

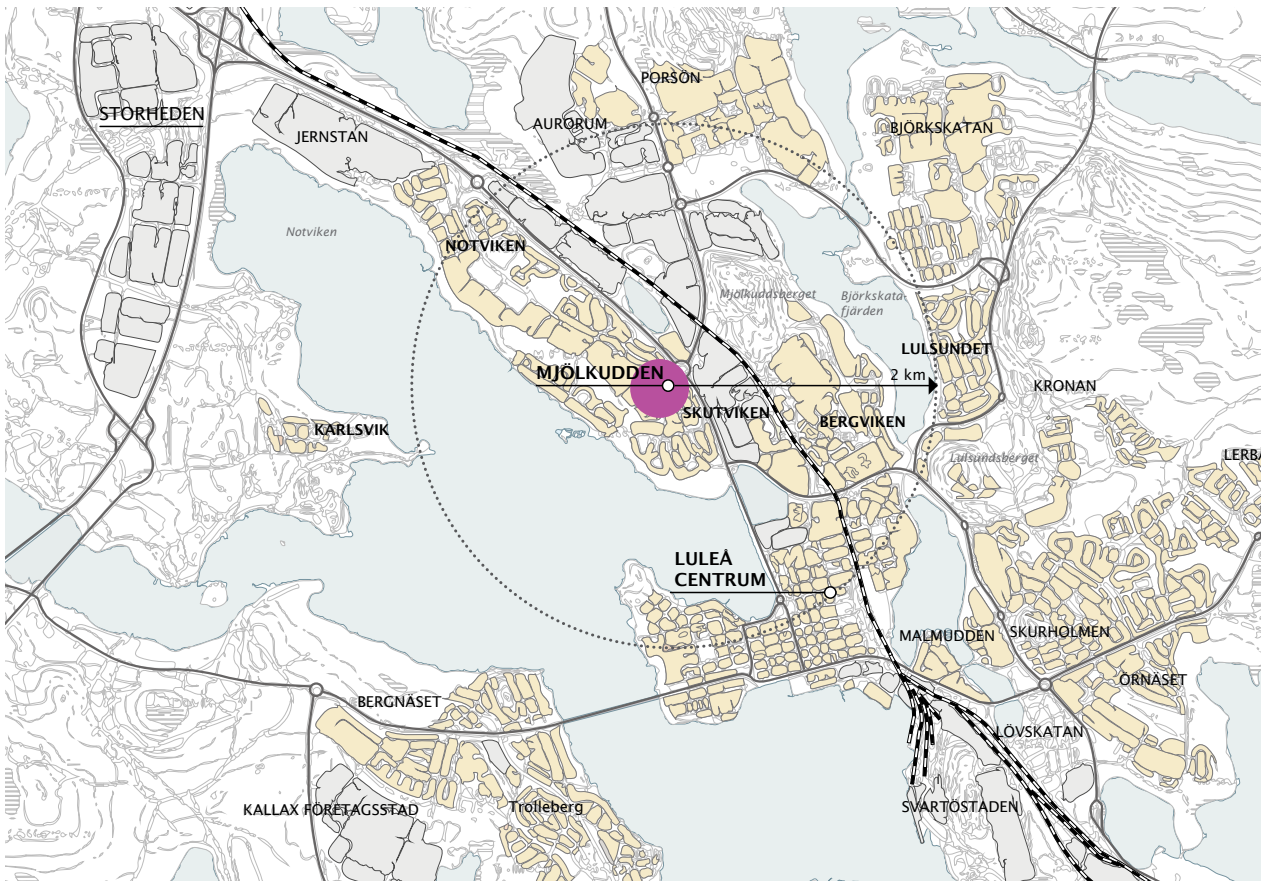


LULEÅ KOMMUN

DETALJPLANEPROGRAM MJÖLKUDDENS CENTRUM

GODKÄNNANDEHANDLING

2020-09-24



UPPDRAG

Titel Detaljplaneprogram Mjökuddens Centrum
Version: Antagande
Datum: 2020-09-24

MEDVERKANDE

Beställare: Luleå kommun genom Robert Eriksson
Kontaktperson: Anna Karin Lidén

Konsult: Tyréns AB
Uppdragsansvarig: Johanna Söderholm
Handläggare: Maria Hildén, Stina Ahlqvist, Timmy Kristoffersson
Kvalitetsgranskning: Johanna Söderholm

LULEÅ KOMMUN

971 85 Luleå
www.lulea.se

0920 - 45 30 00
lulea.kommun@lulea.se

Innehållsförteckning

| | |
|--|-----------|
| Sammanfattning | 6 |
| Stadens intentioner och syftet med detaljplaneprogrammet | 6 |
| Övergripande strategiska åtgärder | 6 |
| Dialog | 6 |
| Utmaningar i den kommande planeringen | 6 |
| Inledning..... | 8 |
| Bakgrund..... | 8 |
| Syfte | 8 |
| Process | 8 |
| Förutsättningar | 10 |
| Gällande planer och tidigare beslut..... | 10 |
| Ägande | 11 |
| Bebyggelse och arkitektur | 13 |
| Gator, vägar och ledningar | 17 |
| Befolkning..... | 20 |
| Service | 20 |
| Grönområden och utemiljö | 23 |
| Buller och risker..... | 25 |
| Risker för översvämningar | 27 |
| Förorenade områden..... | 27 |
| Programförslag | 28 |
| Övergripande struktur | 28 |
| Centrum..... | 28 |
| Utvecklingsområden 1, 2, 3 (och centrum)..... | 32 |
| Trafik..... | 34 |
| Service | 35 |
| Grönstruktur och rekreation..... | 35 |
| Volymstudier område: Centrum, 1 och 2 | 35 |

| | |
|--|-----------|
| Konsekvenser | 38 |
| Stads- och landskapsbild | 38 |
| Naturmiljö och grönstruktur | 39 |
| Hälsa och Säkerhet | 39 |
| Trafik, buller, luft | 40 |
| Fastighetsfrågor | 41 |
| Teknisk infrastruktur | 41 |
| Genomförande | 41 |
| Ansvar för genomförande | 41 |
| Detaljplanering | 42 |
| Gemensamma fastighetsfrågor | 43 |
| Referenser | 44 |
| Bilaga 1 - Kulturmiljöinventering | |

Sammanfattning

Stadens intentioner och syftet med detaljplaneprogrammet

Mjölkkudden och Notviken utgör tillsammans utpekad del för områdesrekommendationer gällande utveckling av stadsdelar, byar och vattenområden för Luleå kommun. Områdesrekommendationerna, tillsammans med 6 delprogram och Riktningar, utgör Luleå Kommuns översiktsplan. Enligt områdesrekommendationer för Mjölkkudden och Notviken ska bland annat förtätning ske för bostäder och verksamheter samt utveckling av Mjölkkuddens Centrum.

Mjölkkuddens Centrum ska stärkas och utvecklas på lång sikt varpå detaljplaneprogrammets syfte är att lyfta frågor som är av betydelse för hela området och kan visa på ramarna och potentialen för en långsiktig utveckling av Mjölkkuddens Centrum. Detaljplaneprogrammet visar alternativa utvecklingsmöjligheter genom riktlinjer och rekommendationer som ska underlätta fortsatt planering.

Övergripande strategiska åtgärder

Planförslaget bygger i stort på att nuvarande struktur med fastighetsindelning i området blir kvar men att stråk och användning av allmänna ytor stärks, genom bland annat gröna ytor och tydligare kopplingar. Möjlighet för utpekade områden 1 och 2 att utvecklas i syfte av att stärka service- och tillväxtunderhållet genom blandade verksamheter för bostäder, kontor och handel:

- Utpekade utvecklingsområden: 1, 2, 3 och centrum, med förtätning av bostäder, kontor och centrumverksamheter.
- Tydligare sammankopplade stråk och kopplingar mellan olika områden kring Mjölkkudden Centrum.
- Utveckling av allmänna ytor för mer attraktiva, trivsamma, gröna och tryggare utomhusmiljöer för boende och besökare.

- Upprustning av torgytan i Mjölkkudden Centrum gällande belysning, grönska och tillgänglighet med kompletterande torgmiljöer runt om centrum för nya mötesplatser.

Dialog

Dialog har förts med boende och verksamma i området genom en workshop som hölls i Luleå kommun 2019-10-23. Dokumentationen av denna workshop har varit en del av planprogrammets kunskapsunderlag. Förväntningarna är att Mjölkkudden Centrum ska bli en attraktiv och trivsam mötesplats där områden kopplas på ett bättre sätt till sin omgivning med trivsamma utemiljöer. I Mjölkkuddens Centrum finns behov av att minska barriärer, förbättra tillgängligheten och de allmänna gröna ytorna med möjlighet till förtätning i området.

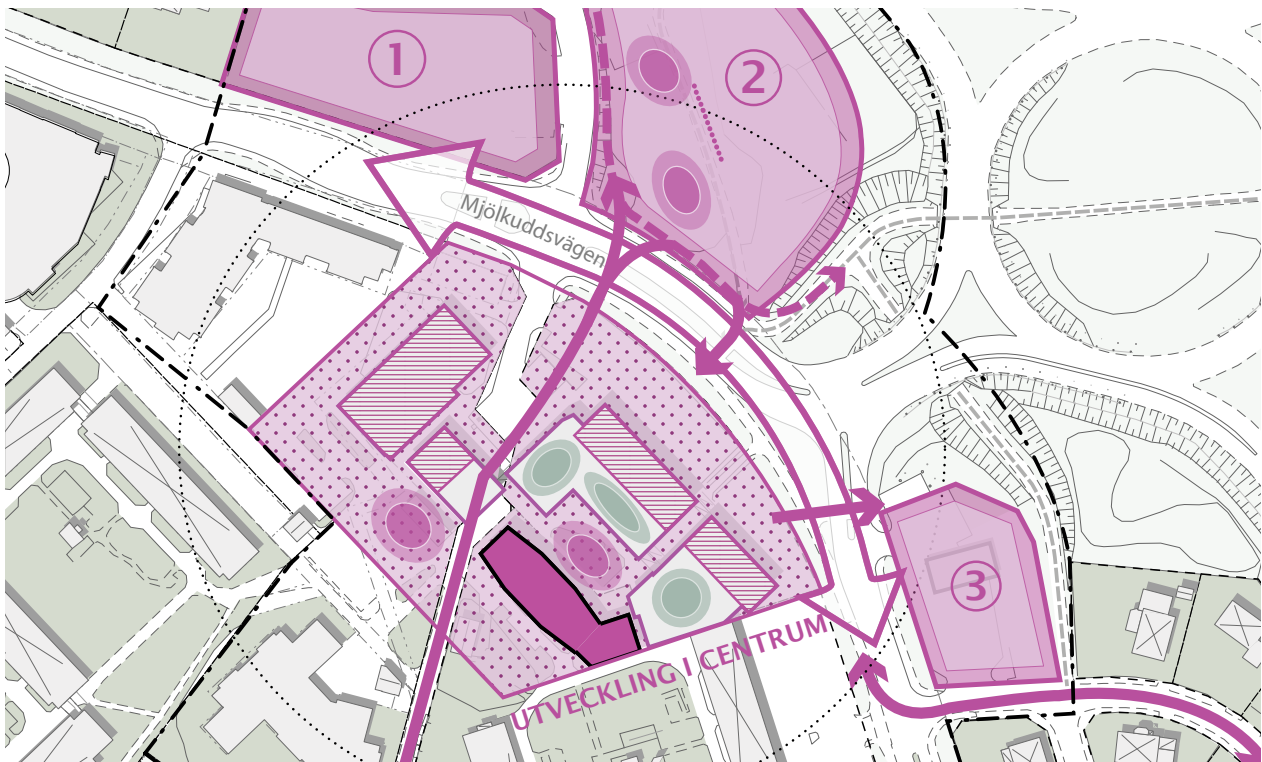
Utmaningar i den kommande planeringen

Utveckling och förtätning kring Mjölkkuddens Centrum måste ske med hänsyn till den utpekade kulturmiljön. I det fortsatta detaljplanearbetet bör bestämmelser införas som hindrar att eventuell förtätning görs som förändrar centrumets sammanhang och utbredning. Mjölkkuddens Centrum karaktäriseras än idag av 1960-talets stadsplanering och arkitektur. Det tidstypiska centrat kännetecknas av sitt punkthus med avskärmat innertorg som för vilket det bör ges bestämmelser som förhindrar större förändringar på byggnaden.

Exploatering i område 2 måste hanteras utifrån risker för buller och risker från transporter av farligt gods, eftersom sådana transporter sker på Bodenvägen. Särskilda åtgärder kan behöva hanteras i vidare detaljplanearbetet.



Tidstypiskt punkthus i Mjölkuddens Centrum.



Utsnitt planförslag.

Inledning

Bakgrund

Luleå kommun har fått in flera ansökningar om förändringar och ny bebyggelse i anslutning till Mjölkkuddens Centrum. Framförallt handlar ansökningarna om mindre hyreslägenheter men även blandad verksamhet som kontor och i viss omfattning centrumverksamhet. För att hantera de olika förfrågningarna behöver ett program tas fram inför fortsatt planering. Kommunstyrelsen beslöt därför att ge Stadsbyggnadsnämnden i uppdrag att upprätta ett detaljplaneprogram (2017-11-06 §248).

Syfte

Mjölkkuddens Centrum ska stärkas och utvecklas på lång sikt varpå detaljplaneprogrammets syfte är att lyfta frågor som är av betydelse för hela området och kan visa på ramarna och potentialen för en långsiktig utveckling av Mjölkkuddens Centrum. Detaljplaneprogrammet visar alternativa utvecklingsmöjligheter genom riktlinjer och rekommendationer som ska tas fram för att underlätta fortsatt planering.

Huvudfrågor

Inom Mjölkkuddens Centrum finns en ägarstruktur och olika intressen för framtida utveckling. Till det kommer att intressenter som idag inte äger mark vill etablera sig. Programmet ska sammanväga framtida utveckling utifrån olika intressenters behov och mål.

Process

Programmet och arbetet med det har letts av en arbetsgrupp från Tyréns AB på uppdrag av Luleå kommun genom Anna Karin Lidén. För att få förankring och delaktighet har en del av processen varit att bjuda in aktuella aktörer i området för en inledande dialog i form utav en workshop som hölls i Luleå kommun 2019-10-23. Syftet med workshopen var att diskutera och gemensamt komma

fram till brister och behov i området för Mjölkkuddens Centrum.

Detaljplaneprogrammet kommer att vara tillgängligt för samråd och därefter vid behov bearbetas. Detaljplaneprogrammet kommer att vara vägledande för kommande detaljplaner.



NATUR



HÅLLBARHET



KULTUR



FLEXIBILITET



MÖTESPLATSER



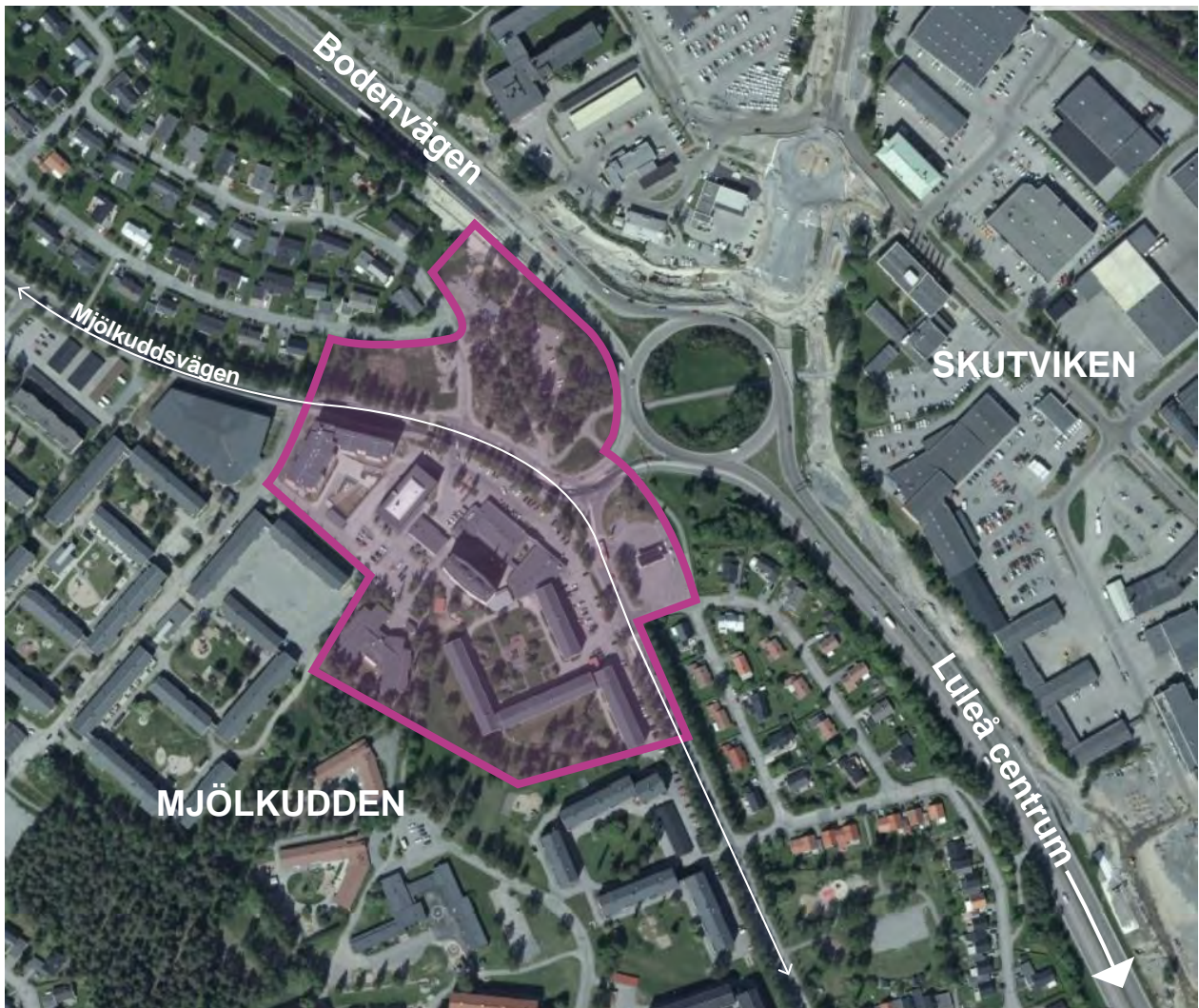
TILLGÄNGLIGHET



FÖRTÄTNING



CYKEL



Programavgränsning (rosa markering). Källa ortofoto: Lantmäteriets webbkarta, <https://kso.etjanster.lantmateriet.se/>

Förutsättningar

Gällande planer och tidigare beslut

Översiktsplan

Kommunens översiktsplan (2013) anger att Mjölkuddens Centrum ska utvecklas och att det ingår i zonen för förtätning till 2020.

