

Planbeskrivning Detaljplan för del av Notviken 4:40 m. fl. "Ektjärn område 2"

Luleå kommun Norrbottens län



Innehållsförteckning

Detaljplanens syfte	3
Syfte	3
Beskrivning av detaljplanen	3
Hela detaljplanen	3
Genomförandetid	3
Allmän plats	3
Huvudmannaskap	4
Kvartersmark	4
Befintligt	4
Genomförandefrågor	5
Fastighetsrättsliga frågor	5
Tekniska frågor	5
Ekonomiska frågor	6
Organisatoriska frågor	6
Planeringsunderlag	7
Kommunala	7
Utredningar	8
Planeringsförutsättningar	10
Riksintressen	10
Miljö kvalitetsnormer	10
Miljö	10
Hälsa och säkerhet	14
Geotekniska förhållanden	14
Förorenad mark	16
Markradon	17
Fysisk miljö	17
Sociala	18
Trafik	19
Konsekvenser	21
Natur	21
Dagvatten	22
Hälsa och säkerhet	22
Riksintresse	22
Trafik	22
Motiv till detaljplanens regleringar	23
Motiv till regleringar	23
Medverkande i projektet	25

Detaljplanens syfte

Syfte

Detaljplanens huvudsakliga syfte är att pröva förutsättningarna för industri och verksamheter.

Beskrivning av detaljplanen

Hela detaljplanen

Planområdet är beläget vid Ektjärn, mellan väg 97 och Storhedens verksamhetsområde. Planområdet är cirka 9 hektar stort och ägs av Luleå kommun. I Luleå kommuns översiktsplan är området utpekad för verksamheter (ny/ändrad användning). Föreslagen detaljplan bedöms vara förenlig med kommunens översiktsplan. Detaljplanen handläggs därför med standardförfarande i enlighet med Plan- och bygglagen (2010:900).



Figur 1. Översiktskarta med aktuellt planområde markerat rött.

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är fem (5) år efter det datum planen vinner laga kraft. Efter genomförandetidens slut fortsätter planen att gälla men kan då ändras eller upphävas utan att rättigheter som uppkommit genom planen behöver beaktas.

Allmän plats

Detaljplanen reglerar allmän platsmark för natur [NATUR] inom del av planområdet. Inom natur inryms möjlighet till omhändertagande av dagvatten. Genom del av NATUR-området passerar kraftledningar som kommer att ligga kvar i befintligt läge. Ett 20 meter brett naturmarksområde sparas mellan kvartersmarken och väg 97 samt E4:an. Naturmarken skapar en barriär mellan kvartersmarken och vägområdena.

Detaljplanen reglerar allmän platsmark för gata [GATA]. Inom användningsområdet ingår även befintliga gång- och cykelvägar. Dagvattenhantering från vägarna hanteras inom användningsområdet. Inom del av området för gata regleras även ett markreservat för järnväg [Z₁].

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän platsmark.

Kvartersmark

Planförslaget möjliggör i huvudsak för nya byggrätter för industri [J] och verksamheter [Z]. Inom kvartersmarken för industri och verksamheter medges att bebyggelse får uppföras med en högsta nockhöjd om 12 meter [h₁]. Egenskapsområdet som medges att bebyggas är cirka 3,4 hektar. Inom det byggbara området preciseras inte utnyttjandegrad eller placering av bebyggelse utöver angiven högsta nockhöjd.

Med en flexibel byggrätt är fastighetsägaren fortsatt skyldig att uppfylla de tekniska egenskapskraven som ställs på ny på bebyggelse och de tillgänglighetskrav som gäller för till exempel utryckningsfordon. Fastighetsägaren ska även uppfylla parkeringsbehovet för den planerade verksamheten.

Inom kvartersmarken för industri och verksamheter regleras att byggnader måste placeras minst 10 meter från användningsgränsen med bestämmelse om prickmark [**Marken får inte förses med byggnad**]. Inom del av prickmarken regleras markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar [u₁] och markreservat för allmännyttig luftledning [l₁].

Detaljplanen medger teknisk anläggning [E] för befintlig nätstation inom planområdet. Bebyggelse får uppföras med en högsta nockhöjd om 4 meter [h₂]. Inom kvartersmarken regleras befintlig järnväg [T₁].

