialservitut för gångväg samt gång- och cykelväg till förmån för Innerstaden 2:1. Gällande servitut för gång- och cykelväg bör, genom lantmåteriförrättning, upphävas inom kvartersmark och allmän platsmark, där syftet inte längre uppfylls till följd av ändrad markanvändning i detaljplanen.

Fastigheten belastas av ledningsrätt för vatten och avlopp inom [u]-markerat område i plankartan.

Strandskydd upphävs inom fastigheten.

Innerstaden 2:1

Markområde som utgör lokalgata i detaljplanen ska genom fastighetsreglering överföras till Luleå kommuns gatumarksfastighet Innerstaden 2:1.

Officialservitut belastar sedan tidigare Innerstaden 2:34 till förmån för Innerstaden 2:1 för gångväg samt gång- och cykelväg. Gällande servitut för gång- och cykelväg bör, genom lantmåteriförrättning, upphävas inom kvartersmark och allmän platsmark, där syftet inte längre uppfylls till följd av ändrad markanvändning i detaljplanen.

Strandskydd upphävs inom planområdet för berörd del av Innerstaden 2:1.

Vattenområde

Vattenområdet som avses att förvärvas av Ettans båthamn AB söder om fastigheten Innerstaden 2:34 ägs av Luleå kommun men har i dagsläget ingen bestämd fastighetstillhörighet. En utredning för att fastställa vattenområdets fastighetstillhörighet pågår hos lantmäteriet. Ettans båthamn AB har rådighet över vattenområdet i detaljplanen genom avtal med Luleå kommun.

Ledningsrätt

Utrymme för befintliga och nytillkommande allmännyttiga ledningar tillskapas med ledningsrätt.

Övriga rättigheter inom planområdet

Luleå fiskevårdsområdes-förening äger fiskerätt inom planområdet.

Avtal

För detaljplanens genomförande erfordras att exploateringsavtal tecknas mellan kommun och exploatör. Avtalet reglerar villkor för överlåtelse av mark, kostnads- och ansvarsfördelning, skyddsåtgärder, utförande av allmän platsmark m.m.

Ekonomi

Planekonomi

Kostnad för upprättande av detaljplan regleras i planavtal mellan kommun och exploatör. Exploatör/fastighetsägare bekostar anslutningsavgifter för vatten och avlopp, el, värme samt tele/opto.

Ersättning

Genomförandetiden för *Detaljplan för del av centrum - Innerstaden 2:34* (PL345) löper fram till och med 2015-07-14. Ersättningsprinciper för upphävande detaljplan med gällande genomförandetid regleras enligt plan- och bygglagen (2010:900).

Ansvarsfördelning

Exploatören/fastighetsägaren ansvarar för anordnande av kvartersmark. Ansvarsfördelning för iordningställande av allmän platsmark regleras i exploateringsavtal mellan kommun och exploatör. Luleå kommun ansvarar för skötsel och underhåll av allmän platsmark.

Lantmäterimyndigheten svarar för erforderliga fastighetsbildningsåtgärder efter ansökan om lantmäteriförrättning av exploatör/fastighetsägare.

Miljökonsekvensbeskrivning - sammanfattning

Miljökonsekvensbeskrivningen har avgränsats till att behandla följande tre alternativ:

- Nollalternativ
- Förslag till detaljplan
- Förslag till detaljplan med Småbåtsgatan som genomfartsled

Tematiskt har miljökonsekvensbeskrivningen avgränsats till att behandla de miljöaspekter som vid behovsbedömningen identifierats innebära risk för betydande miljöpåverkan:

- Stadsbild
- Buller
- Luftkvalitet
- Riksintresse för kommunikationer
- Hälsö- och säkerhetsrisker med anledning av farligt godstransporter, drivmedelsanläggning samt förorenad mark.

I miljökonsekvensbeskrivningen har även risk för översvämning inom planområdet med utgångspunkt från dagens och framtida klimat beaktats. Vidare framgår resultat och bedömningar från miljökonsekvensbeskrivningen för den sakprövning för vattenverksamhet som är sammanhörande med detaljplanens genomförande. Planerad vattenverksamhet har tillståndsprövats i särskild ordning enligt 11 kap. 9 § miljöbalken.