Väg 97 är en del av huvudvägnätet för motordriven trafik och framkomligheten ska prioriteras. Stor restriktivitet ska gälla ny bebyggelse eller anläggning som kan försvåra kommunikationen längs vägen.

Bulleråtgärder längs väg 97 ska förbättras för befintlig bebyggelse i närheten.

Mjölkuddsvägen är huvudcykelstråk - Sunderbystråket.



Utdrag ur kommunens översiktsplan för Mjölkudden.

Detaljplaner

Gällande detaljplaner:

| NR | NAMN | LAGA KRAFT | ANMÄRKNING |
|--------|------------------------------|------------|--|
| A 182 | Mjölkudden - Notviken | 1960-03-18 | |
| A 209 | Mjölkudden - Notviken | 1961-03-22 | |
| A 227 | Kv Pontonen | 1963-06-27 | Kuttern 6 planlagd för handelsträdgård |
| A 273 | Kv Skepparen | 1968-07-23 | |
| PL 165 | Kv Skepparen, Äldreboistäder | 1995-11-30 | |
| PL 424 | Mjölkudden 3:10 m fl | 2015-03-14 | Genomförandetid till 2020-03-14 |

Riksintressen

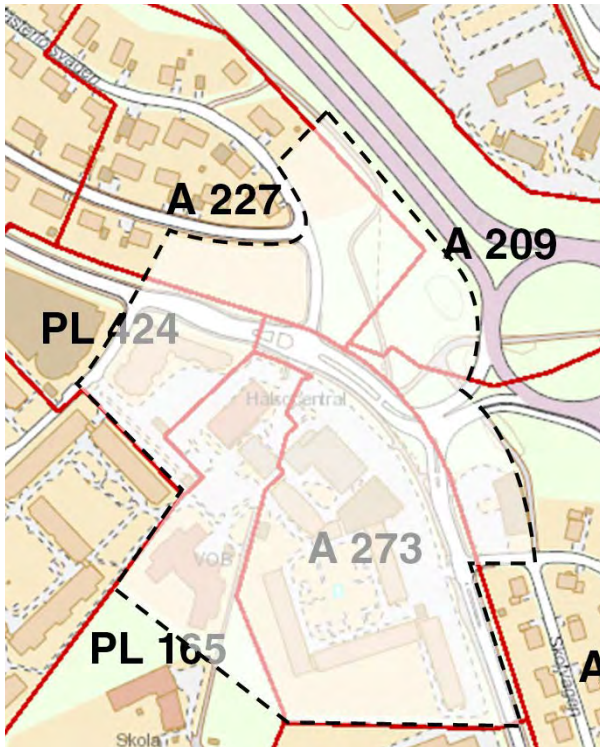
Väg 97 är ett utpekad riksintresse för kommunikation och rekommenderad väg för farligt gods. Riksintresset är i huvudsak till för att säkerställa infarten till Luleå.

Hela Luleå omfattas av riksintresset för Norrbottens kust och skärgård samt rörligt friluftsliv (kap 4 MB).

Programområdet berörs även av försvarsmaktens påverkansområde för höga höjder, vilket innebär att programområdet ligger inom stoppområde för höga objekt och hinderfrihet. Varför frågan om flyghinder och analyser av detta ska behandlas i respektive detaljplanearbete.

Skyddade områden

Inom programområdet finns inga utpekade fornlämningar, byggnadsminnen, kulturhistoriskt värdefull miljö eller annat område eller byggnad som är skyddad enligt kulturmiljölagen. Längs Mjölkuddsvägen finns en trädallé som är ett utpekad biotopsskyddsområde.



Gällande detaljplaner. De flesta detaljplanerna är upprättade under 1960-talet. Aktuellt planområde markeras i svart streckad linje.



Planmosaik för Mjölkkudden där alla gällande planer satts ihop. Mjölkkuddens centrum är planlagt för handel och centrumverksamhet med ett allmänt stråk fram till centrum.

BRISTER, PROBLEM OCH BEHOV AV LÖSNINGAR

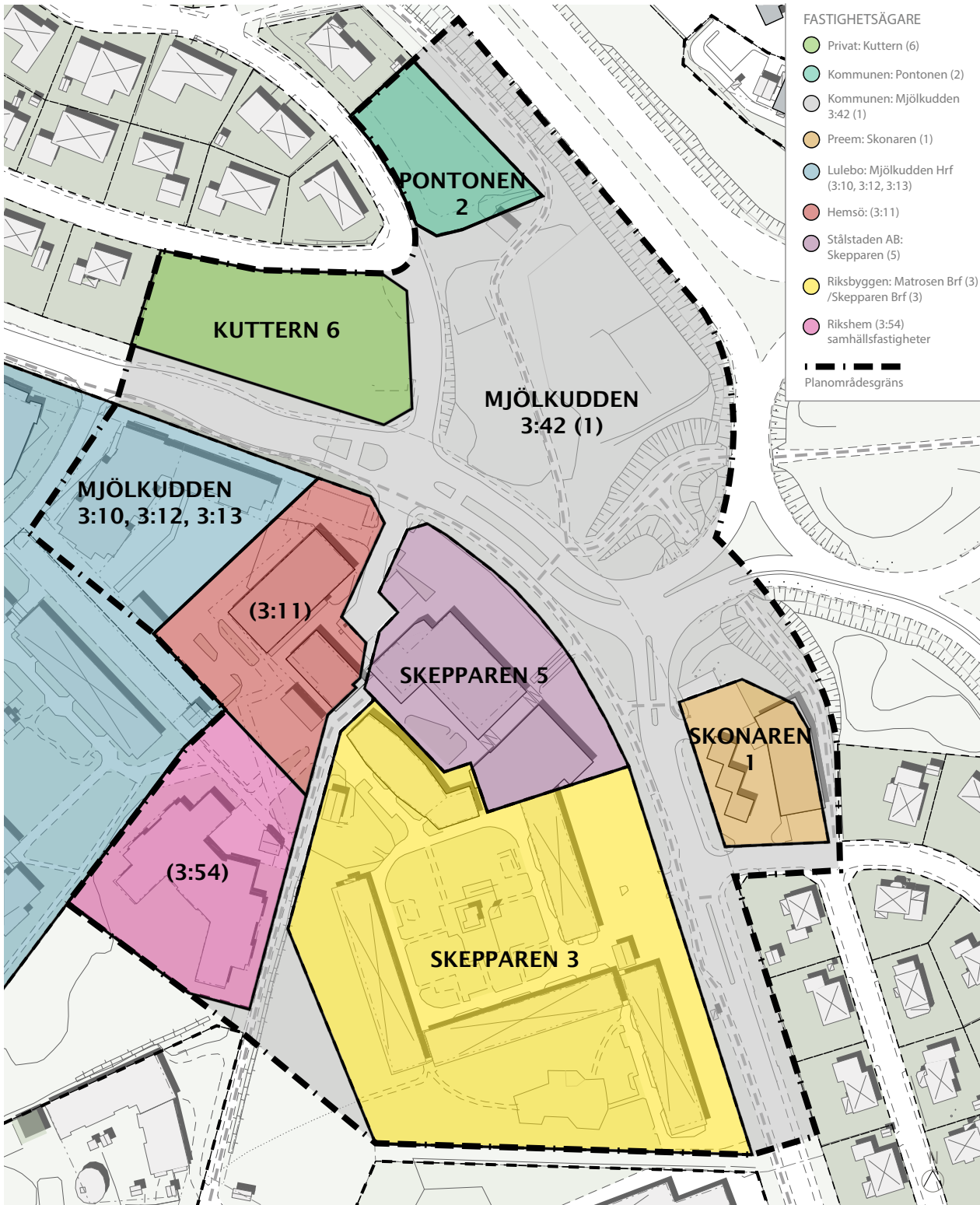
- Fastigheten Kuttern 6 är planlagd för handelsträdgårdsändamål. Ny användning kräver ny detaljplan.
- Påbyggnader inom centrumbebyggelsen kräver ny detaljplan.
- Eventuellt byggande av bostäder eller annan verksamhet i anslutning till väg 97 kräver ny detaljplan.
- Utveckling av bebyggelse närmast Bodenvägen måste ske med hänsyn till Bodenvägen som är rekommenderad väg för transport av farligt gods.

BRISTER, PROBLEM OCH BEHOV AV LÖSNINGAR

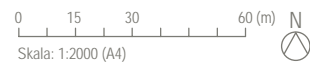
- Inom centrum är ägandet av marken delat på många.
- Torget och ytor för gående kring centrum ligger inom kvartersmark för de olika fastigheterna vilket innebär att ansvar för att samordna och genomföra åtgärder vilar på olika ägare och aktörer.

Ägande

Marken inom programområdet ägs av många olika fastighetsägare. (Se figur nästa uppslag.)



Fastighetsägare.



Bebyggelse och arkitektur

Mjölkkuddens Centrum är byggt under 1960-talet utifrån de ideal för bebyggelse och stadsplanering som dominerade efter andra världskriget. Varje stadsdel skulle ha ett lokalt centrum med service och gemensamma funktioner. Typiskt inrymdes post- och bankkontor, ICA- och Konsumbutik, apotek och hälsocentral.

Bostadsbebyggelsen runt centrum är tidstypisk med halvslutna kvarter och gröna innergårdar avsedda att vara bilfria med entréerna i huvudsak mot gemensamma innergårdar.

I 1960-talets planering förbisågs ofta behovet av tydliga entréer, orienterbarhet och kopplingar för gående och cyklister mellan olika målpunkter. Följden är att spontana stigar genom området är vanliga. Otydligheten i utformningen gör också det svårt att se var man ska gå. Gränserna mellan privata, halvoffentliga och helt offentliga ytor är ofta otydliga.

Det tydligaste exemplet är huvudstråket mellan skolorna och centrum som bryts av apoteksbyggnaden, utan någon tydlig koppling vidare mot Mjölkkuddsvägen.

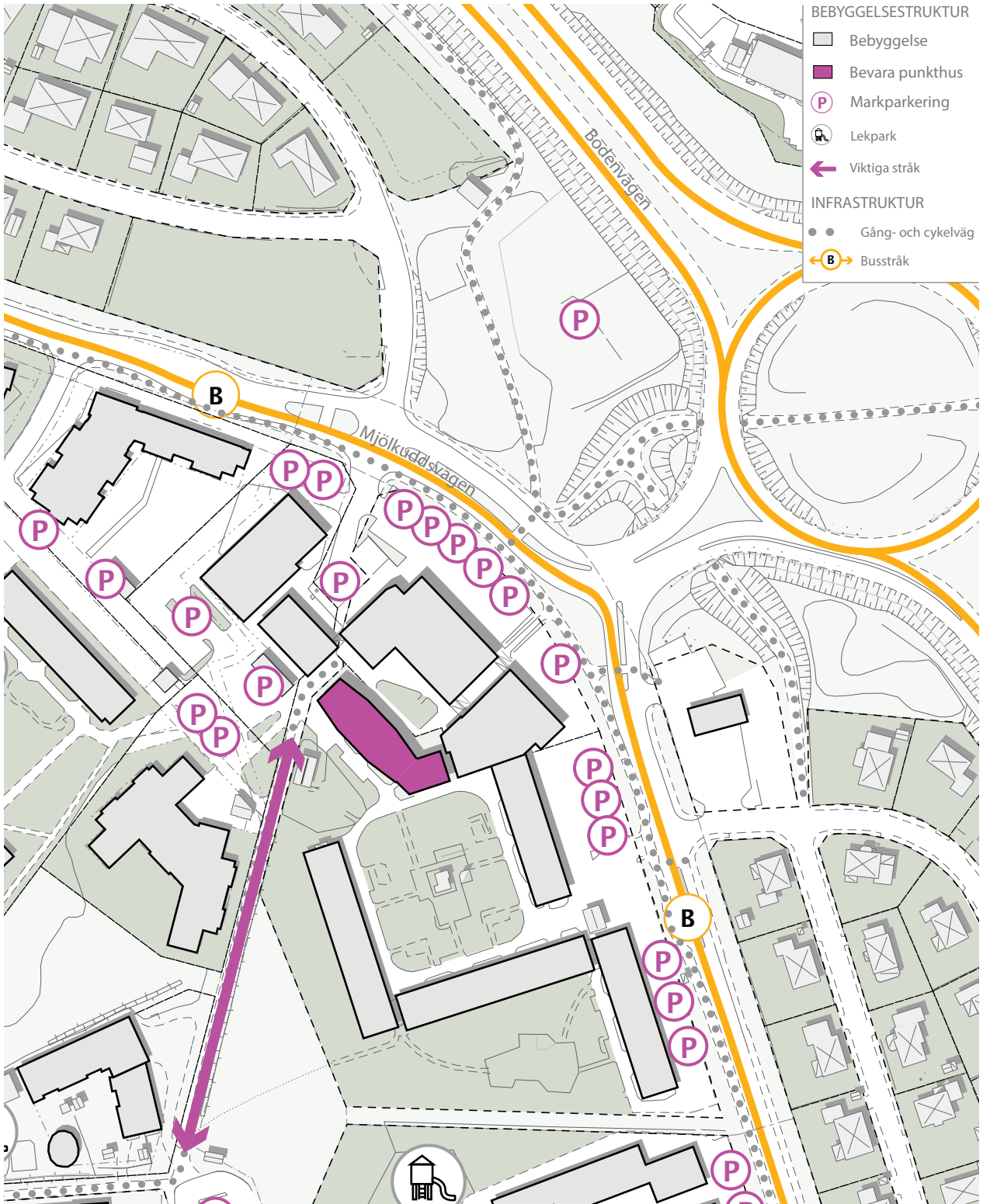
Mjölkkuddstorget är ett fint rum med mänsklig skala men lider av att en stor del av dagen vara skuggat av det gula punkthuset. Torget är ovanligt för sin tid genom att vara ett slutet rum med väggar i alla riktningar. Mer solvända platser finns inom centrum, men dessa utgörs av parkeringsplatser.

BRISTER, PROBLEM OCH BEHOV AV LÖSNINGAR

- Det gula punkthuset bör få ett bättre skydd mot förvanskning.
- Entréer och utemiljöer är i behov av upprustning.
- Det saknas tydliga stråk och riktningar genom centrum.
- Torget lider av att en stor del av dagen vara skuggat av det gula punkthuset (se bild nedan), vilket begränsar chansen till soliga sittplatser inom centrum.
- Saknar soliga sociala ytor i området närmast centrum - upptas idag främst av markparkering.



Huvuddelen av de öppna ytorna är parkeringsytor. Plats för vistelse är i första hand torget, som skuggas under större delen av dagen av punkthuset. De stora asfaltytorna, bristen på gröna platser och på platser med sol gör centrum mindre attraktivt att vistas i för både människor och djur.



Stråk och befintlig bebyggelse.



Kulturmiljö

Stadsdelen Mjölkudden är i huvudsak byggd på tidigare jordbruks- och betesmark. I Mjölkuddens Centrum fanns tidigare en gård och flera rester och spår av det tidigare odlingslandskapet finns fortfarande kvar såsom vägsträckningar, stengärdesgårdar och äldre träd av blandade sorter.

Avgränsningar mellan fastigheter följer i flera fall de diken och avgränsningar som fanns mellan tidigare odlingsmarker. De olika spåren visar tillsammans områdets tidigare användning.

Mjölkuddens Centrum karaktäriseras än idag av 1960-talets stadsplanering och arkitektur. Det tidstypiska centralt kännetecknas av sitt punkthus i söderläge med avskärmat innetorg.

Punkthuset i gul puts är ett bra exempel på 1950-talets ljusa, lätta bostadsarkitektur med putsade fasader och stor formkänsla i utformningen av byggnaden.

I sin kulturmiljökontext är Mjölkuddens bebyggelse med närhet till natur och grönområden särskilt betonad och viktig.

Enligt den kulturmiljöinventering som Tyréns AB har tagit fram på uppdrag av Luleå kommun, 2019-11-29 (se bilaga) framgår det att stadsdelscentrumet i en detaljplan bör ges bestämmelser vid förtätning som bibehåller centrumets sammanhang och utbredning, men att en utveckling är möjlig.

Det gula punkthuset bör föreslås få bestämmelser som förhindrar större förändringar på byggnaden samt att en exploateringsutveckling närmast väg 97 och rondellen är lämplig förutsatt att man tar hänsyn och ställning till den stengärdesgård och det stråk som finns kvar där. Resterna inom detta område har kunskaps- och dokumentvärden då de berättar om områdets historiska utveckling och hur området nyttjades innan dagens bebyggelse och

miljöer uppfördes. Resterna kan möjligen utpekade i detaljplan och förläggas till ytor där bebyggelse inte får uppföras eller skyddas med skyddsbestämmelser. För att synliggöra och bevara rester måste en plan upprättas och åtgärder utföras.

Björkallén som sträcker sig längs Mjölkuddsvägen omfattas av det generella biotopskyddet vilket definieras enligt naturvårdsverket (*Allé - Definition i bilaga 1 till förordningen (1998:1252) om områdesskydd enligt miljöbalken m.m.*) gällande bevarande värden och motiv för skydd är att: "Alléer utgör viktiga restbiotoper i ett övrigt rationaliserat landskap och har stor betydelse som tillflyktsorter, spridningskorridorer och ledlinjer för olika växt- och djurarter" samt "Alléerna utgör från estetisk och kulturhistorisk synpunkt värdefull del av landskapsbilden och har ofta också höga värden för kulturmiljövården genom att de visar hur landskapet har påverkats av olika typer av landskapsarkitektur".

Inga särskilt utpekade kulturmiljöer finns inom området idag som är skyddad enligt kulturmiljölagen. Dock är flera byggnader och miljöer intressanta ur ett kulturhistoriskt perspektiv med synliga rester.



Punkthus i gul puts.



Fasadmaterialet har bytts med följden att fasaden har förvanskats.

BRISTER, PROBLEM OCH BEHOV AV LÖSNINGAR

- Skydd av värdefulla byggnader och miljöer saknas.
- Det gula punkthuset bör föreslås få bestämmelser som förhindrar större förändringar.
- Centrumets helhet, utbredning och tidstypiska karaktär, är viktig att behålla.



Historiskt flygfoto. Mjölkkudden är byggt på tidigare jordbruksmark. (Eniro)

Gator, vägar och ledningar

Kollektivtrafik

Mjölkuddsvägen är ett busstråk som trafikeras av tre busslinjer som fortsätter mot Karlsvik respektive Kyrkbyn via Tuna, Notviken och Storheden. Inom planområdet finns två busshållplatser i anslutning till Mjölkuddens Centrum med goda förbindelser.