Befintligt

Området är idag delvis obebyggt och består till största delen av barr- och blandskog. Inom planområdet finns det ett befintligt dike. Det finns ett arrende för teknikhus samt en telemast (75 meter hög) inom planområdet. Ett genomförande av planförslaget innebär att masten behöver flyttas. Inom aktuellt planområde löper en högspänningsledning om 150kV samt ett befintligt järnvägsspår. Bebyggelsen omkring planområdet består av befintliga verksamheter. Inom planområdet finns en befintlig nätstation.

Genomförandefrågor

Fastighetsrättsliga frågor

Detaljplanen berörs av fastigheterna Notviken 4:40 och Storheden 1:1 som ägs av Luleå kommun. Detaljplanen berörs även av fastigheten Notviken 4:42 som ägs av Luleå Energi.

Fastighetsbildning

I planförslaget har inte någon fastighetsindelning reglerats. Detta innebär att efter detaljplanen vunnit laga kraft kan detaljplanens genomförande resultera i att kvartersmarken avstyckas till en eller flera fastigheter.

Luleå kommun ansvarar för att ansöka om fastighetsbildning hos Lantmäteriet för att bilda nya fastigheter i enlighet med markanvändningen i detaljplanen. Kommunen bekostar fastighetsbildningen.

Rättigheter

Planområdet omfattas av ledningsrätt för starkström (akt 25-F1984-864.1) och ledningsrätt för underjordiska ledningar för vatten och avlopp. Ledningsrätterna påverkas inte av planförslaget. I aktuellt planförslag regleras kvartersmarken som berörs av ledningsrätterna med markreservat [u₁ samt l₁].

Inom planområdet finns arrenden för en telemast och fyra nätstationer/teknikhus. Samtliga arrendeavtal upphör att gälla 2027-06-30. Ett genomförande av planförslaget innebär att masten med tillhörande teknikbodar behöver flyttas. Arrendatorerna ansvarar för nedmontering av telemast med tillhörande teknikbodar.

Tekniska frågor

Tekniska åtgärder

Exploatören ansvarar för åtgärder inom kvartersmark. Tekniska undersökningar och andra åtgärder som kan komma att erfordras vid en eventuell exploatering ansvarar respektive fastighetsägare för.

Utbyggnad av allmän plats

Ingen utbyggnad av allmän plats behövs för genomförandet av detaljplanen.

Utbyggnad vatten och avlopp

Ingen utbyggnad av vatten och avlopp behövs för genomförandet av detaljplanen.

Teknisk försörjning

Planområdet ska anslutas till det kommunala vatten- och avloppsnetet.

Ekonomiska frågor

Planeekonomisk bedömning

Luleå kommun ansvarar för upprättandet av detaljplanen. Kommunens intäkter utgörs av försäljning av del av Notviken 4.40, kvartersmark för industri/verksamheter. Detta regleras i framtida avtal.

Detaljplanen bedöms vara ekonomiskt genomförbar. Kommunal kostnader som uppkommer vid ett genomförande av detaljplanen är kostnad för fastighetsförrättning. Framtida fastighetsägare ansvarar för kostnader för köp av eventuell fastighet samt lagfart. Vidare ansvarar framtida fastighetsägare för samtliga kostnader som uppstår inom fastighetens markområde, byggnation och anläggningsarbeten. Anslutningsavgifter för VA, el, fjärrvärme, tele- och fibernät bekostas av framtida fastighetsägare.

Planavgift

Planavgift tas ut vid bygglovgivning enligt gällande taxor.

Drift allmän plats

Drift och underhåll av allmän plats ansvarar kommunen för.

Organisatoriska frågor

Markanvisning

Inget markanvisningsavtal har tecknats.

Tidplan

Detaljplanen handläggs med standardförfarande enligt Plan-och bygglagen (PBL) och planeras antas av kommunstyrelsen under kvartal 2 år 2025.