På följande sida sammanfattas slutsatser i den samlade bedömningen av miljöpåverkan som redovisas i miljökonsekvensbeskrivningen.

Stadsbild

Planerad bebyggelse i maximalt sex våningar utgör ett högt men positivt element till befintlig verksamhetsmiljö. Bostadsbebyggelsen påverkar stadsbilden med en ny vattenfront mot Södra fjärden och därigenom stadens siluett, främst genom byggnadernas höjd. Det finns risk att området upplevs isolerat innan anslutande länkar som omnämns i översiktsplanen har genomförts.

Buller

Med föreslagna bullerskyddsåtgärder, som ljuddämpande fönster och dörrar för att klara inomhusnivåer under dag- och nattetid, bedöms konsekvenserna av buller för såväl planförslaget som planförslaget med Småbåtsgatan som genomfartsled bli små inom planområdet. Dock ställer genomförandet med Småbåtsgatan som genomfartsled krav på en högre grad av anpassning mot buller än enbart genomförandet av planförslaget, genom tillämpning av ljuddämpad sida och placering av balkonger mot innergård för del av planområdet. Vid genomförande med Småbåtsgatan som genomfartsled kan en ljudmiljö som uppfyller Boverkets avstegsfall, ljuddämpad sida, uppfyllas även med industribuller medräknat.

Luftkvalitet

Inga negativa konsekvenser avseende luftkvalitetsaspekter och hälsa kan förutses i området för planerad bostads- och centrumbebyggelse. Det gäller såväl genomförande av planförslaget som genomförande av planförslaget med Småbåtsgatan som genomfartsled.

Riksintresse kommunikationer

Planförslaget bedöms inte påtagligt försvåra genomförandet av det framtida riksintressanta järnvägsprojektet Norrbotniabanan (alternativ OH).

För att minska risken för störning på verksamhet vid Cementakajen inom Luleå hamn kan åtgärder behöva utvecklas. Beräknad ekvivalent ljudnivå för industribuller är i dagsläget 48 dBA ekvivalentnivå. I samband med att LKAB:s bentonitanläggning i närheten av Cementakajen flyttar i oktober 2015 och efter en kort övergångsperiod, kommer industribullret att minska till under 40 dBA ekvivalentnivå på planerade bostadsinnergårdar.

Tillfällen då lossning sker vid Cementa kommer bullernivån att uppgå till 45 dBA ekvivalentnivå. Lossning sker under en begränsad tid, två till fyra gånger per månad. Naturvårdsverkets riktvärden för externt industribuller vid bostäder är 40 dBA ekvivalentnivå nattetid mellan kl. 22-07. Riktvärdet överensstämmer med Luleå hamns bullervillkor som gäller nattetid vid bostäder enligt verksamhetens nuvarande miljötillstånd. Naturvårdsverkets riktvärde och Luleå hamns gällande villkor för buller nattetid kommer således att överskridas med 5 dBA vid ett fåtal tillfällen per månad under förutsättning att lossning sker nattetid. Det buller som uppstår vid lossning är bredbandigt och innehåller inga eller mycket få skarpa bullertoppar vilket minskar risken för bullerstörning. Störningar som kan uppfattas avseende industribuller bedöms på sikt komma att upphöra, då Luleå kommun i gällande översiktsplan angivit att centralt belägna industri- och verksamhetsområden på sikt ska omvandlas till områden för bostäder, kontor och handel med mera.

Farligt gods

Transport av farligt gods längs befintlig järnväg bidrar marginellt till risk för miljö och hälsa inom planområdet.

Vid anläggande av Norrbotniabanan (alternativ OH) planeras åtgärder att vidtas i den grad som krävs för att motivera avsteg från rekommenderad markanvändning vid transportleder av farligt gods. Åtgärder kan behöva vidtas dels inom planområdet men även invid den nya järnvägen. I nuvarande skede går det inte att förutse vilka åtgärder som kan komma att behöva utföras, utan beror i hög grad utav spårens läge inom järnvägskorridoren. I de fall Norrbotniabanan ansluter till befintlig järnväg behöver inga särskilda riskreducerande åtgärder vidtas till följd av planlagd markanvändning. Att ny järnvägsanslutning till Luleå Centralstation skulle ske på annat sätt än i läget för befintlig järnväg, bedöms inte sannolikt. I länsstyrelsens föreslagna riktlinjer för farligt gods indikeras därutöver att inga särskilda riskreducerande åtgärder behöver vidtas oavsett var inom utredningskorridoren spåren för Norrbotniabanan kan komma att anläggas. Givet det bedöms olycksrisken med farligt gods som marginell för planlagd bostads- och centrumbebyggelse. Behov av att i förebyggande syfte vidta åtgärder såsom skyddsvallar eller byggnadstekniska åtgärder till följd av ovanstående föreligger därmed inte.