Gång- och cykeltrafik

Tillgängligheten till planområdet för gång- och cykeltrafikanter är god. Längs Mjölkuddsvägen löper Sunderbystråket, som är ett huvudcykelstråk. De stråk som är klassade som huvudcykelstråk är sammanhållna och utgår från Luleå centrum och leder till (och igenom) de olika stadsdelarna. Det finns även friliggande gång- och cykelvägar parallellt med Bodenvägen. De friliggande cykelvägarna kopplar an till Sunderbystråket samt ansluter till mindre lokalgator där gång och cykling sker i blandtrafik. Det kan innebära vissa brister vad gäller trafiksäkerhet längs de sträckor då gång- och cykelvägarna exempelvis passerar över parkeringsytor inom kvartersmark i centrum.

Biltrafik

Vägnätet inom och i anslutning till programområdet utgörs av Bodenvägen, Mjölkuddsvägen samt mindre anslutande lokalgator. Tillgängligheten till området är god. Avstånd till Luleå centrum är cirka 2 km fågelvägen.

Mjölkuddsvägen är utformad som tvåfilig väg med långsgående gång- och cykelväg som avskiljs med kantsten och som utgör huvudcykelstråk. Den högsta tillåtna hastigheten på vägen är 50 km/h. Det finns inga trafikmätningar genomförda på den del av vägen som passerar genom planområdet men mätningar utförda på andra delar

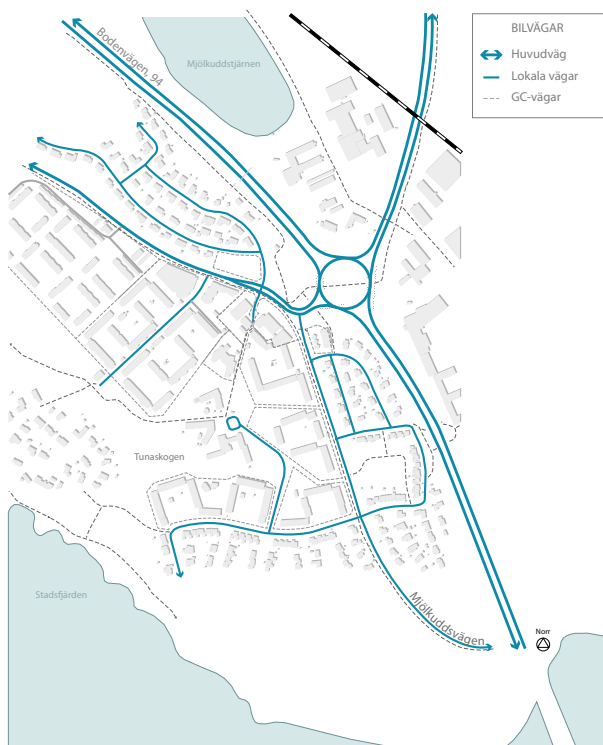
av vägen visar att medelhastigheten vid mätperioderna låg under 50 km/h. Trafikflödet på Mjölkuddsvägen ligger på knappt 3 000 ÅDT i höjd med området för detaljplaneprogrammet.

Bodenvägen är en mötesfri väg med två filer i vardera riktningen. I höjd med området är vägen kommunal. Hastigheten är 90 km/h strax nordväst om området medan hastigheten vid detaljplaneprogrammets område och vidare in mot Luleå centrum är 70 km/h. Trafikflödet på Bodenvägen mellan Mjölkuddsrondellen och Spantgatan ligger på cirka 21 300 ÅDT.

Centrumfastigheten Skepparen 5 har infart via lokalgata från Mjölkuddsvägen, likaså fastigheten 3:11 (hälsocentralen) där markreservat för gemensamhetsläggning även finns för parkering inom fastigheten och utfartsförbud regleras i direkt anslutning till Mjölkuddsvägen. Samhällsfastigheten 3:54 (vård- och omsorgsboendet) angör via fastighet 3:11 och lokalgatan i anslutning till Mjölkuddsvägen. Inom fastighet 3:54 får parkering och angöring anordnas inom kvartersmark men det saknas servitut för tillfarer. Tillhörande fastighet med Munkebergsförskolan 3:53, angör via lokalgatan Ankarvägen, men gemensamhetsanläggning saknas. Kuttern 6 norr om Mjölkuddsvägen angör via Gamla vägen/Mästerlotsvägen. Skepparen 3 ansluter direkt via Mjölkuddsvägen och Skonaren 1 har infart från Rodervägen.

Parkering

I området finns inga parkeringar på allmän plats som gator eller kommunala parkeringsplatser. Parkering sker på kvartersmark och inne på enskilda fastigheter. Parkeringsnorm för cykel och bil på tomtmark redovisar det behov av platser som förväntas uppfyllas. Luleå kommuns parkeringsnorm antogs 2016.



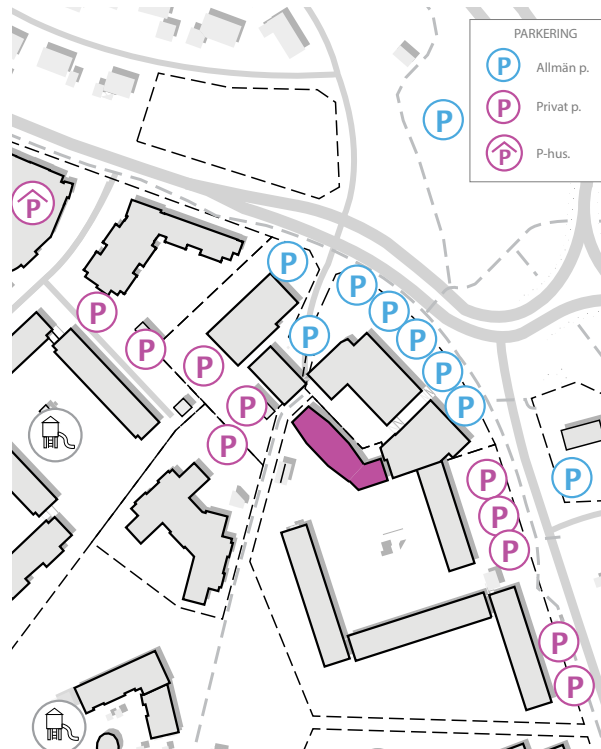
Biltrafik



GC-vägar



Kollektivtrafik



Parkering runt centrum

Parkering för besökare, verksamma och boende

Cykelparkering finns i Mjölkkuddens Centrum och vid bostäderna inom programområdet. Cykelparkeringarna är i huvudsak informella och kan behöva utökas.

För besökare till Mjölkkuddens Centrum finns parkeringar på flera platser runt om torget utanför respektive verksamhet. Livsmedelsbutiken har ca 50 p-platser och framför gymmet finns ytterligare ca 14 parkeringar. Hälsocentralen, apoteket och äldreboendet har ca 45 p-platser sammanlagt, varav 27 platser på baksidan om apoteket (totalt omkring 115 p-platser kring centrum).

Applicerad parkeringsnorm utifrån befintliga verksamheter i centrum (ca 4450 kvm BTA grovt) ger ett behov på ca 168 parkeringsplatser vilket inte motsvarar antalet som finns där idag.

Parkeringen framför livsmedelsbutiken är tillsammans med in- och utfarten till lastzonen en rörig miljö med risk för konflikter och minskad tillgänglighet för framförallt oskyddade trafikanter.

För boende runt om Mjölkkuddens Centrum finns både parkeringsplatser i parkeringshus (400 st) och markparkering i anslutning till respektive bostadsgård inom egen kvartersmark.

Gods- och varutransporter

Lastzon för centrum, gångstråk och biltrafik till parkeringar delar på samma yta framför hälsocentralen. Lastzonen blir därför en konfliktyta mellan olika trafikanter.

Med placering i anslutning till centrumentrén och därmed det första man ser så ger sop- och avfallshanteringen en tråkig bild och intryck av centrumet.

Återvinningsstation finns på andra sidan Mjölkkuddsvägen.

Ledningar

Vatten-, avlopps- och fjärrvärmenätet inom stadsdelen Mjölkkudden och inom programområdet är väl utbyggt. Ny bebyggelse kan anslutas till befintligt nät.

BRISTER, PROBLEM OCH BEHOV AV LÖSNINGAR

- Brister i trafiksäkerhet uppstår när gång- och cykelstråk passerar stora parkeringsytor i centrum som förhindrar säkerheten och framkomligheten för gång- och cykeltrafikanter.
- Lastzonen i centrum är en konfliktyta mellan varu- och avfallstransporter, biltrafik till parkeringar och gående och cyklister, där alla nyttjar samma yta.
- Det behövs ett tydligt gång- och cykelstråk genom centrum för att koppla ihop huvudcykelstråket med stråket mot förskola och skola.
- En översiktlig parkeringsutredning visar ett underskott av parkeringar inom centrum idag.
- Fler cykelparkeringar behövs i centrum.
- Tillgängligheten för rörelsehindrade behöver förbättras.
- Utformning av i ögonfallande avfallshantering skulle behöva lösas på ett bättre sätt med medveten utformning och struktur.
- Snöröjning och halkbekämpning bör ses över, speciellt vintertid gällande bättre framkomlighet inom centrum.



Mjölkkuddsvägen är huvudstråk för buss- och cykeltrafik.

Befolkning

Invånare

Befolkningen i stadsdelen är i medeltal äldre än för Luleå i stort och det bor fler kvinnor än män i stadsdelen. Den vanligaste hushållstypen i Mjölkkudden är ensamboende utan barn, oftast boende i en bostadsrätt.

Bostadsbestånd

Bostäderna inom Mjölkkudden är framförallt byggda under 1960-talet. Bostadsrätterna dominerar i stadsdelen, men det finns också större villakvarter och hyreshusområden i anslutning till programområdet.

Inom programområdet ryms en bostadsrättsföreningen där det gula punkthuset ingår och ett trygghetsboende med 80 lägenheter i direkt anslutning.

Arbetsmarknad

År 2018 arbetade totalt 830 personer i stadsdelen Mjölkkudden. Arbete inom vård, omsorg, skola och utbildning dominerar. En stor andel av arbetsplatserna i stadsdelen finns i Mjölkkuddens Centrum på vård- och omsorgsboendet och hälsocentralen, samt på Munkebergs förskola och skola.

Service

Vård

Inom programområdet finns ett vård- och omsorgsboende, Ängsgården, med 36 lägenheter. I stadsdelen Mjölkkudden finns ytterligare två vård- och omsorgsboenden. I Mjölkkuddens Centrum finns en hälsocentral på ca 2370 kvm BTA.

Kommersiell service

Mjölkkuddens Centrum ger service åt de ca 3600 personer som bor på Mjölkkudden, men även till boende i Notviken, Tuna och övriga stadsdelar. I takt med förändrade mönster för handel och service har utbudet

av verksamheter i Mjölkkuddens Centrum förändrats. Konkurrensen från andra handelsplatser ökar och centrumlokalerna har genomgått ombyggnader de senaste åren. Bland annat har matvarubutiken förlorat sin entré mot torget. Totalt finns sammanlagt ca 4450 kvm BTA (vilket är grovt uppskattat) verksamheter i centrum:

- Coop ca 710 kvm BTA
- Fitness 24 seven ca 800 kvm BTA
- Apoteket ca 270 kvm BTA
- Hälsocentral ca 2370 kvm BTA
- Restaurang Marco polo ca 150 kvm BTA
- Kamizack Sushi ca 100 kvm BTA
- Övrig handel ca 50 kvm BTA

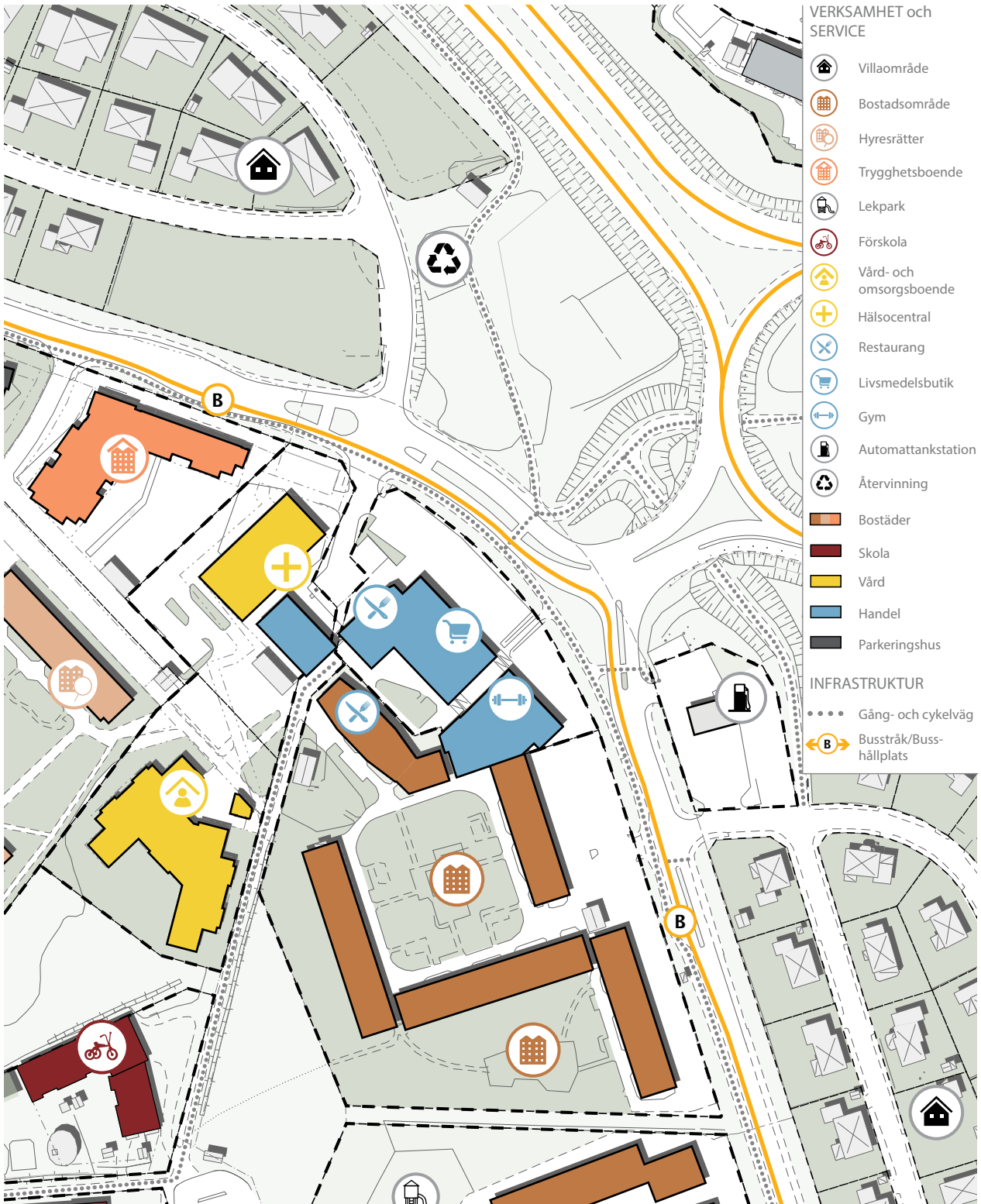
Mjölkkuddens centrum har numera också postombud och automattankning för bränsle på norra sidan om Mjölkkudsvägen.



Mjölkkuddens centrum.

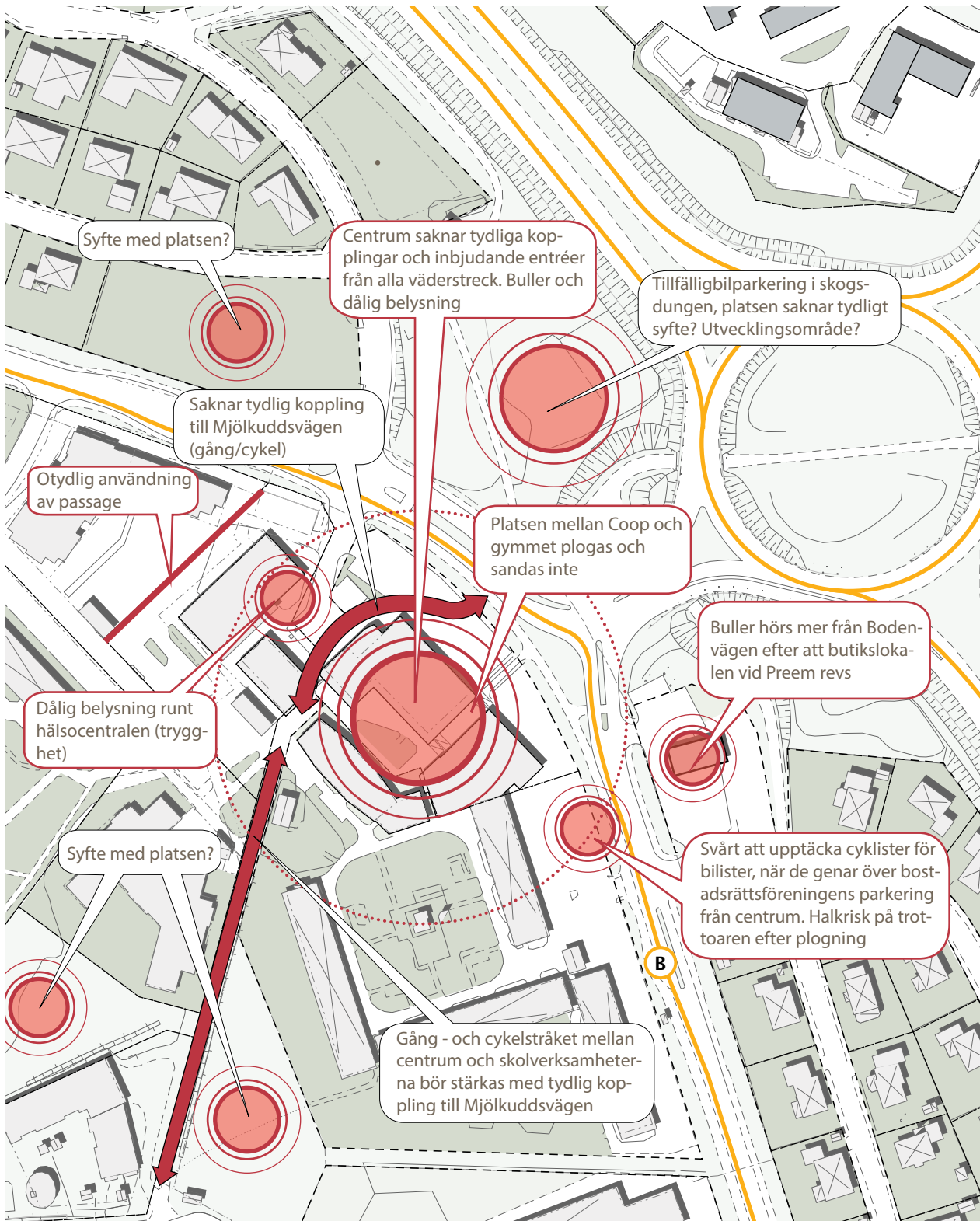
BRISTER, PROBLEM OCH BEHOV AV LÖSNINGAR

- Stadsdelen kan behöva öka sin yngre befolkning och få ett större inslag av bostäder för barnfamiljer och även studenter.
- Fler bostäder ger fler bonde och kan förbättra möjligheterna att upprätthålla den service som finns i området genom att underlaget för till exempel handel, kollektivtrafik och skolor förbättras.