Planeringsunderlag

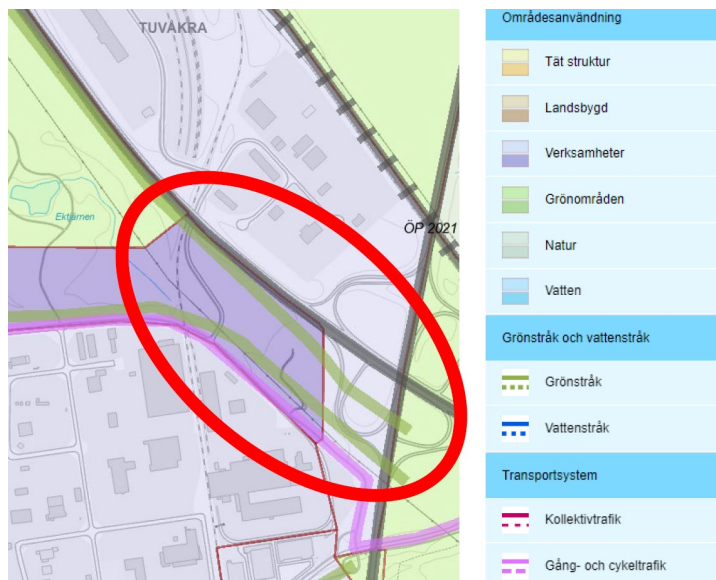
Kommunala

Översiktsplan

I översiktsplanen 2021 är planområdet utpekade för verksamheter (ny/ändrad användning). Område för verksamheter som inte bör blandas med bostäder, exempelvis verksamheter som kan vara störande, miljöpåverkande, ytkrävande eller genererar tung trafik eller stor mängd övrig trafik.

Genom området löper stråk av park- och naturmark med viktig ekologisk och social funktion som knyter ihop grön- och naturområden till en sammanhängande struktur. Utpekade grönstråk i översiktsplanen är genom sin strategiska placering särskilt viktiga.

Genom området löper stråk för gång- och cykeltrafik som utgör huvudvägnätet inom stadsbygden eller sammanlänkar stadsbygden med stadsnära byar och samlande byar med omlandet.



Figur 2. Området utpekade i ÖP 2021.

Detaljplan

För det aktuella planområdet gäller detaljplan A305, laga kraft 1977-09-08 som reglerar markanvändning för park, plantering samt gatumark. För planområdet gäller även del av detaljplan PL187, laga kraft 1996-11-04 som reglerar befintlig högspänningsledning. Detaljplanerna A305 och PL187 kommer i delar att upphävas i och med att den nya detaljplanen vinner laga kraft. De områden i nu gällande detaljplan som inte berörs kommer fortsatt att gälla.

Planuppdrag

Samhällsbyggnadsutskottet beslutade 2024-04-22 att ge Kommunstyrelseförvaltningen i uppdrag att ta fram en detaljplan för del av Notviken 4:40 och del av Storheden 1:1. Syftet med detaljplanen är att pröva förutsättningarna för industri och verksamheter.

Undersökning av risk för betydande miljöpåverkan (Ställningstagande 4 kap. 33 b § plan- och bygglagen (2010:900))

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

Kommunens bedömning

Kommunen bedömer att genomförandet av detaljplanen inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Det innebär att fortsatt miljöbedömning inte anses nödvändig och en miljökonsekvensbeskrivning behöver inte upprättas.

I ett särskilt samrådsyttrande gällande undersökning om betydande miljöpåverkan meddelade Länsstyrelsen 2024-09-30 att de delar kommunens bedömning om att en särskild miljökonsekvensbeskrivning för detaljplanen inte behöver upprättas.

En strategisk miljöbedömning har därför inte genomförts. Checklistan och övriga indikationer som tas upp i undersökningen (undersökning om risk för betydande miljöpåverkan 2024-08-20) utgör bedömningsgrunder för motiv till beslut.

Utredningar

Följande utredningar har upprättats under planarbetet.

- *Dagvattenutredning, Sweco 2025-02-21*
- *Geoteknisk undersökning, WSP 2025-02-21*
- *Översiktlig miljöteknisk markundersökning, Tyréns 2023-10-11*
- *Översiktlig miljöteknisk markundersökning WSP 2025-02-21*

Annat

Övriga underlag

Under planarbetet har dessutom följande handlingar upprättats.

- *Grundkarta*
- *Fastighetsförteckning*
- *Undersökning av betydande miljöpåverkan, 2024-08-20*

Planförfarande

Detaljplanen handläggs med standardförfarande i enlighet med plan- och bygglagen (2010:900). Standardförfarandet kan tillämpas om förslaget till detaljplan är förenligt med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande, inte är av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse. Detaljplanen får inte heller antas medföra en betydande miljöpåverkan. Figuren nedan illustrerar planprocessen och i vilket skede planarbetet är just nu.