Under förutsättning att restriktioner införs i förebyggande syfte för transporter av farligt gods på Småbåtsgatan, som eventuell genomfartsled, bedöms risken för negativa konsekvenser på miljö och hälsa inom planområdet som obetydlig.

Klimat och översvämningsrisker

Inga negativa konsekvenser med anledning av klimatförändringar och översvämningsrisk kan förutses inom planområdet.

Tankstation

Avstånd från planerad bostads- och centrumbebyggelse till befintlig tankstation överstiger Räddningsverkets rekommenderade avstånd om 25 meter. Konsekvensområdet för pölbrand (aktuell riskkälla) uppgår till cirka 30 meter och bedöms således påverka planerad bostads- och centrumbebyggelse. Med vidtagna riskreducerande åtgärder såsom invallning,

användande av brandtåligt material på fasad mot tankstationen samt avvägd utformning av utrymningsvägar, luftintag och allmän platsmark, bedöms risken för negativ påverkan på människors liv och hälsa inom planområdet som liten till följd av bränslehanteringen vid tankstationen. Risk för ljus-, ljud- och luktstörning från tankstationen bedöms även liten. Tankstationen är en mindre anläggning, förser inte tyngre trafik med bränsle och ligger inte placerad invid större väg.

Förorenad mark

Omfattningen av schaktarbeten är små i de befintliga fyllnadsmassorna längs småbåtshamnen och begränsas i huvudsak till ledningsschakt. Vid påträffande av förorenad jord ska den tas om hand och saneras, varför inga negativa konsekvenser kan förutses för boende och allmänhet i planområdet avseende risk för exponering av skadliga ämnen i mark.

Miljökvalitetsnormer

Miljökvalitetsnormer för luftkvalitet beräknas inte att överskridas. Alla de resulterande halterna för kvävedioxid och partiklar ligger med bred marginal under miljökvalitetsnormerna. Med vidtagna skyddsåtgärder bedöms inte heller miljökvalitetsnormer för buller att överskridas.

Hälsa

Med vidtagna skyddsåtgärder för reduktion av buller samt riskreducerande åtgärder till följd av tankstationen, bedöms risken för negativ påverkan på människors hälsa vid genomförandet av detaljplanen som liten. Risken för negativ påverkan på människors hälsa på grund av ljud- eller ljusstörningar, vibrationer samt luftkvalitet eller på grund av exponering av farliga ämnen i mark inom planområdet bedöms även som liten.

Störning från buller och damm kan förekomma under anläggningstiden. Andra möjliga samverkande betydande miljöeffekter för människors hälsa under genomförandet av detaljplanen har inte kunnat identifieras.

Medverkande

Tjänstemän

I framtagandet av detaljplanen har anställda vid miljö- och byggnadsförvaltningen och stadsbyggnadsförvaltningen medverkat.

Konsulter

Arkitekthuset Monarken AB har medverkat vid upprättande av detaljplanen.

MAF Arkitektkontor har gjort illustrationer till detaljplanen.

Reinertsen Sverige AB har upprättat miljökonsekvensbeskrivningen.

Stadsbyggnadsförvaltningen

Avdelning stadsplanering 2015-05



AnneLie Granljung
Planchef



Daniel Rova
Planarkitekt

Linnea Isaksson
Planeringsarkitekt FPR/MSA
Arkitekthuset Monarken AB

Antagen av kommunfullmäktige 2015-08-31, § 167.

Beslutet har, genom Mark- och miljööverdomstolens beslut att inte meddela prövningstillstånd (Mål nr P 10949-15), vunnit laga kraft 2016-01-14.