Verksamheter och service.





Brister identifierade under kommunens trygghetsvandring 2017 runt i kring centrum (pratbubblor markerade i rött) övriga pratbubblor markerar behov.



Grönområden och utemiljö

Grönstruktur

Ett litet grönområde finns i norra delen av programområdet intill Mjölkkuddsrandellen. Området präglas av tidigare kulturpåverkan och är delvis en gammal gårdsmiljö. Det syns i trädskiktet som är varierat med ganska stor trädslagsblandning. I västra delen finns ett Tallbestånd i skogsdungen närmast Mjölkkuddsvägen. Träden i beståndet är av hög medelålder och har anpassats efter växtförutsättningar där de fått dela på ljus och utrymme. Träden är enskilt värdefulla, både biologiskt och kulturhistoriskt men tillsammans i bestånd utgör det en viktig livsmiljö där de kan erbjuda fåglar och insekter rötad ved, grova döda grenar, barklös stamved och strukturer för fåglar att bygga bo i. Det är värdefullt att beståndet hålls intakt i bästa möjliga mån. I övrigt är det en olikåldrig blandning i ridåer och dungar med äldre björkar, rönn, mycket hägg och även några lönnar. En grupp aspar finns också. Fältskiktet är förmodligen örtrikt men inga noteringar om specifika arter finns.

Området är varierat med naturvärden knutna till äldre tallar och lövträd. Stengärdesgårdar ger utrymme för mer mångfald och tillför dessutom ett kulturhistoriskt perspektiv.

Sett i ett grönstruktursammanhang kan området vara betydelsefullt då det förbinder villaområdena vid Gamla vägen och Rodervägen för pollinerande insekter. Den funktionen kan vara viktig att värna om eftersom omgivningen i övrigt har viss barriärverkan: Mjölkkuddens Centrum på ena sidan och Bodenvägen/Skutvikens verksamhetsområde på den andra sidan.

Grönstrukturen har också betydelse för dagvattenhanteringen. Gröna ytor kan ofta vara en viktig resurs i samband med kraftiga regn, och minska riskerna för översvämningar genom fördröjning.

Friytor

Alla bostäder ska utformas så att det finns tillgång till friytor för lek, rekreation och trivsel. Inför om- och nybyggnad måste hänsyn tas till hur och var, behovet av friytor kan tillgodoses.

Brister på friytor för de befintliga kvarteren kan delvis kompenseras genom att använda de grönområden som finns i närheten, till exempel Tunaskogen som används av förskolan och av boende samt Mjölkkuddsparken. Det är därför viktigt att skydda de större, sammanhängande grönytor som finns längs stranden, i Tunaskogen och runt Mjölkkuddstjärnen med flera.

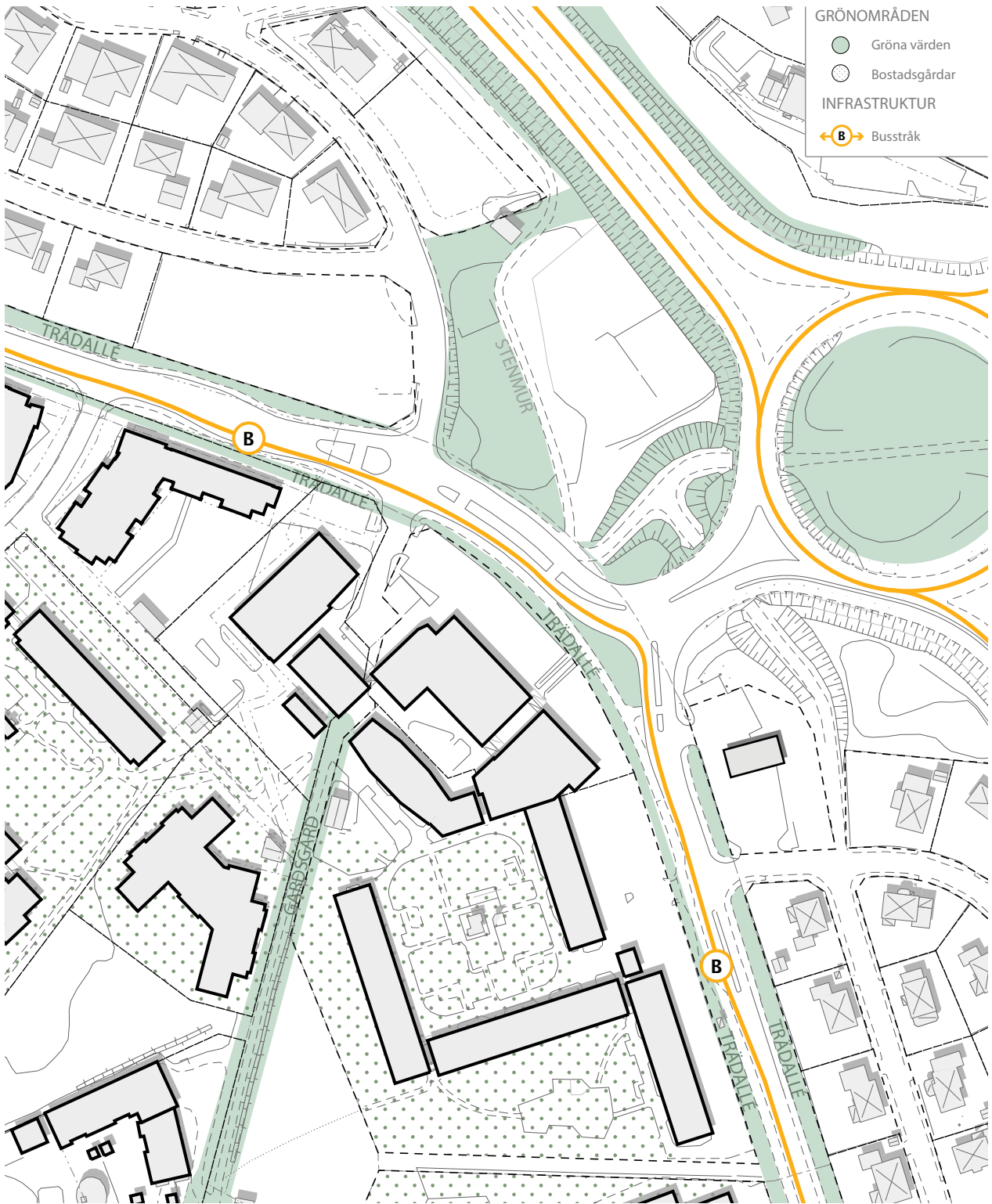
Det är också viktigt att kvaliteten på friytorna höjs där det är en bristande resurs. Mjölkkuddens Centrum har ett underskott på gröna ytor och friytor som kan användas på flera sätt för boende och besökare.



Stora, uppvuxna tallar vid cykelvägen ger en fin miljö.



Återvinningsstation med gamla tallar i bakgrunden.



Schematisk skiss över grönstruktur och friytor. Tunaskogen med förbindelse ner till Stadsfjärden och alléerna längs Mjølkuddsvägen och längs gc-vägen är en viktig del av grönstrukturen, liksom de sidoområden som finns längs väg 97.



Mjölkudden centrum innebär en barriär mellan olika grönområden inom Mjölkudden. Tätt bebyggelse och stora hårdgjorda ytor utan vegetation utgör barriärer för både pollinatörer och marklevande arter när de ska förflytta sig, vilket försvårar deras levnadsvillkor. ©TerraTec 2019

BRISTER, PROBLEM OCH BEHOV AV LÖSNINGAR

I Mjölkudden Centrum finns ett fåtal gröna vistelseytor som är anpassade för boende och besökare i området.

Inom centrum finns det ett starkt behov att rusta upp gröna vistelseytor av bättre kvalitet med tillhörande belysning för ökad trivsel för boende och besökare till området.

Det är viktigt att uppmärksamma och skydda betydelsen av grönstruktur för att bibehålla bra förutsättningar för pollinerade insekter samt dagvattenhanteringen.

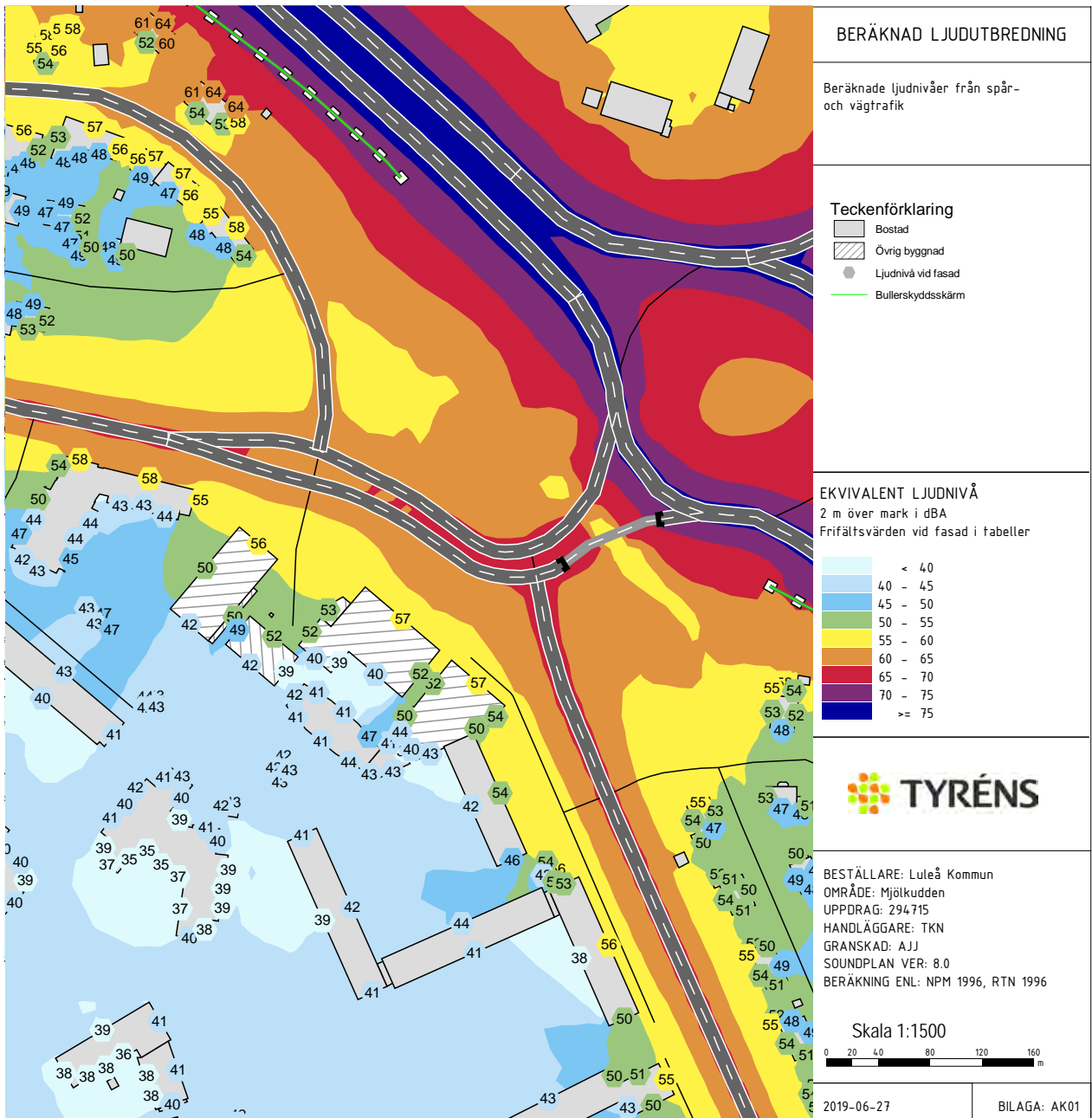
Vid förändring och förnyelse av gröna ytor bör växter som gynnar pollinatörer väljas. Stora träd har den största påverkan.

Buller och risker

En bullerutredning togs fram av Tyréns AB på uppdrag av Luleå kommun 2019-06-27. Utredningen redovisar ekvivalent bullernivå (buller i genomsnitt) i dagsläget beräknat utifrån trafikmätningar från kommunen med beräknade ljudnivåer från spår och vägtrafik samt inräknat befintliga skyddsåtgärder som finns på plats i form av bullerskyddsskärmar närmast villaområdet längs med Bodenvägen. (Se bild nästa sida)

Utredningen visar tydligt hur området längs med Bodenvägen är utsatt för hög bullerexponering (65-75 dBA) vilket innebär att vid eventuell exploatering närmast Bodenvägen måste man i ett detaljplaneskede kunna hantera och säkerställa de bullerkrav som krävs för bostäder samt friyta.

För en god utomhusmiljö i anslutning till bostadsbebyggelse gäller de allmänna råden enligt boverkets byggregler att ljudnivån bör ligga mellan 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid anordning av



Ekvivalent bullernivå (buller i genomsnitt) beräknat utifrån trafikmätningar från kommunen (19-06-24)

uteplats i anslutning till byggnad. Området närmast Bodenvägen ligger där i överkant.

Till följd av transporter av farligt gods på Bodenvägen finns risker vid eventuell utveckling av närliggande område. Dessa risker måste tas hänsyn till om det görs förändringar i området där eventuell ny bebyggelse kan kräva säkerhetshöjande åtgärder kombinerat med rätt skyddsavstånd. Se mer under avsnittet: *Konsekvenser: Hälsa och säkerhet*.

BRISTER, PROBLEM OCH BEHOV AV LÖSNINGAR

- Bullerutsatta områden förekommer framförallt närmast Bodenvägen.
- Placering av bebyggelse inom zon för skyddsåtgärder och skyddsavstånd kan behöva hanteras ytterligare genom riskanalys i fortsatt detaljplanearbete.

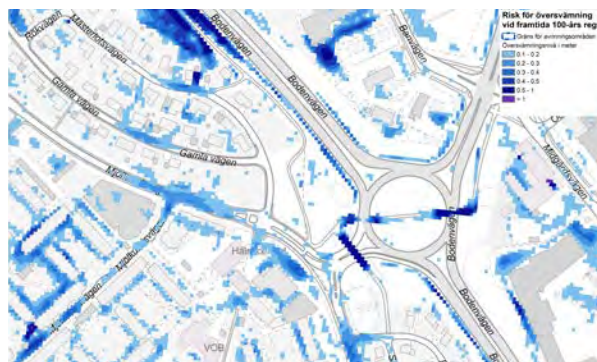
Risker för översvämningar

Till följd av klimatförändringen måste det i planering tas hänsyn till risker för översvämningar. Då Mjölkkuddens Centrum ligger ca 8 meter över havsnivån bedöms risker för förhöjda havsvattennivåer inte finnas. Risker med översvämningar vid häftiga regn eller vid skyfall är något som har kartlagts i Luleå och analysen vid ett framtida 100-års regn visar enligt denna skyfallskartering att det på vissa ställen i närliggande områden kan uppnå en översvämningssnivå på upp mot 0,5-1 meter (mörkblå färg). På parkeringsytorna inom centrum kan det uppnå en översvämningssnivå på upp mot 0,3-0,5 meter (blå färg).

Då modellen på skyfallskarteringen har beräknats vara påverkat av klimatförändringar baseras resultaten på olika klimatfaktorer. Exempel på klimatfaktorer som påverkar resultaten anges enligt Luleås riktlinjer för klimatanpassning

(2015-01-12). Gällande nederbörd förväntas tillfällena med kraftig nederbörd att öka för både kortare och längre regn. En indikation visar även ett framtidsscenario år 2069-2099 där årsmedelnederbörden förväntas öka med 30%. Antalet dagar med kraftigt regn och en dygnsmedelnederbörd på >10 mm förväntas även öka med 11 dagar för samma period.

För att bemöta en framtida ökning av nederbörd och kraftiga regn är det viktigt att utreda åtgärder för att hantera dagvatten genom bland annat fördröjning av vattnet och fria vattenvägar för framtida markanvändning. Hantering av dagvatten hanteras vidare i det fortsatta detaljplanearbetet.



Översvämningssproblem kan uppstå vid gång- och cykeltunnlar och på parkeringsytorna i centrum. (Skyfallskarteringen)

Förorenade områden

Tidigare bedrevs handelsträdgårdsverksamhet på fastigheten Kuttern 6 och Skonaren 1 är planlagd för bensinstation vilket innebär (rörande förorenad mark) att det inom detaljplaneprogrammets område finns och har funnits verksamheter som kan orsaka miljöpåverkan inom branscherna drivmedelsanläggning och handelsträdgård. Föroreningssituationen måste utredas i det fortsatta detaljplanearbetet och vid behov måste efterbehandling utföras utifrån planerad markanvändning.

Programförslag

Programförslaget möjliggör en framtida utveckling och förändring av området genom förslag på tillbyggnader inom centrum och nybyggnader i närmaste omgivningen. Förslaget är baserat på identifierade brister och problem inom området idag och med hänsyn till befintliga värden och i förhållande till befintlig bebyggelsestruktur.

Övergripande struktur

För befintligt centrumområde bygger förslaget på att nuvarande struktur med fastighetsindelning, stråk och användning blir kvar. Att förtätning i första hand sker i de identifierade utvecklingsområdena 1 och 2 som med fördel kan utvecklas för blandad bebyggelse som bostäder, kontor och i mindre omfattning kompletterande centrumverksamheter. Inom centrum möjliggörs påbyggnader med hänsyn till befintlig centrumstruktur och karaktär.

För en god utveckling i Mjölkudden Centrum är det viktigt att prioritera bättre fungerande gång- och cykelstråk samt bättre förutsättningar för vistelse och för torget. Den förändringen måste i första hand befintliga fastighetsägare ta ansvar för gemensamt.

Centrum

Mjölkudden Centrum utgörs av ett tidstypiskt centrum från 1960-talet som kännetecknas av sitt höga punkthus i puts och avskärmat innertorg. I sitt bebyggelsesammanhang utgör detta ett kulturhistoriskt värde. I framtida ändringar av detaljplaner kommer dessa värden så som omfattning av bebyggelse, utbredning och karaktärsdrag att regleras (främst för det höga punkthuset) för att skydda dessa värden.