Allmänna råd och föreskrifter

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

Planeringsförutsättningar

Riksintressen

Totalförsvaret

Planområdet omfattas av riksintresse för totalförsvaret (3 kap 9 § MB).

Planområdet ligger inom stoppområde för höga objekt samt inom område med särskilt behov av hinderfrihet. Inom dessa områden får det inte uppföras objekt högre än 45 meter inom sammanhållen bebyggelse.

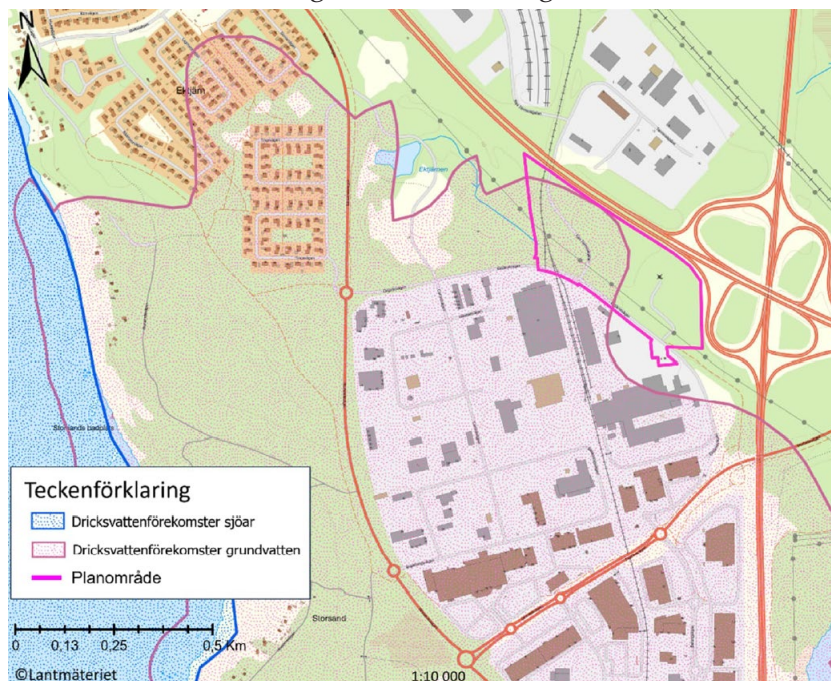
Miljö kvalitetsnormer

Miljö kvalitetsnormer regleras i 5 kap. Miljöbalken. Det finns miljö kvalitetsnormer (MKN) framtagna för omgivningsbuller, luftkvalitet och vattenkvalitet. Det handlar om de föroreningsnivåer eller störningsnivåer som människor kan utsättas för utan fara för olägenheter av betydelse eller som miljön eller naturen kan belastas med utan fara för påtagliga olägenheter. Vid planering och planläggning ska hänsyn tas till gällande miljö kvalitetsnormer. Planområdet omfattas av MKN för luftkvalitet och vattenkvalitet. Luleå kommun omfattas inte av den framtagna miljö kvalitetsnormen avseende omgivningsbuller. Miljö kvalitetsnormerna och detaljplanens eventuella påverkan på dem beskrivs närmare under avsnittet konsekvenser.