För vidare benämning av Centrum avses

i detaljplaneprogrammet de byggnader och platser som omfattas av fastigheterna Skepparen 5 (Stålstaden) och 3:11 (Hemsö) samt del av Skepparen 3 (Riksbyggen) och Mjölkudden 3:42 (Kommunalt ägd) vilka utgör befintligt centrum idag, söder om Mjölkuddsvägen (se markering på karta nästa sida).

Inom det centrummarkerade området behövs ett samlat grepp från ägargruppen med fastigheter inom området för att strukturera och omforma gemensamhetsytor och miljöer för alla besökares behov. Det är viktigt att tillgodose tydlighet, trygghet och en positiv upplevelse av platsen. Hur och med vilken form en sådan samverkan bör göras redogörs inte i detta detaljplaneprogram, men det kan möjligen lösas med gemensamhetsanläggning.

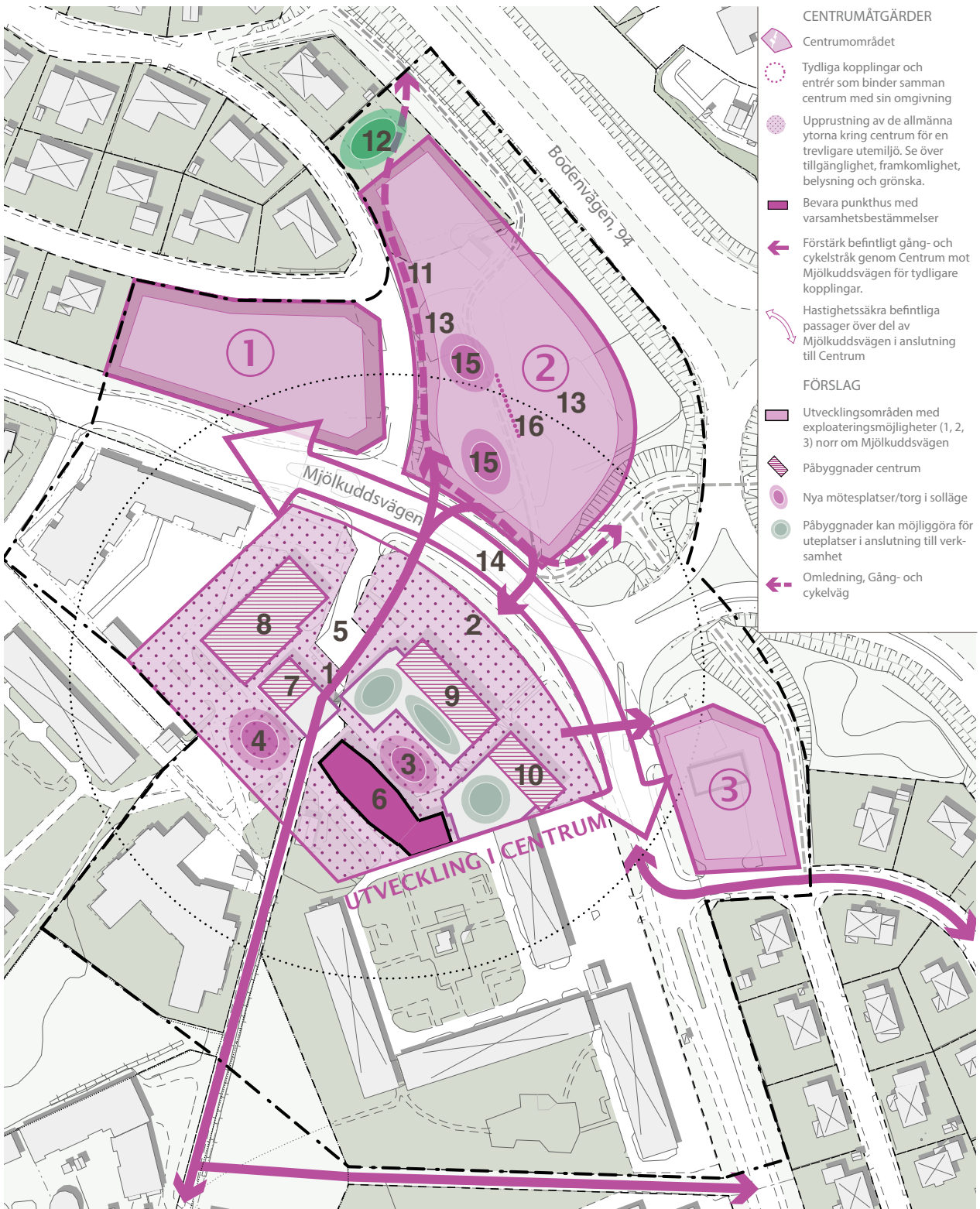
För centrum finns inte utbyggnadsmöjligheter som tar obebyggd mark i anspråk. Påbyggnader av befintlig bebyggelse kan vara möjligt i mindre omfattning. Hur påbyggnader ska utformas för att vara lämpliga och anpassas väl, ska i detalj lösas och utredas med detaljerade skisser som underlag och utformas vad gäller öppningar och varierade höjder med hänsyn till kulturhistoriska värden och befintlig bebyggelsestruktur.

Öppna ytor och offentliga platser

Behovet för gående och cyklister är god tillgänglighet och framkomlighet.

I gällande detaljplaner finns ett allmänt stråk för gående och cyklister genom centrumet men det är inte utformat så att det är tydligt och upplevs sammanfalla med parkering och inlastningsytor (1). Idag hindras stråket av hur markytorna är disponerade och konfliktytor uppstår mellan både markparkering och lastzoner.

Gång och torgytor mellan husen i centrum har inga tydliga anslutningar till de allmänna



CENTRUMÅTGÄRDER

- Centrumområdet
- Tydliga kopplingar och entréer som binder samman centrum med sin omgivning
- Upprustning av de allmänna ytorna kring centrum för en trevligare utemiljö. Se över tillgänglighet, framkomlighet, belysning och grönska.
- Bevara punkthus med varsamhetsbestämmelser
- Förstärk befintligt gång- och cykelstråk genom Centrum mot Mjølkuddsvägen för tydligare kopplingar.
- Hastighets säkra befintliga passager över del av Mjølkuddsvägen i anslutning till Centrum

FÖRSLAG

- Utvecklingsområden med exploateringsmöjligheter (1, 2, 3) norr om Mjølkuddsvägen
- Påbyggnader centrum
- Nya mötesplatser/torg i solläge
- Påbyggnader kan möjliggöra för uteplatser i anslutning till verksamhet
- Omledning, Gång- och cykelväg

Programförslag för fortsatt utveckling



gång- och cykelvägarna som finns längs Mjölkuddsvägen. En tydligare och därmed tryggare passage över parkeringsytorna behövs (2) (Berör främst fastigheten Skepparen 5). De gemensamma ytorna inom kvartersmark ska omhändertas med hänsyn till en bättre utemiljö för boende och besökare som tillåter vila, rekreation och möten genom upprustning av bland annat allmän belysning och grönska. Förhållande till friytor för befintlig och tillkommande påbyggnader ses över i fortsatt detaljplanearbete.

Dispositionen av parkeringsytorna bör ses över i ett sammanhang tillsammans med gång- och cykelstråk, lastzon, in- och utfarter och entréer för att öka områdets orienterbarhet och tydlighet samt yteffektivitet.

Torget och vistelseytor

För vistelse utomhus är torget en central mötesplats för både boende och besökare i området idag, varpå fokus på upprustning av torgmiljön prioriteras. Torget föreslås få en upprustning för att stärka en trivsam och trygg utomhusmiljö. Torget är idag skuggigt och dåligt belyst samt att växtligheten med tillhörande ytor kan behöva ses över utifrån förutsättningarna på platsen. Förslag om bättre sittmöjligheter, belysning och grönska efterlyses på platsen samt ökad tillgänglighet. Torget ska vara en trivsam och naturlig mötesplats. (3) Befintligt torg utgör idag del av fastigheten Skepparen 5 och ligger i direkt anslutning mot fastigheten Skepparen 3, söder om.

Kompletterande torg- och parkmiljöer möjliggörs på olika ställen kring centrum med placeringar i söderlägen för att skapa naturliga platser för möten och uppehåll. Platsen direkt söder om apoteket kan nyttjas bättre som park eller torgyta än befintlig parkering (4) (inom fastigheten 3:11), vilket gör att man fångas upp i ett sammanhang av till exempel vila eller lek när man möter

Centrum från söder. Förändringen kräver att parkeringar tas bort eller omdisponeras.

Parkeringsytor och dagvatten

Ytorna kring centrum är idag markparkering för arbetande och besökare. Man bör se över alternativ för att bättre samorganisera och yteffektivisera parkeringen kring centrum till förmån för trevligare och säkrare utemiljöer för gång- och cykeltrafikanter samt de boende i området.

En översiktlig bedömning av parkeringsbehovet för befintliga verksamheter i centrum, med utgångspunkt för *Parkeringsnorm för cykel och bil på tomtmark*, är att dagens verksamheter behöver ca 168 parkeringar för bilar och ca 110 parkeringar för cyklar.

Som ett exempel skulle en påbyggnad med ca 1660 kvm jämt fördelat mellan kontor och centrumverksamhet öka behovet av parkeringsplatser för bilar med 53 parkeringar. Behovet skulle även öka för cyklar med ca 35 st cykelparkeringar.

Lämplig omfattning av parkeringsmöjligheter och att de långsiktigt kan säkerställas kommer att vara en viktig del i det fortsatta detaljplanearbetet om det ska omfatta påbyggnader i området. För att förbättra situationen och bemöta ett redan underskott av befintliga parkeringsplatser inom centrum i relation till behovet av fler parkeringsplatser, kan Fastighetsägare och verksamma ges möjlighet att med hjälp av ågärder som omfattas av *Grönt parkeringsköp* i aktuell parkeringsnorm för Luleå kommun (*Parkeringsnorm för cykel och bil, antagen 2016-04-04*), visa att parkeringsbehovet kan reduceras. Grönt parkeringsköp innebär en reduktion av parkeringsnormen i utbyte mot ett ökat ansvarstagande hos fastighetsägaren i att åstadkomma ett förändrat resebeteende (med syfte att andelen som reser kollektivt ökar). Exempel på ågärder som

fastighetsägare kan tillämpa är till exempel att erbjuda medlemskap i bilpool eller prova-på busskort för alla som flyttar in. Ett långsiktigt avtal skrivs mellan kommunen och fastighetsägaren för att säkerställa att åtgärderna genomförs och att de långsiktigt behålls.

Samnyttjande av befintligt parkeringshus i området kan även möjliggöra att vissa parkeringsytor kan tas i anspråk för gröna intressen och allmänna möstesplatser istället.

En översyn kan också behöva göras för att se vilka åtgärder som kan vidtas för att minska risken för att parkeringsytorna svämmar över vid häftiga regn. Fastighetsägaren har ansvaret att se till att ytan åtgärdas med infiltrerbar markbeläggning eller växtbäddar för att kunna hantera dagvatten och eventuella skyfall för att minska risken för stora översvämningar i området.

Möjlighet till fördröjning och hantering av dagvatten i området ska utredas och på bästa sätt hanteras i kommande detaljplaneläggning genom till exempel infiltrerbar markbeläggning.

Infarter, gods- och varutransporter Lastyta

I en översyn av de öppna ytorna i området måste särskild vikt läggas vid att lösa de konflikter som finns mellan funktionerna gods- och sophantering, parkeringar och stråket för gång- och cykel.

Lastzonen är idag det första man möter från huvudinfarten till Centrum varför gestaltning och allmän ordning här är särskilt viktig för upplevelsen av centrumet (5). Ytan berörs främst av fastigheterna Skepparen 5 och 3:11 som gemensamt nyttjar området som bland annat infart och lastzon tillsammans med det genomgående gång- och cykelstråket.

Påbyggnad och förtätning i Centrum
Hur stor utvecklingsgraden kan bli i en

framtida detaljplan är beroende av hur samnyttjande av friytor och parkeringar kan lösas inom området. För att långsiktigt kunna säkra att användningar som exempelvis bostäder, kontor eller centrumverksamhet är möjligt för utökade byggrätter kan avtal och servitut bli ett måste.

Inom Centrum rekommenderas vid eventuell utökad exploatering att markanvändningen bestäms till kontor och centrumverksamhet.

Påbyggnad på delar av Centrumets bebyggelse är i mindre omfattning möjlig så länge man reglerar höjder samt bibehåller centrumets sammanhang och struktur med öppningar mellan huskropparna. Förändrad bebyggelse i centrum får inte konkurrera med det gula punkthuset. Påbyggnad av omkringliggande centrumbebyggelse kan vara lämpligt om det kan utformas så att kulturhistoriska värden inte påverkas negativt. Påbyggnader bör därför regleras till 1 våning.

Torget är en särskilt viktig plats för vistelse i Mjölkkuddens Centrum. Torget har en begränsad tillgång till direkt solljus, varför eventuella påbyggnader måste anpassas så att torgets kvaliteter kan förbättras och inte försämrats.

Det gula punkthuset (6) bör i det vidare detaljplanearbetet ges bestämmelser som förhindrar större förändringar eller inverkan på dess kulturhistoriska värde.

För att illustrera exempel på möjlig exploatering inom Centrum kan påbyggnad vara lämplig på apoteksbyggnaden (7) och hälsocentralen (8) (inom fastigheten 3:11) men bör regleras till max 1 våning med hänsyn till skuggpåverkan och till det gula punkthuset samt förutsättningarna för torget. Påbyggnad på handelslokalerna (9 och 10) (inom fastigheten Skepparen 5) bedöms också vara lämplig men bör begränsas till max 1 våning i framkant närmast Mjölkkuddsvägen, med hänsyn till verksamheten, friytor, centrums

karaktär samt för att behålla en öppen rymd närmast torget.

Totalt kan det tillkomma omkring 1660 kvm BTA centrumverksamhet eller kontor i centrum.

Påbyggnader i centrum är endast möjligt om:

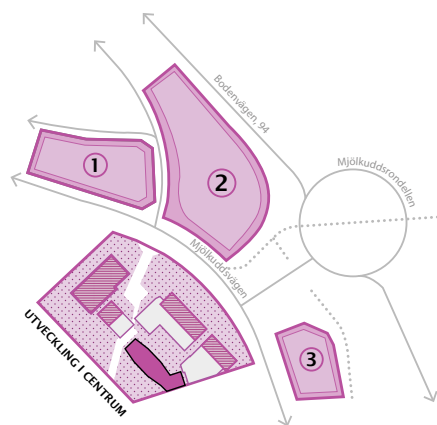
- En utredning görs som kan tillgodose kraven för tillräcklig friyta och yta för parkering i relation till tillkommande bebyggelse.
- Att påbyggnader bör regleras till max en (1) våning ovan centrumbyggnaderna med hänsyn till befintligt kulturmiljökontext och det gula punkthuset.
- Att hänsyn tas till torgets redan utsatta läge vid utformning av ny bebyggelse med begränsad omfattning.
- Att en utveckling i centrum förutsätter att frågor kring påverkan på befintlig kulturmiljö särskilt ska utredas vidare i kommande planarbeten.

Se vidare beskrivning av utvecklingsområdena under *Volymstudier område Centrum, 1 och 2.*

Utvecklingsområden 1, 2, 3 (och centrum)

Utveckling av befintliga miljöer och exploatering av nya områden ligger i linje med områdesutvecklingen för Mjölkudden Centrum enligt Luleå kommuns översiktsplan 2013.

Planförslaget möjliggör en total BTA på omkring 9 500 kvm kombinerat för bostäder, kontor och till viss del handel för område 1, 2 och Centrum. Ett förslag på fördelning kan därigenom medge omkring 6000 kvm BTA totalt för bostäder samt 3500 kvm BTA totalt för kontor och handel. (Se vidare beskrivning under avsnitt: Volymstudier) Uppskattningsvis bedöms utvecklingen i dessa områden kunna bistå behovet av att både upprätthålla den service som redan finns i området men även möjliggöra för nya arbetstillfällen. Ett utökat underlag för önskad befolkningstillväxt och flöde möjliggörs genom upp mot ca 80 nya bostäder i Mjölkudden Centrum.



Område 1 - Kuttern 6

För område 1 som är 3735 kvm stort och är en privatägd fastighet rekommenderas att bostäder byggs, gärna som sammanbyggda huskroppar (till exempel stadsradhus), som kan trappas upp från två våningar till tre våningar närmast centrum och område 2. Inom fastigheten ska behovet av friytor och parkeringar lösas. Området är en övergång mellan villaområdet och centrumbebyggelsen med betoning på en mindre skala där bebyggelsens storlek i höjd och volym anpassas till omgivande villabebyggelse. Här kan tillkomma ett 20-tal nya bostäder. Vidare utveckling av området samråds med fastighetsägaren inför detaljplanearbete.

Gestaltungsprinciper som särskilt ska beaktas vid fortsatt detaljplaneläggning inom detta område är:

- Att ny bebyggelse planeras som sammanbyggda huskroppar, gärna som stadsradhus med betoning på en mindre skala.

Område 2 - Pontonen 2 och del av Mjölkudden 3:42

För att exploatera område 2 måste ställningstagandet göras att vissa kulturhistoriska miljöer och naturvärden kommer att försvinna. Möjligheten att spara några av dessa värden är på den här övergripande nivån inte möjliga att utreda men ambitionen bör finnas i ett fortsatt arbete med detaljplan. En exploatering som görs bör

omfatta hela området.

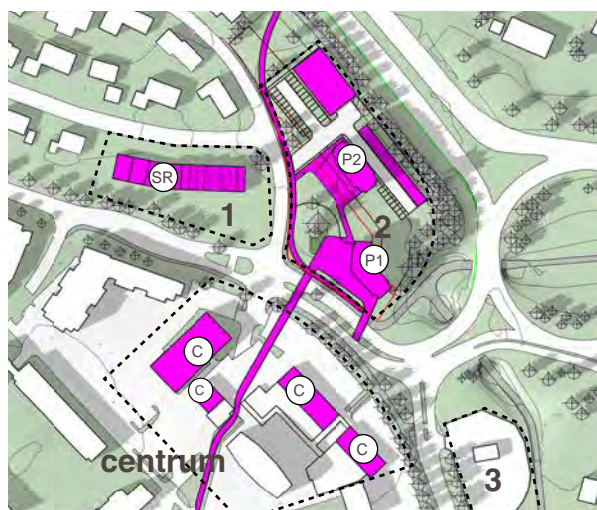
Läget för område 2 är av stor betydelse för upplevelsen av infarten till stadens centrum. Bebyggelse här bör göra sig synlig med höjder upp mot 35 meter och formas med tanke på samspelet med det gula punkthuset i centrum.