Miljö

Dagvatten

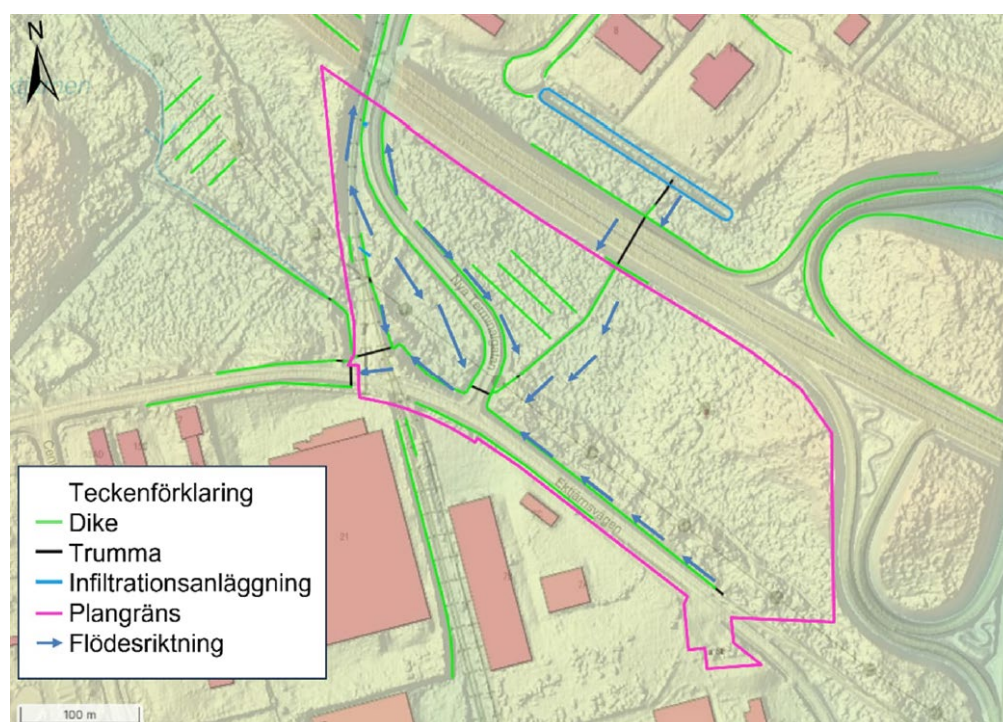
Inre Lulefjärden (WA96663883) är planområdets närmaste vattenförekomst och recipient. Inre Lulefjärdens ekologiska status har bedömts som god. Den kemiska statusen uppnår inte god status, samtliga kustvattenförekomster i Norrbotten överskrider gränsvärdet. Planområdet omfattas delvis av Gäddviks vattenskyddsområde, väster om järnvägsområdet. Inom planområdet finns dricksvattenförekomst grundvatten, se figur 3.



Figur 3. Dricksvattenförekomster inom planområdet.

En dagvattenutredning har tagits fram av Sweco (2025). Syftet med utredningen var att klarlägga befintliga förutsättningar inom planområdet samt att ge översiktliga förslag på dagvattenlösningar.

Vid Tuvåkra, norr om väg 97, finns det en befintlig dagvattenanläggning som Luleå kommun ansvarar för. Denna infiltrationsanläggning avvattnas via en betongtrumma under väg 97 till ett dike som går genom planområdet, se figur 4. Vid platsbesök under hösten 2024 konstaterades att trumman till stor del var igensatt med sediment och inget flöde observerades.



Figur 4. Befintlig avvattning inom planområdet.

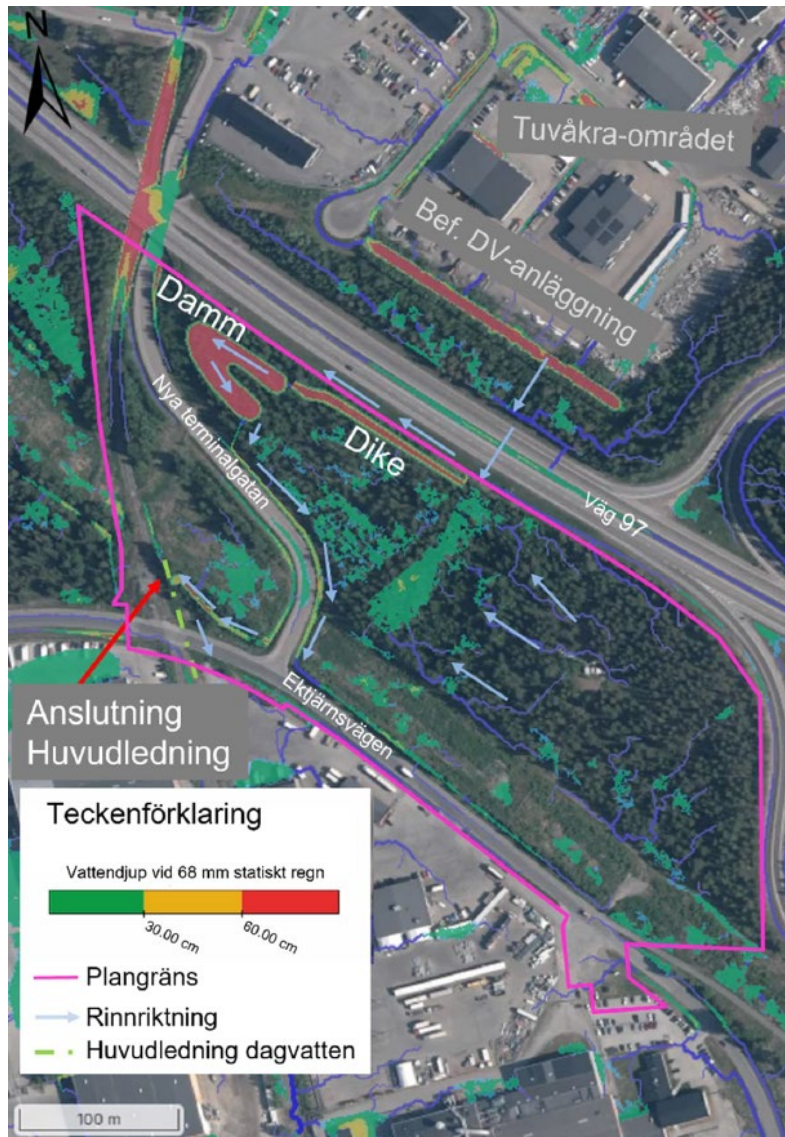
Dagvattenutredningen har resulterat i två översiktliga förslag på hur dagvattnet kan hanteras inom planområdet. Dagvattenfrågan ska utredas vidare till granskningsskedet av detaljplanen.

Öppen lösning med fördröjning inom planområdet

Det befintliga diket som går igenom planområdet läggs igen och vattnet som kommer från dagvattenanläggningen vid Tuvåkra leds i stället nordväst i ett öppet bredare dike som leds mot en dagvattendamm, se figur 5. Planområdet får en anslutningspunkt till det kommunala dagvattensystemet dit dagvatten från fastigheten leds efter fördröjning och rening.

Den föreslagna dagvattendammen bedöms ha tillräcklig fördröjningsvolym för att kunna fördröja de volymer som uppstår vid en exploatering av området. Dagvattenanläggningen bedöms även ha kapacitet för att fördröja de befintliga dagvattenflöden som kommer från Tuvåkra. Eftersom dagvattnet som kommer från Tuvåkra leds till en befintlig fördröjningsanläggning innan vattnet leds till planområdet antas viss fördröjning ske där.

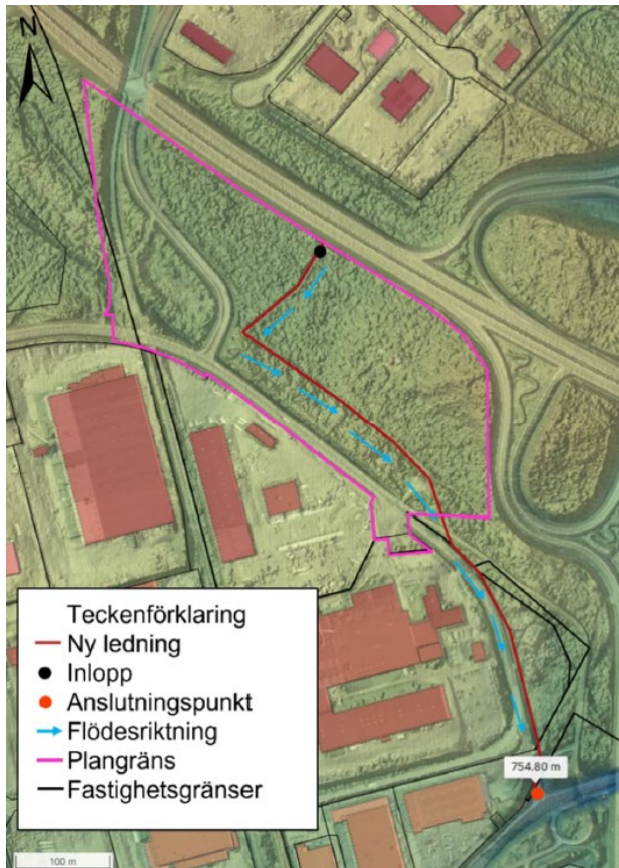
Det kan behövas en tät botten på dagvattendammen eftersom jordarterna är mindre genomsläppliga samt att ytan ligger delvis inom en dricksvattenförekomst. Erosionsskydd vid känsliga inlopp och utlopp kan även komma att behövas i form av stenkross eller liknande.