Ny bebyggelse måste ha en volym, form och detaljutformning som ger ett smäckert utseende anpassat efter befintligt bebyggelsekontext. En kompakt utformning riskerar att bli både massiv och mörk mot Bodenvägen. Om det är en hög byggnad och lägre bebyggelse runt om eller två högre byggnader bör beslutas i det fortsatta arbetet. För att kunna säkerställa en god bebyggd miljö med goda kvaliteter och anpassat uteseende ska ett gestaltungsprogram tas fram i samband med detaljplan för område 2. Val av material och utformning av tillkommande byggnadsvolymer bör visa på en trydlig koppling till platsens kulturmiljökontext och med hänsyn till sin omgivning.

Beroende på användning och med tanke på närheten till Bodenvägen finns en bullerproblematik och risker från transporter av farligt gods som påverkar placering av byggnader inom området. För bostäder gäller att smålägenheter är ur aspekten påverkan från buller till exempel enklare att ge plats för (65 dBA).

Vid fortsatt planering och vidare utredning angående bullerproblematiken vid val av bostäder och placering inom området, hänvisas arbetet till gällande riktlinjer och rekommendationer enligt boverkets byggregler avseende buller.

För alla typer av bostäder måste en bra friyta och tilltalande utemiljöer kunna åstadkommas där buller inte överskrider riktvärden (50-70 dBA). (Se mer information under avsnitt: *Konsekvenser: Säkerhet och hälsa angående skyddsavstånd*).



Exempel illustrationsplan av möjlig bebyggelse och påbyggnad ur volymsstudie som presenteras senare i rapporten inom de olika utvecklingsområdena 1, 2, 3 - och centrum. Tyréns AB.

Område 2 som är avgränsat till ca 6200 kvm stort kan tas i anspråk för en kombination av bostäder, kontor och i mindre omfattning centrumverksamhet som komplement till befintlig verksamhet med hänsyn och avsikt att inte riskera att bli störande för närliggande bostadsområde. Fördelning mellan dessa användningar görs i ett detaljplanearbete. Huvudprincipen är att parkering ska tillgodoses inom fastigheten. Det är dock i närheten uppfört ett parkeringshus där det kan finnas möjlighet att inrymma delar av de behov av platser för arbetande eller boende.

Motivering till en exploatering inom detta område är att den ger ett större underlag till service i centrum genom tillkommande bostäder och verksamheter. Möjlighet finns till mer serviceverksamheter i aktiva bottenvåningar i ny bebyggelse och lokaliseringen har ett bra läge nära busshållplatser och gång- och cykelstråk mot både centrum och Porsön.

Mjölkudden Centrum är utpekad som utvecklingsområde i förslag på ny Översiktsplan 2020 (ej antagen) som ett område med möjlighet till förtätning. Ambitionen är att ny bebyggelse inom

område 2 ska integreras väl med befintlig grön- och växlighet samt i den mån det är möjligt bevara eventuella naturvärden och träd på platsen. Utveckling ska ske med hänsyn till och värna om den redan befintliga och fragmenterade grönstrukturen i området, samt med hänsyn till omkringliggande bostadsområde för att en god planering av ny bebyggelse inom området ska kunna åstadkommas.

En exploatering av område 2 medför att gång- och cykelväg leds om från mitten av planområdet till längs med Mjölkkudden/ Mästerlotsvägen och ansluter till befintligt stråk längs Bodenvägen (11). Ett släpp på ca 30 meter behålls mot fastigheten i nordväst (Pontonen 2) för att skapa ett behagligt avstånd till befintlig villatomt och möjliggöra för park- och grönområde (12).

Återvinningsstationen behöver i sitt nuvarande läge flyttas och parkeringsplatsen behöver avvecklas (13). Anpassning av övergångar över Mjölkkuddsvägen för gående och cyklister görs efter att området bebyggs.

Gestaltningprinciper som särskilt ska beaktas vid fortsatt detaljplanläggning inom detta område är:

- Att huskroppar placeras i varierande höjder med en utformning som integreras väl med platsens gröna värden.
- Att ena byggnadsvolymer når en höjd på omkring 35 meter för att definiera en tydlig entré mot staden.
- Att val av material och utformning visar på en tydlig koppling till platsens kulturmiljökontext i ett smäckert utseende - varför ett gestaltungsprogram specifikt ska tas fram för detta område.
- Aktiva bottenvåningar med kompletterande butik/restaurangverksamhet.
- Att placering och utformning av ny bebyggelse i närheten av Bodenvägen kräver särskild utredning gällande bullerproblematik och risker från transporter av farligt gods.

Område 3 - Skonaren 1

För område 3 som är ca 2 000 kvm stort och idag utgör Preems automattankstation kan utvecklas gemensamt för exempelvis liknande verksamhet, omplacering av återvinningsstation eller samnyttjan av olika parkeringsbehov. Utveckling här kräver hänsyn till befintlig verksamhets (Preem automattank) säkerhetsavstånd vid utformning av liknande verksamhet. Platsens läge utgör en attraktivitet för infarten till Mjölkkudden Centrum varför förslag på samutveckling av liknande karaktär eller samnyttjan av platsens ytor inom fastigheten bör ses över i det fortsatta planarbetet. För annan verksamhet än bensinstation måste detaljplanen ändras.

Gestaltningprinciper som särskilt ska beaktas vid fortsatt detaljplanläggning inom detta område är:

- Att platsens läge utgör en attraktivitet för infarten till Mjölkkudden Centrum, varpå en samutveckling av området kan gynna platsen som helhet.

Trafik

Gång och cykelvägar

Just nu pågår projektering av Mjölkkuddsvägen över sträckan från busshållplatserna och fram till av-/ och påfarten från Mjölkkuddsrondellen i direkt anslutning till centrum. Avsikten är att åstadkomma säkrare miljöer för oskyddade trafikanter genom förbättrade busshållplatser och anpassade körfält, vilket ökar tillgängligheten för fotgängare och bussresenärer. Samt att framkomligheten förbättras för cyklister som färdas längs med Mjölkkuddsvägen.

Passager för både gående och cyklister anordnas i anslutning till busshållplatserna och befintlig passage i öster behålls. Genomförs exploatering av område 2 behöver passagera för gående ses över och om behovet finns, anpassa passagera ytterligare.

Det är angeläget att försöka förbättra både tillgänglighet, framkomlighet och säkerheten för oskyddade trafikanter genom att stärka stråken till och från huvudcykelstråket för att skapa ett fungerande transportsystem från dörr till dörr. Särskilt viktigt är det för barn, äldre och rörelsehindrade eller med nedsatt syn/hörsel.

Kollektivtrafik

Busstrafiken har fått nya, trafiksäkrare hållplatser, därmed bedöms inga nya åtgärder krävas.

Fler bostäder ger fler möjligheter att till exempel använda bussen, cykla eller gå. Förtätning kan bidra till att ge fler möjligheter till hållbara transporter i framtiden.

Mjölkuddsvägen

Mjölkuddsvägen har byggts om i hela sin sträckning utom inom den del som omfattas av programmet (14), där pågår det just nu projektering av ombyggnad.

Inom programområdet finns behov att:

- Hastighetssäkra befintliga passager över Mjölkuddsvägen.
- Skapa logiska och bekväma stråk från gång- och cykelvägen in till Mjölkuddens Centrum.
- Se över växtlighet och belysning både med hänsyn till centrumfunktioner, till trafiksäkerhet och till trygghet och trivsel.

Service

Ytterligare bostäder inom Mjölkudden förbättrar underlaget för service samt tillkommande verksamheter bidrar till visionen om ett centrumstärkande Mjölkudden.

Grönstruktur och rekreation

Mjölkudden som stadsdel har fina grönstråk och stigar som har stor betydelse även som gång- och cykelstråk. Vid exploatering av område 2 bör man se över möjligheterna att

delvis kompensera bortfallet av gröna ytor genom att till exempel säkerställa tillräckligt stora utemiljöer med goda kvaliteter för boende och verksamma i fortsatt detaljplanearbete.

Mjölkuddens Centrum är idag en barriär i grönstrukturen, varför det är angeläget att hitta sätt att införa mer grönytor i centrum som uppfyller och stärker en trivsam utemiljö för både boendes friytor och besökare till området.

Torget är idag en del av närmiljön för angränsande bostäder och bör stärkas som grönyta för en mer trivsam utemiljö.

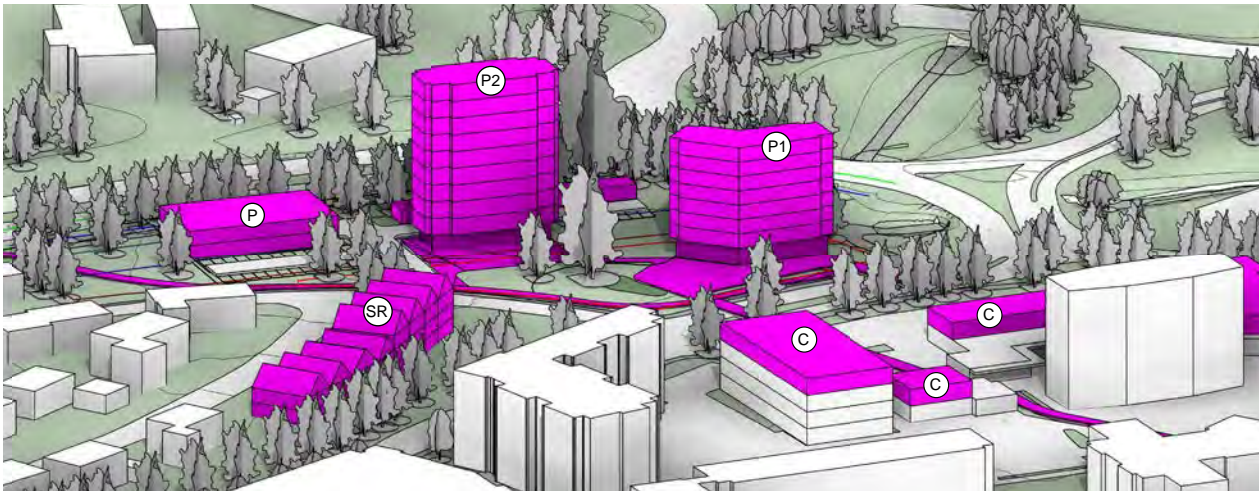
Hela området karaktär med närhet till grönska och natur ska värnas om i fortsatt planering.

Volymstudier område: Centrum, 1 och 2

Volymstudier har använts som metod för att förstå effekterna av en potentiell utveckling i området och därmed kunna ta fram rekommendationer rörande gestaltungsprinciper för de olika utvecklingsområdena i stora drag. Ett urval av volymskisser redovisas på följande sidor för att underlätta förståelsen av vad platserna tål och dess utvecklingspotential i förhållande till omgivningen. Volymstudierna är inte bearbetade till slutligt förslag till bebyggelse, utan endast en volymuppskattning av möjlig bebyggelse.

Centrum:

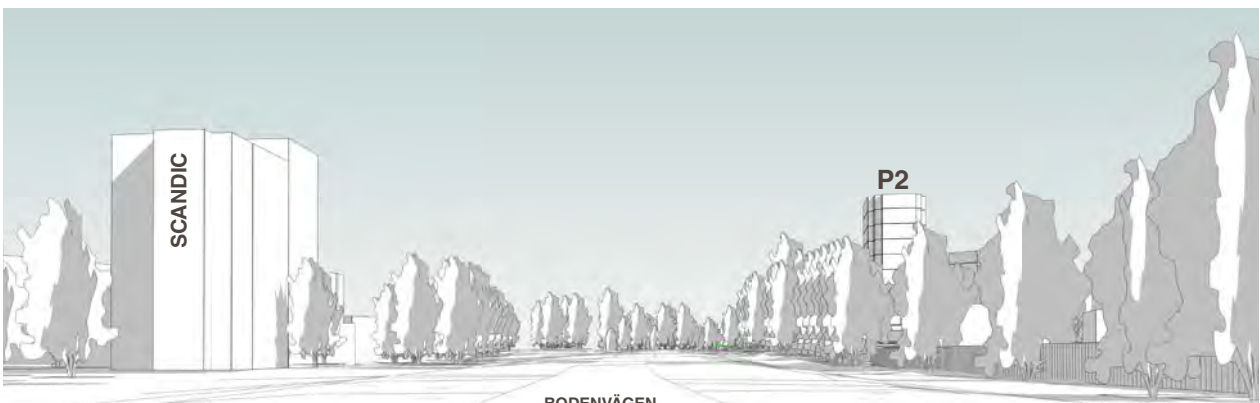
Volymskiss illustrerar möjlig påbyggnad på delar av befintlig centrumbebyggelse (C). Restriktivitet rörande påbyggnader (max 1 våning) görs i relation och med hänsyn till befintligt kulturmiljökontext, framförallt det gula punkthuset. Varsamhet gällande begränsning i totala volymsomfattning ska utvecklas med hänsyn till befintlig och redan utsatta torgbildning samt bebyggelsekontext. Förslaget illustrerar 2 byggnadsvolymer över handelslokalerna (coop och gymmet) med placering i framkant för att möta



Volymstudien visar i den övergripande skalan att mindre påbyggnader inom centrum (C) är möjliga och ändå värnar om de tidstypiska kulturmiljöerna. Att en bebyggelse som stadsradhus (SR) kan överbygga från villaskalan till den högre skalan som idag trygghetsboendet utgör. Att en utbyggnad av område 2 tål högre bebyggelse men att mer detaljerade studier behöver göras speciellt för att visa att kvaliteter kan uppnås och att det går att skapa bra goda vistelsemiljöer där parkeringar inte dominerar upplevelsen. Detta görs genom ett gestaltungsprogram under detaljplanarbetet.



Studien visar att placering av högre byggnad/byggnader är viktigt för att skapa en rumslighet i anslutning till det befintliga torget. Om det byggs flera höga volymer är ett släpp för genomblickar mellan byggnadskropparna särskilt viktigt för att inte upplevelsen ska bli för massiv. Att detaljering i fasaden och då särskilt av entréväning blir viktigt för upplevelsen av mänsklig skala. Att gestaltningen av höga byggnader behöver sträva efter en näthet.



Volymstudien visar infarten från nordväst med planerat hotellbygge på norra sidan Bodenvägen (Scandic). En annonserad byggnad i anslutning till Mjölkkuddens Centrum visar att stadens centrum närmar sig och tydliggör infarten. Högre hus påverkar inte Centrumhalvöns stadsbild.

Mjölkuddsvägen och nytt område på andra sidan Mjölkuddsvägen (område 2) och ger möjlighet till gröna uteplatser som vetter mot söder och torget. Över Hälsocentralen möjliggörs 1 våning samt över Apoteket möjliggörs 1 våning som upptar ca halva byggnaden för att anpassas i relation till torget och punkthuset.

Område 1 (Kuttern 6):

Volymenskiss illustrerar förslag med exempelvis stadsradhus (SR) (ca 2270 kvm BTA) med betoning på en mindre skala och varierande hushöjder lämpligt för att anpassas med hänsyn till både närliggande villakvarter men även högre exploatering mot område 2 och centrum. Volymerna kan trappas upp från 2 våningar till 3 mot centrum och rymmer omkring 20 bostäder. (Se bilder föregående sida)

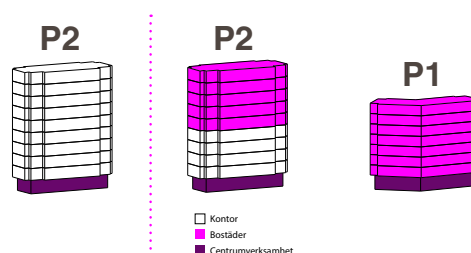
Område 2 (Pontonen 2 och del av Mjölkudden 3:42 (1)):

I volymstudien visas ett exempel på hur det kan tillkomma totalt ca 5830 kvm BTA kombinerat för bostäder, kontor och med viss del handel för område 2. Exemplet möjliggör för omkring 50-60 nya bostäder (ca 3830 kvm BTA) i ett förslag där ena punkthuset (P1) utgör endast bostäder med centrumverksamhet i bottenplan tillsammans med hälften bostäder och kontor med centrumverksamhet i bottenplan för det andra punkthuset (P2), modell större.

P1 illustreras som en mindre volym närmast Mjölkuddsvägen (ca 2570 kvm BTA totalt) med en höjd på ca 24 meter. Centrumverksamhet i bottenplan (250 kvm BTA) markeras med definierad och förhöjd sockelvåning och bostäder rekommenderas i sju plan ovan (2320 kvm BTA). En placering närmare Mjölkuddsvägen bedöms aktivera gaturummet och skapar en tydlig koppling mot befintligt centrum.

För P2 (ca 3260 kvm BTA totalt) som är den högre volymen (35,5 meter hög)

närmast Bodenvägen möjliggör för en kombination av verksamheter som kontor och bostäder (1513 kvm BTA vardera) och med centrumverksamhet i bottenplan (235 kvm BTA) som definieras med förhöjd sockelvåning. Här kan det även förekomma endast kontor efter behov men med fokus på att behålla höjden som synliggör platsen på avstånd genom visuell koppling.



Exempel volymdiagram av verksamhetsfördelning gällande exploatering av område 2. Tyréns AB.

Olika alternativ för en kombination av kontor och bostäder eller endast kontor för P2 behåller samma placering och volymsomfattning men skillnaden blir i utfall på till exempel parkeringsbehov och disponering av fria runt omkring byggnaderna. Dessa alternativ visar på flexibla lösningar för området anpassat efter olika verksamhetsbehov. (Illustrationerna under volymstudier illustrerar alternativet med kombinerad verksamhet för P2 som genererar ett mindre parkeringsbehov och kan ge mer plats åt gröna värden.)

Planförslaget rekommenderar att bebyggelse högre än 20 meter tillkommer närmast Bodenvägen, vilket innebär att det kan behöva hanteras mot försvaret angående höjdbegränsningar i vidare planläggning.

Exploatering av område 2 möjliggör även för utökade torgmiljöer till andra sidan om Mjölkuddsvägen i söderläge. Med anslutning till vardera byggnad definieras olika rum kopplat till verksamhet för nya mötesplatser. Förslaget möjliggör därmed ett dubbelsidigt centrum med utökade vistelseytor (15). Kopplingen mellan P1 och P2 följer

riktningen av historiskt stråk samt synliggör resterna av stengårdsgården som finns på platsen idag (16).

Volymstudierna håller avstånd enligt skyddsriktlinjer gällande kombinerad normalkänslig/känslig verksamhet och förutsatt att man gör en invallning mellan planområdet och vägen.