Figur 5. Öppen dagvattenlösning med fördröjning och rening inom planområdet.

Kulvertlösning

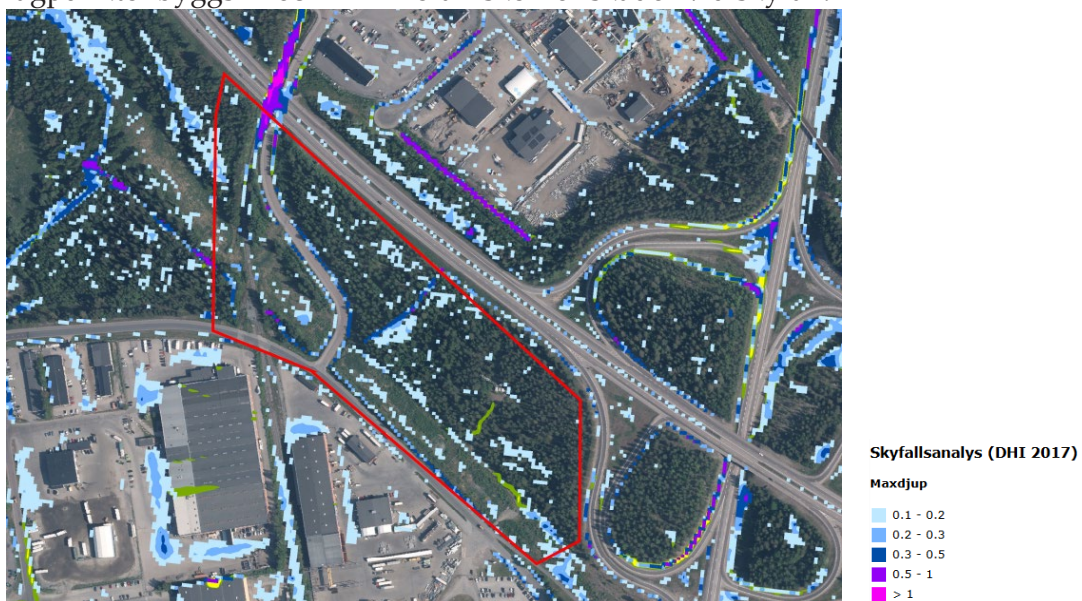
Det befintliga diket som går igenom fastigheten ersätts med ett ledningssystem, se figur 6. Med ledningssystemet leds vattnet öster ut bort från det överbelastade ledningsnätet och dricksvattenförekomsterna i väst. En kulvertlösning tar mindre yta i anspråk och kan effektivt leda bort stora flöden dagvatten, men saknar funktion för fördröjning och rening av dagvatten. Ledningslösningen kräver en relativt lång ledning för att säkerställa tillräckligt fall på ledningen.



Figur 6. Möjlig dragning av dagvattenledning/kulvert.

Skyfall

Skyfallsstudie för framtida 100-årsregn visar att det finns lågstråk inom planområdet där dagvatten riskerar att bli stående vid händelse av kraftigt skyfall. Dessa lågstråk är belägna vid befintliga diken. I kommande detaljprojektering kommer höjdsättning att studeras för att undvika att lågpunkter byggs in och minimera risker för skador vid skyfall.



Figur 7. Lågpunkter inom planområdet, motsvarar ett 100-årsregn med 30 min varaktighet och klimatfaktor 1,25.

Hälsa och säkerhet

Omgivningsbuller

Planområdet är omgivet av befintliga industrier/verksamheter och större trafikleder. Planförslaget kommer på sikt att generera en ökning med fordonsrörelser på Ektjärnsvägen, Nya Terminalgatan och närliggande trafiksystem. Beroende på vilken verksamhet som etableras inom området genereras olika mängder trafik.

Detaljplanen medger markanvändningen industri och verksamheter som kan orsaka en ökning av omgivningsbuller.