Illustrationsplan av möjlig friyta för område 2 markeras i blått (ca 2000 kvm). Tyréns AB.

Friyta, område 2

Säkerställande av gröna friytor med goda kvaliteter integreras med tillkommande bebyggelse med möjlighet att bevara träd och naturlig mark och vegetation på platsen. Om möjligt bör man bevara rester från stenvallen för att synliggöra platsens historiska anknytning till tidigare jordbruksmark.

Friyta går att lösa inom fastigheten som tillgodoser behovet både för bostäder och exempelvis kontor. 1/3 av totala BTA för bostäder motsvarar ca 1280 kvm friyta. Friytan som markeras ungefärligt i blått i illustrationsplanen på nästa sida motsvarar närmare 2000 kvm och kan integreras väl med naturlig mark och vegetation på platsen.

Närheten till större sammanhängande grönytor inom Mjölkudden ligger ca 400 meter från området där man når bland annat Tunaskogen i söder och Mjölkuddsparken i öst.

Parkering, område 2

Behovet av cykelparkering för exploatering av område 2 ligger på omkring 120 cykelplatser. Det ska vara naturligt och fördelaktigt att ta sig fram på cykel med tydliga cykelstråk som lätt ansluter sig till området.

Mjölkudden tillhör zon 2: övriga stadsdelar inom Luleå tätort samt Råneå, enligt *Luleå kommuns Parkeringsnorm för cykel och bil, antagen av kommunfullmäktige 2016-04-04*.

Volymstudien redovisar att parkeringsplatser kan anordnas inom området närmast Bodenvägen med angöring från Mästerlövsvägen. Ett mindre parkeringshus i kombination med markparkering utgör omkring 90 parkeringsplatser vilket motsvarar parkeringsbehovet enligt parkeringsnormen för blandad verksamhet. Markparkering med carports närmast Bodenvägen kan dessutom nyttjas som ytterligare skyddsbuffer mot Bodenvägen.

Konsekvenser

Stads- och landskapsbild

Centrum:

Mjölkuddens Centrum karaktäriseras idag av ett småskaligt centrum med centrumverksamheter i ett våningsplan vilket ger ett relativt intetsägande intryck. Fokus ges till det gula punkthuset vilket definierar platsens struktur och tidsepok. Något högre bebyggelse förekommer i angränsning till centrum där medelhöjden motsvarar 3 våningar för flerbostadskvarteren samt hälsocentralen. Trygghetsboendet når 6-7 våningar närmast Mjölkuddsvägen och parkeringshuset 3 våningar.

För att bibehålla centrumets sammanhang och bebyggelsestruktur är det viktigt att påbyggnader i centrum inte bidrar till en negativ effekt på befintlig utformning där

framförallt högre bebyggelse i centrum inte får konkurrera med det gula punkthuset, utan att dess värden påverkas. Påbyggnader som är reglerade till 1 våning bedöms dock inte ge en negativ effekt på befintlig bebyggelse.

Område 1:

Mindre sammanhängande bebyggelse, exempelvis stadsradhus om 2-3 våningar och sadeltak bedöms smälta in i sitt kontext som en förlängning av det befintliga och småskaliga villakvarteret i direkt anslutning till tomten (Kuttern 6), norr om Mjölkuddsvägen.

Område 2:

Högre hus i anslutning till Bodenvägen är möjligt och anses lämpligt med hänsyn till infartens miljö. Byggnadshöjderna signalerar en närvaro och visuell koppling för området som markerar en tydlig entré till Luleå centrum via Bodenvägen i väst. Planerad utbyggnad av Scandic hotell, norr om Bodenvägen motiverar ett gemensamt samspel i en större skala och utveckling i närområdet.

Tillkommande volymer längs med Bodenvägen bedöms balansera upp och stärka området kring Mjölkuddens Centrum. Om tillkommande bebyggelse kan samspela med det gula punkthuset och integreras väl med befintlig natur bedöms inte ny bebyggelse ha betydande negativ effekt på stads- och landskapsbilden i området.

Tabell 1. Skyddsavstånd för fyrfältsväg, 60-70 km/h

| ÅDT LASTBIL (2040) | ÅTGÄRDER | SKYDDSAVSTÅND | | |
|--------------------|------------|---------------|-------|-------|
| | | Zon B | Zon C | Zon D |
| 1600 | Inga | - | 30 | 45 |
| | Invallning | - | 15 | 30 |
| | Brandfasad | - | 10 | 40 |
| 2200 | Inga | - | 35 | 55 |
| | Invallning | - | 20 | 35 |
| | Brandfasad | - | 10 | 50 |

Tabell 1 skyddsavstånd. Källa: Riktlinjer för fysisk planering - Skyddsavstånd till transportleder för farligt gods i Norrbottens och Västerbottens län (2019)

Naturmiljö och grönstruktur

Ny bebyggelse innebär att vegetation delvis kommer att försvinna.

Kompensationsåtgärder är möjliga och kan vara lämpliga genom att t ex:

- Minska parkeringsytorna till förmån för grönytor och parkmark.
- Reglera minsta friyta för tillkommande bebyggelse i plan.

Hälsa och Säkerhet

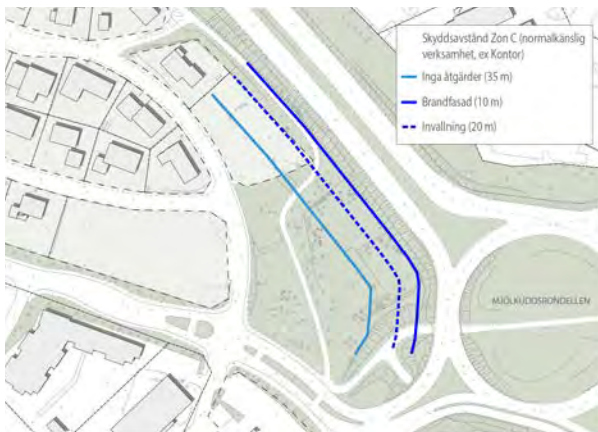
Skydd mot olyckor

Bodenvägen är utpekad som primär väg för farligt gods. För kommande detaljplanering innebär det att skyddsavstånd och eventuellt behov av riskbegränsande åtgärder behöver analyseras. Vägledning för denna analys finns i planeringsunderlaget *Riktlinjer för fysisk planering - Skyddsavstånd till transportleder för farligt gods i Norrbottens och Västerbottens län (Länsstyrelsen 2019)*. Olika typer av markanvändning klassificeras utifrån känslighet för olyckor och rekommenderade skyddsavstånd beräknas utifrån olycksrisker till följd av trafikflöde och hastighet.

Bodenvägen beräknas utifrån Trafikverkets EVA-prognosvärden för år 2040 trafikeras av ca 2 700 lastbilar per dygn (ÅDT). Det innebär att skyddsavståndet till bebyggelse av känslig art (Zon D) bör vara mellan 35–55 meter beroende på vidtagna åtgärder (tabell 1 nedan). Som känslig bebyggelse räknas bland annat bostäder (flerbostadshus), vård och



Skyddsavstånd till transportleder för farligt gods, Skala: 1:4000



Skyddsavstånd till transportleder för farligt gods, Skala: 1:4000

skola. Som normalkänslig verksamhet (Zon C) räknas till exempel detaljhandel, kontor, småhusbebyggelse med mera. Som mindre känslig verksamhet (Zon B) räknas bland annat parkeringshus, industri och mindre detaljhandelsetableringar (mindre än 3 000 kvm). I arbetet med detaljplanen kommer användningar och därmed begränsningar eller behov av skyddsåtgärder att redovisas samt ytterligare riskanalyser kan behöva tas fram.

Utförs till exempel invallningar som skydd mot olyckor vid område 2 kan det även bidra till att minska bullret. Invallning är en säkerhetshöjande åtgärd för att verka skadebegränsande. Skadebegränsande åtgärder påverkar konsekvenserna av en

olycka med farligt gods genom att mildra dessa. Invallning möjliggör en placering närmare Bodenvägen men bör därför hanteras med en riskanalys i fortsatt detaljplanearbete då det innebär att man är inom zon för skyddsåtgärder.

Utöver detta behöver även tillkommande bebyggelse planeras utifrån trafiksäkerhet så att inte fasta hinder lokaliseras för nära vägbanan. För en väg med det trafikflöde och den hastighetsbegränsning som gäller på Bodenvägen innebär det en säkerhetszon på 8 meter från vägbanekant.

Översvämningar

Ökad bebyggelse innebär ökad avrinning från områden som idag inte är bebyggda. Ett lokalt omhändertagande av dagvatten på respektive fastighet eftersträvas och viss fördröjning kan behöva ske innan vatten förs vidare till kommunens dagvattennät. Generellt bör de diken som finns idag vara kvar.

Tillkommande bebyggelse är totalt sett begränsad och det finns goda förutsättningar att hantera dagvattnet i området på olika sätt i vidare detaljplanearbete.

Fortsatt detaljplanearbete ska samordnas med kommande dagvattenplan.

Trafik, buller, luft

Buller och luftföroreningar har som främsta källa biltrafiken i området.

Hållbara transporter

Mjölkudden ligger bra till för den som vill cykla, åka buss eller gå. Förutsättningarna för att transportera sig hållbart är därför bra för de boende och verksamma inom området vilket möjliggör att människor av olika anledningar kommer till och rör sig inom området. Förtätningar ger upphov till ökad trafik. Väl placerade förtätningar innebär goda möjligheter att ökningen sker

inom hållbara transportslag, inte genom ökad biltrafik.

Buller

Den huvudsakliga källan för buller är trafiken. Bodenvägen är högratifierad och tillåter hastigheten 90km/h-70km/h med en bullernivå på över 60 dBA längs med Bodenvägen närmast planområdet trots det bullerplank som finns längs med vägen i anslutning till befintligt villaområde. Mjölkuddsvägen har en hel del trafik, men låg hastighet gör att ny bebyggelse inte bedöms bli störda av buller från den gatan. Bullernivåerna längs Mjölkuddsvägen ligger på 56-60 dBA.

Arbete pågår med att bygga om Mjölkuddsvägen i anslutning till centrum så att den blir mer trafiksäker och att resor med buss och cykel underlättas.

Vid exploatering av område 2 måste användningar och placeringar av byggnader anpassas så att en god och säker miljö kan skapas. Det kan bli aktuellt med skyddsåtgärder och i det fortsatta detaljplanarbetet krävs det att en bullerutredning görs.

Eventuell ny bebyggelse bedöms dock inte bidra till en ökning av bullerbelastningen i sin omgivning genom tillkommande trafikökning med tanke på exploaterings mindre omfattning och läge i nära anslutning till Bodenvägen, vilket undviker att begränsad mängd trafik passerar i anslutning till områden av känslig bebyggelse.

Luft

MKN - Utomhusluft

Kvävedioxider kan utgöra ett problem i samband med ökande trafikflöden där gaturummen är slutna på båda sidor. Detta innebär dåliga förutsättningar för utvädring och leder till att utsläppen stannar kvar

lokalt. I aktuellt fall kommer inte sådana förutsättningar råda varför eventuella föroreningar kommer att vädras bort naturligt. Av denna anledning bedöms det inte aktuellt att uppskatta några värden och beräkna dessa. Av samma anledning bedöms heller inte att tillkommande trafik medför risk att miljö kvalitetsnormen för utomhusluft överskrids.

Prognoser för framtida trafik och beräkningar av dess påverkan utreds i fortsatt detaljplanearbete.

Fastighetsfrågor

Kommande behov av fastighetsindelningar och rättigheter hanteras i fortsatt detaljplanearbete.

Teknisk infrastruktur

Kapacitetsfrågan i befintligt ledningsnät utreds i fortsatt detaljplanearbete.

Avfall

I området finns en återvinningsstation. Flytt av befintlig återvinningsstation hanteras som ett separat ärende inom kommunen i enlighet med befintlig avfallshantering.

Genomförande

Ansvar för genomförande

Åtgärder inom kommunens mark ansvarar kommunen för att genomföra och bekosta. Åtgärder inom mark som ägs av privata aktörer ansvaras för, genomförs och bekostas av privata fastighetsägare.

Kommunens intentioner är att stötta och stödja samverkan i stadsdelscentrum med många fastighetsägare. Målet är att en vision för stadsdelscentrummet ska kunna tas fram gemensamt och att en plan för genomförande,

kostnader och ansvarsfördelning ska kunna resultera i en långsiktig samverkan för att stadsdelscentrumet ska kunna vara livaktigt och hållbart.

I dessa fall kan kommunen vara en samordnande part.

Detaljplanering

Programmet ligger till grund för de fall att det fortsatta utvecklingsarbetet visar att nya detaljplaner behöver upprättas. Detaljplanerna upprättas i takt med behov och efterfrågan.

Kommunen ansvarar för att upprätta detaljplaner. Detaljplaneringen kommer troligen att upprättas i flera detaljplaner utifrån de prioriteringar och genomförandemöjligheter som finns. Därmed förväntas omkring 3-4 separata detaljplaner kunna tas fram för området i sin helhet och prioriteras efter behov och efterfråga. (En detaljplan tar normalt 1,5-2 år att ta fram).

Fastighetsägarna inom respektive planområde kommer att vara direkt involverad i de olika planarbetena.

Inför detaljplanering av markområden som kommunen är ägare till föreslås att en markanvisning utgår från de ställningstagande rörande omfattning och gestaltning som detaljplaneprogrammet redovisar. Att krav ställs på gestaltungsprogram och att utformning av mark och anläggningar redovisas med grönytefaktor Luleå (GYF) i en jämförande process för valet av lösning.

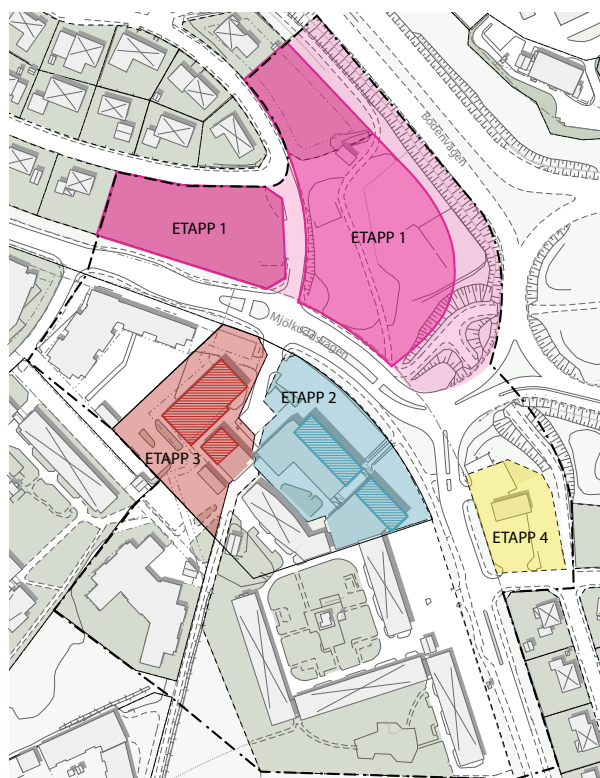
Utbyggnadsetapper

Ett genomförande av kommande detaljplaner kommer att ske etappvis i enlighet med att detaljplanerna vinner laga kraft. Ändringar inom allmän plats, så som flytt av gång- och cykelvägar, återvinningsstation med mera görs efter att den plan ändringen berör har vunnit laga kraft. Exploatering

av kvartersmark görs av respektive fastighetsägare och för de områden med visat intresse för exploatering blir även det genomförbart efter att planerna har vunnit laga kraft.

Förväntad bebyggelseutveckling med hänsyn till behov och efterfrågan:

- Etapp 1: Utvecklingsområde 1 och 2 förväntas komma till stånd först gällande genomförande av detaljplaner med planering för nybyggnad.
- Etapp 2: Gällande Centrum bör påbyggnad om 1 våning ske ovan butiksbyggnaderna närmast Mjölkuddsvägen (fastigheten Skepparen 5) i första hand med hänsyn till torgets kvaliteter samt närheten till bostadsbyggnaden.
- Etapp 3: Möjlig påbyggnad om 1 våning ovan hälsocentralen och apoteksbyggnaden (fastigheten 3:11).



- Etapp 4: Utvecklingsområde 3.

Mer detaljerade åtgärder för bebyggelseutveckling inom området studeras vidare och redovisas i fortsatt detaljplanearbete. Utvecklingen som redovisas kräver nya detaljplaner för utpekade områden.

Gemensamma fastighetsfrågor

Då många frågor inom befintligt centrumområde berör tillfarter och parkeringar som finns på fastighetsmark och därför är gemensamma frågor, så måste en genomgång av vad som behöver lösas genom avtal och vad som kan behöva långsiktiga lösningar som servitut och/eller gemensamhetsanläggning via lantmäteriförrättning beslutas. Under ett detaljplanearbete utreds ansvaret för att detta genomförs. Om detaljplan inte kommer till stånd för nuvarande centrumområde bör fastighetsägarna själva ta ställning till om hur de långsiktigt säkerställer sina rättigheter.

En exploatering av område 2 kommer att innehålla avstyckning av fastighet vilket kommunen ansvarar för att det genomförs efter att detaljplanen är antagen.

För att nå målet med en gemensam utveckling och vision för stadsdelscentrumet gäller att frågor kring bland annat gemensamhetsytor tas fram gemensamt gällande genomförande och ansvarsfördelning där behovet av fungerande gång- och cykelstråk, grön- och friytor samt behovet av transporter resulterar i en långsiktig samverkansplan mellan berörda fastigheter.

Dagvattenhantering är också en åtgärd som måste säkerställas av fastighetsägaren i vidare planering. Uppmärksammade översvämningsrisker hanteras av respektive fastighetsägare.

Underhåll av nedskräpning och förstörelse tas om hand av respektive fastighetsägare samt bättre snöröjning och halkbekämpning.

Referenser

Naturvärden och riksintressen från Länsstyrelsens Webb-GIS samt övriga statliga källor.

Samtal med kommunekolog Örjan Spansk 20190701

Kulturmiljöinventering - Mjölkudden, Notviken och Jernstan. Kulturmiljöinventering inför utredning om Östra Länken etapp 4E och 4F. Rapport 2017:07 Bebyggelse och arkeologi. Luleå kommun, Norrbottens museum

Områdesrekommendationer: så här vill vi utveckla våra stadsdelar, byar och vattenområden, Maj 2013.

Luleå kommuns Parkeringsnorm för cykel och bil, antagen av kommunfullmäktige 2016-04-04.

Riklinjer för klimatanpassning, Luleå kommun. (Fastställd 2015-01-12)

Alléer - Biotopskydd:

<https://www.naturvardsverket.se/upload/stod-i-miljoarbetet/vagledning/skyddade-omraden/biotopskydd/01-alle-2014-04-15.pdf>

Trafik:

Riktlinjer för fysisk planering - Skyddsavstånd till transportleder för farligt gods i Norrbottens och Västerbottens län (November 2019)

Skyddsavstånd: <https://www.trafikverket.se/for-dig-i-branschen/Planera-och-utreda/samhallsplanering/Sakerhet-och-konflikter/Sakerhetsavstand-mellan-infrastruktur-ny-bebyggelse-samt-ovriga-anordningar/sakerhetsavstand-vid-byggande-intill-vag/> 2019-12-06

Trafikmätningar: <http://vtf.trafikverket.se/SeTrafikinformation.aspx> 2019-12-06

Samtal med Luleå kommun 2019-12-06.

Nederbörd:

Luleå kommuns riktlinjer för klimatanpassning (2015-01-12)

LULEÅ KOMMUN

971 85 Luleå
www.lulea.se

0920 - 45 30 00
lulea.kommun@lulea.se



LULEÅ KOMMUN

KULTURVÄRDESUTREDNING INFÖR DETALJPLANEPROGRAM MJÖLKUDDEN CENTRUM, LULEÅ



"Porten" till Mjölkuddens centrumtorg från parkeringen på dess östra sida.



UPPDRAG:

Kulturvärdesutredning inför upprättade av detaljplaneprogram för Mjölkuddens centrum, Luleå kommun

Status: Rapport
Datum: 2019-11-29

MEDVERKANDE

Kontaktperson: Anna-Karin Lidén, Luleå kommun
Uppdragsansvarig: Johanna Söderholm
Handläggare: Inger Olsson, Tyréns AB
010- 452 28 11

Tyréns AB

Postgatan 1
982 31 Gällivare
Tel: 010 452 20 00
www.tyrens.se
Säte: Stockholm
Org.Nr: 556194-7986

INLEDNING

BAKGRUND TILL DETALJPLANEPROGRAM

Luleå kommun har fått in flera ansökningar om ny bebyggelse i anslutning till Mjölkkuddens centrum. Framförallt handlar ansökningarna om mindre hyreslägenheter. För att hantera de olika förfrågningarna behöver ett program tas fram inför fortsatt planering. Kommunstyrelsen beslöt därför att ge Stadsbyggnadsnämnden i uppdrag att upprätta ett detaljplaneprogram (2017-11-06 §248).

SYFTE MED DETALJPLANEPROGRAMMET

Detaljplanprogrammet ska ge förslag till framtida användning och exploatering. Programmet ska också visa alternativa utvecklingsmöjligheter och konsekvenserna av möjliga förändringar. Riktlinjer och rekommendationer ska tas fram för att underlätta fortsatt planering.

SYFTET MED KULTURVÄRDESUTREDNINGEN

Syftet med kulturmiljöutredningen är att belysa de kulturvärden som finns inom planområdet och om och hur hänsyn till dessa i så fall bör och kan tas i planprogram och senare i detaljplan.

KULTURVÄRDE

FÖRVANSKNING OCH VARSAMHET I PBL

I Plan- och bygglagen (PBL) 8 kap. finns ett antal paragrafer med syfte att skydda bebyggelse mot förvanskning och säkerställa att byggnader underhålls på ett varsamt sätt.

8 kap. 13 § förbjuder förvanskning av bebyggelse som är särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt. I vissa avseenden gäller förvanskningsförbudet också bygglovspliktiga anläggningar, bebyggelseområden, allmänna platser och tomter som har skyddsbestämmelser i detaljplan.

En vedertagen tolkning av denna paragraf är att en byggnad betraktas som särskilt värdefull om den tydliggör tidigare samhällsförhållanden genom exempelvis byggnadsteknik, visar på olika gruppers villkor av t. ex. social och ekonomisk art, visar på stadsbyggnads- och arkitektoniska ideal och tankemönster eller representerar viktiga funktioner i lokalsamhället. Även byggnadens komplementbyggnader och tomtplats brukar innefattas i värdet.

Förvanskning kan exempelvis vara att byta till fönster som i utformning avviker från byggnadens karaktär och stil då det byggdes, förse byggnaden med annan typ av panel eller annat material än de som var vanliga vid tillkomsttiden eller att förse byggnaden med stilelement eller kulör som avviker från byggnadens ursprungliga karaktär.

PBL 8 kap. 14-18 § finns bestämmelser om underhåll och varsamhet.

I 14§ anges att ett byggnadsverk ska hållas i vårdat skick så att dess utformning och tekniska egenskaper i huvudsak bevaras. Underhållet ska anpassas till omgivningen och byggnadsverkets värde från historisk, kulturhistorisk, miljömässig och konstnärlig synpunkt.

15 och 16 §§ tar upp vård och skötsel för tomter och allmänna platser samt anläggningar.

17§ anger att ändringar och flytt av byggnader ska utföras varsamt med hänsyn till dess karaktär och värde från historisk, kulturhistorisk, miljömässig och konstnärlig synpunkt. Enligt 18§ ska detta tillämpas också för anläggningar.

Dessa paragrafer innebär att man vid underhåll av byggnader ska ta hänsyn till såväl byggnadens som områdets kulturvärden och andra kvaliteter.

Vad som är underhåll definieras i PBL som en åtgärd som vidtas för att bibehålla eller återställa en byggnads konstruktion, funktion, användning, utseende eller kulturhistoriska värde. Underhåll kan bland annat innefatta ommålning då val av färgtyp och kulör kan vara en viktig faktor att ta hänsyn till.

DEFINITIONER

Kulturarv och kulturmiljö

Begreppen kulturarv och kulturmiljö används inte vid värdering utan definieras enligt nedan.

Begreppet **kulturarv** används på olika sätt. Oftast avses materiella (t. ex. en byggnad) och immateriella (t. ex. en företeelse) uttryck som omfattas av traditioner, idéer och värden som vi övertar från tidigare generationer. Vad som betraktas som kulturarv kan förändras över tiden och kan variera mellan betraktare.

Med **kulturmiljö** menas hela den av människan påverkade miljön. Kulturmiljön är en viktig del av kulturarvet då den synliggör vår gemensamma historia. Spåren kan vara alltifrån bebyggelse till städer till landskap.

Kulturmiljövärden

Kulturmiljövärden är de värderingsbegrepp som används och kan grovt delas in i tre grupper. En byggnad eller miljö kan tillskrivas olika värden berodande på om man betraktar utifrån ett lokalt eller globalt perspektiv. Denna utredning har en lokal utgångspunkt.

Kunskapsvärden/Dokumentvärden

De värden som berättar om historisk utveckling och livsvillkor under olika epoker, funktionella och sociala samband och människans förhållande till exempelvis miljö och tro.

Arkitekturhistoriskt värde innebär att en byggnad eller miljö genom sin gestaltning har blivit mönsterbildande eller utgör ett väldigt bra exempel på en stilepok.

Byggnadshistoriskt/byggnadstekniskt värde visar på äldre byggnadsskick och byggnadstekniska lösningar, -material och -metoder. Det kan exempelvis handla om bärande system och uppbyggnader av väggar och bjälklag, rumsindelningar/-användningar och materialtyper och behandlingar.

Samhällshistoriskt/Socialhistoriskt/Personhistoriskt innebär att byggnader och miljöer kan vara värdefulla då de synliggör olika tidstypiska samhällsfunktionella ändamål som exempelvis Folkets Hus och olika typer av boendelösningar eller berömda personers livsmiljöer.

Patina är både kunskaps- och upplevelsevärde. Det visar på spår av användningen och ger en upplevelse av gångna tider.

Upplevelsevärden

Visuella, symboliska och identitetsskapande värden. De kan utgöras av känslor av igenkännande, tillhörighet, skönhet, motvilja eller avståndstagande.

Arkitektoniska och konstnärliga värden ligger i estetik, volymer och detaljer.

Kontinuitetsvärde visar på utvecklingen av olika miljöer. Det kan utgöras både av förändringar och av äldre och nyare byggnader och miljöer som kan upplevas i ett sammanhang med varandra.

Miljöskapande värden är värden som är utmärkande för en miljö som helhet och kan exempelvis utgöras av en gatuvy eller gårdsmiljö.

Symbolvärden kan utgöras av en byggnad eller miljö som utgör en symbol för något i samhället eller har en utformning som förmedlar ett budskap om sin funktion som exempelvis ett stadshus eller en skola.

Traditionsvärde är de värden som byggnader eller miljöer tillskrivs därför att de förknippas med en speciell händelse eller företeelse.

Identitetsvärde är ett värde som ger människan en trygghet och samhörighet med sin miljö.

Bruksvärden

Värden som anger hur platser används idag och hur de kan utvecklas. Det är ett materiellt värde men kan också utgöra värde som en byggnad eller miljö kan tillskrivas som exempelvis besöksmål.

Förstärkning av värdet

De olika värdena kan kompletteras med värden som förstärker ursprungsvärdet. Det kan vara exempelvis autenticitet, att en byggnad eller något i miljön är i ursprungligt skick. Det kan också handla om kvalitet och omsorg om detaljer som material av hög kvalitet eller att något genomförts genom ett gott hantverk.

Representativitet/sällsynthet är ett värde som kan vara nationellt eller lokalt.

Värden som är tydliga och läsbara kan också bidra till ett pedagogiskt värde.

KULTURVÄRDESUTREDNING

Stadsdelen Mjölkkudden är i huvudsak byggd på tidigare jordbruks- och betesmark. Här har funnits gårdar och flera rester och spår av det tidigare odlingslandskapet finns fortfarande kvar såsom vägsträckningar, stengärdsgrändar och äldre träd av blandade sorter.

Avgränsningar mellan fastigheter följer i flera fall de diken och avgränsningar som fanns mellan tidigare odlingsmarker. De olika spåren visar tillsammans områdets tidigare användning.

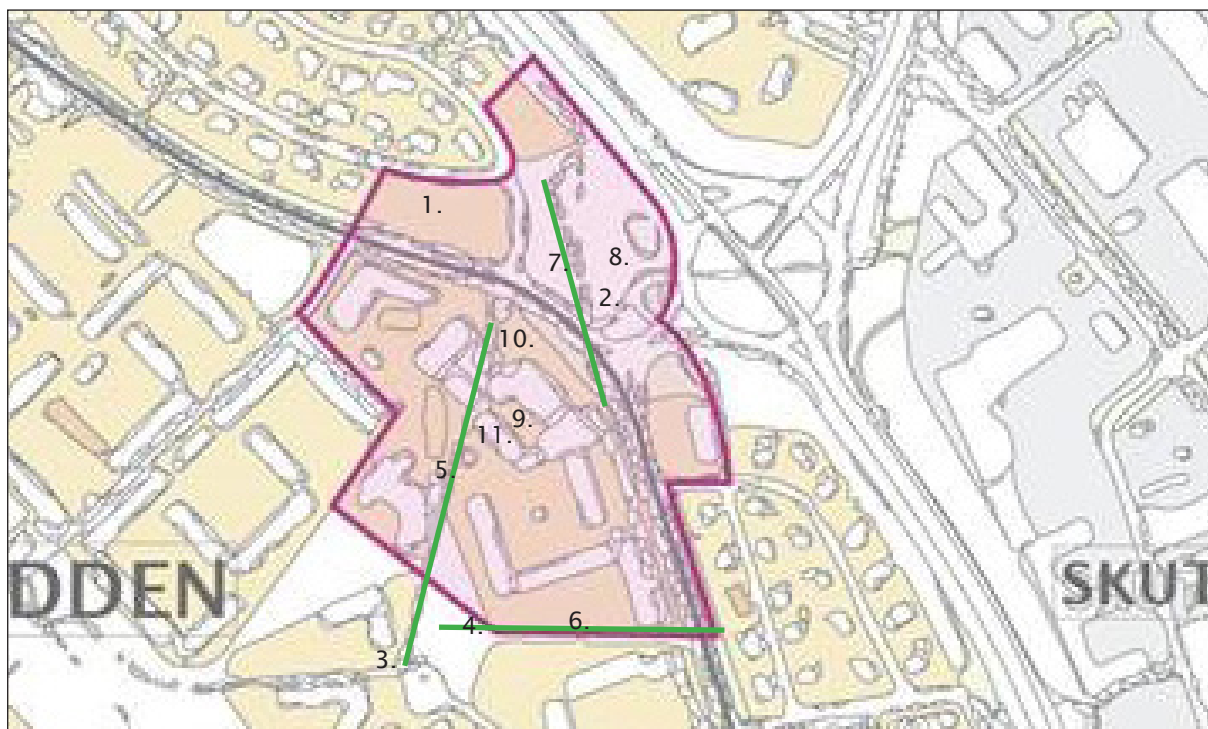
Inga särskilt utpekade kulturmiljöer finns inom området. Dock är flera byggnader och miljöer intressanta så att det kan vara aktuellt att diskutera kulturmiljövärden i området.

Sin nuvarande utformning har de delar som ingår i planprogrammet fått under 1950-60 talet då flera stadsdelar fick stadsdelscenter enligt tidens ideal. Varje stadsdel skulle ha ett litet center med bostäder, butiker och annan service, skolor och tillgång till kollektivtrafik.

Mjölkkuddens stadsdelscentrum är ett av de centrum som ingår i en utredning upprättad av Luleå kommun 2008. Ett tänkbart scenario för Mjölkkuddens centrum är förtätning för att få ett livskraftigare centrum.

VÄRDEN

Det aktuella området har några komponenter som kan anses utgöra kulturmiljövärden.



Det berörda området.

1. Yta som tidigare utgjort jordbruksmark och som fortfarande är en tom yta.

2- 4. Rest av stengärdesgård.

5-7. Tidigare gränser mellan olika åkrar/ängar som idag är gång och cykelvägar eller annat synligt stråk.

8. Jordkällare ?

9. Torget.

10. Baksida för centrumbbyggnaden.

11. Höghuset

Spåren av det gamla nyttjandet av marken för jordbruk är ett. De synliga spåren utgörs av rester av stengärdesgårdar, trädrader som troligen stått i dikeskanter och vägsträckningar. (1-7).

Resterna har kunskaps- och dokumentvärden då de berättar om områdets historiska utveckling och hur området nyttjats innan dagens bebyggelse och miljöer uppfördes. Även de tomma ytorna berättar historien om jordbrukslandskapet fast de ter sig annorlunda idag med delvis annan växtlighet och utformning än åker eller äng.



1. Den fortfarande tomma ytan.



2. Rester av stengärdesgård och björk i sträckning med den gamla huvudvägen mot öster.



3. Rester av stengärdesgård.



4. Rest av stengärdesgård och stråk 6 mot öster.



5. Stråk mot norr.



7. Förlängningen av Mjölkuddsvägen mot Gamla vägen

Resterna är idag inte så synliga och kanske inte kan förstås av alla. Vill man synliggöra historien bör man berätta den och peka på spåren. Resterna kan möjligen utpekas i detaljplan och förläggas till ytor där bebyggelse inte får uppföras eller skyddas med skyddsbestämmelser men för eventuella åtgärder för att synliggöra måste någon form av åtgärdsprogram upprättas och åtgärder utföras.



8. Rester av jordkällare?

Stadsdelscentret har ett visst arkitekturhistoriskt och samhällshistoriskt värde som fenomen fast det inte är unikt då det finns många sådana både i Luleå och Sverige. Men det representerar ett ideal och tankesätt som fanns då det byggdes.

Genom att den byggnad som inrymmer vårdcentralen har förändrats till sitt yttre har byggnaden tappat tillhörigheten och centrumet har fysiskt krympt. En annan bidragande orsak till det är att ytan mellan vårdcentralen och centrumbyggnaden har karaktären av parkering och baksida (10) genom den tillbyggda inlastningen till matvarubutiken. En annan förändring som skett är att fasaderna mot torget har slutits genom igensatta skyltfönster och troligen även igensatta entréer.

Stadsdelscentret som helhet har ett samhällshistoriskt och socialhistoriskt värde som fenomen då det synliggör ett tidstypiskt samhällsfunktionellt byggande.

I en detaljplan borde det vara möjligt att sätta bestämmelser som förhindrar att torget och byggnaderna runt det förändras i utbredning och till användning och får ha sina friytor runtomkring så det inte förtätas just vid torgets öppningar. För att få ett levande torg med butikerna kvar krävs andra åtgärder.



9. Torget.

Den byggnad runt torget som i dagsläget har ett visst egenvärde som byggnad är det **gula höghuset** som dels är en viktig del av centrumet då det utgör ett landmärke som markerar centrum men också har mycket av sin ursprungliga karaktär kvar.

Höghuset har ett visst arkitekturhistoriskt värde genom sin ursprungliga karaktär och bevarade detaljer som fönstersättning, markerad sockel, material, takets utformning m fl detaljer. Entrédörrar är bytta men sitter i sina gamla lägen.

Det har även ett visst byggnadshistoriskt/byggnadstekniskt värde genom bl a materialanvändningen. Den kan också ha värde genom oförändrade lägenhetslösningar och invändiga detaljer och material i framförallt trapphus.

I en detaljplan bör dessa värden som finns kvar skyddas och bestämmelser införas som förhindrar förändringar.

10. "Baksidan" mellan torget och Vårdcentralen,



11. Höghuset från nordväst.

Och ett utsnitt av höghusets fasad.

Men även de röda tegelhusen söder om centrum har visst värde. De har bl a utbytta dörrar och balkongfronter men har sina ursprungliga fasadmaterier kvar och karaktären från husens tillblivetid finns kvar. Husen är glest placerade i halvslutna kvarter men har förbindelser i markplan i portaler mellan gårdarna. Det är endast en del av området som berörs nu men området bör beaktas i framtiden.



Ursprungliga fasadmaterier och detaljer men utbytta entrédörrar och balkongfronter.

SAMMANFATTNING

Inom området finns värden i form av spår från områdets tidigare skeden som jordbruksmark med utspridda gårdar.

Stadsdelscentrumet har värde som fenomen fast det är inte unikt och omdanat men kan utvecklas.

Höghuset har ett egenvärde som byggnad med bevarade originalmaterial m m. Även de röda tegelhusen kan tillskrivas vissa värden för originalmaterial m m.

I en framtida disposition av området borde spåren av jordbrukslandskapet framhävas och därför borde man i en detaljplan ha bestämmelser som förhindrar att de försvinner och förstörs.

Stadsdelscentrumet bör i en detaljplan ges bestämmelser som inte tillåter att det täpps till utan får ha sitt sammanhang kvar.

Höghuset bör ges varsamhetsbestämmelser som förhindrar större förändringar.

Inom det aktuella planområdet så torde det vara lämpligt att tillåta förtätningar på den tomma ytan (1) och i dess närhet norr om Mjölkuddsvägen med hänsyn tagen till den stengärdesgård (2) och det stråk (7) som finns.