Risk för olyckor

Planerad bebyggelse angränsar till Europaväg 4 (E4) samt riksväg 97 som är utpekad primär väg för transport av farligt gods. Enligt Länsstyrelsens riktlinjer för fysisk planering, skyddsavstånd till transportleder för farligt gods i Norrbottens och Västerbottens län (2019) bör ett riskhanteringsavstånd på 150 meter från transportled för farligt gods tillämpas.

Planeras bebyggelse inom riskhanteringsområdet kan det krävas ytterligare säkerhetshöjande åtgärder. För att avgöra vilka skyddsåtgärder som kan vara nödvändiga görs en bedömning utifrån vägens utformning och hastighet, antalet fordon, planerad markanvändning och topografi.

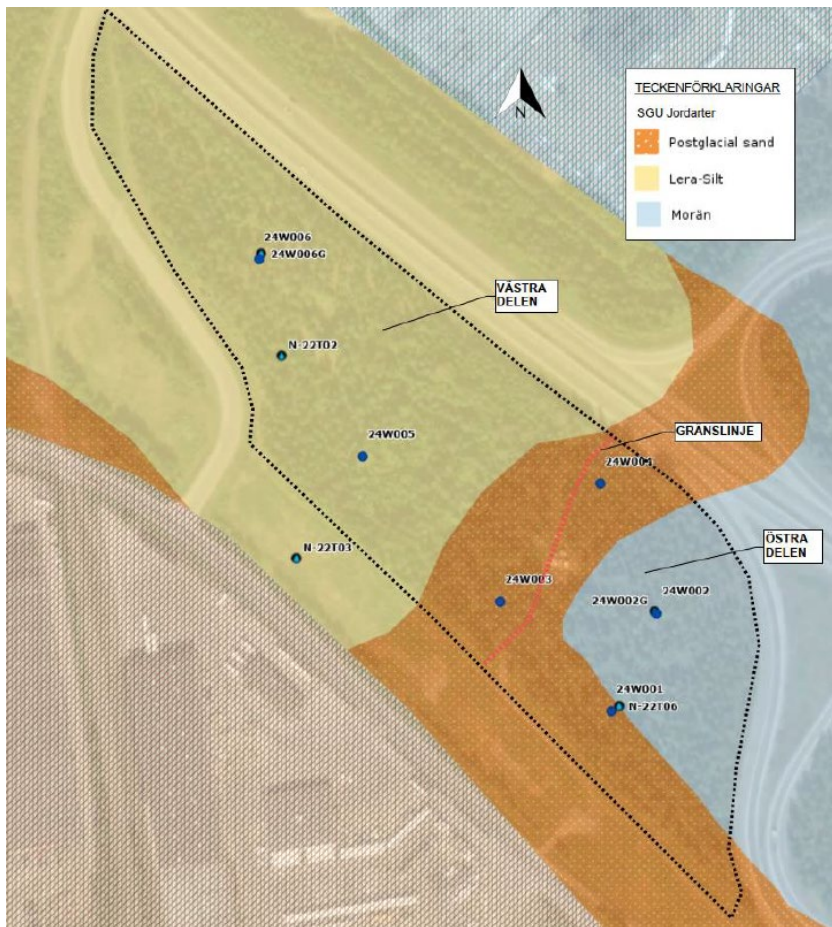
Vid bedömning av skyddsavstånd för markanvändning nära transportleder för farligt gods är planerad verksamhets känslighet en viktig utgångspunkt. Bedömningen görs i bebyggelsezoner, A-D, beroende på verksamhetens känslighet. Inom planområdet planeras det för industri och verksamheter, den planerade bebyggelsen kategoriseras som zon B, mindre känslig verksamhet. Bedömningen är att den verksamhet som planen medger inte berörs av skyddsavstånd för farligt gods, därav görs bedömningen att inga skyddsavstånd eller säkerhetsavstånd behöver vidtas för att reducera risker förknippade med farligt gods-olyckor för aktuellt planförslag. Mellan utpekad transportled och planerad bebyggelse är marken planlagd för natur. Bebyggelse kommer således inte att ske i direkt anslutning till vägen.

Geotekniska förhållanden

En översiktlig geoteknisk undersökning för planområdet har upprättats av WSP (2025). Fältundersökning har genomförts i november 2024.

De geotekniska förhållandena inom undersökningsområdet utgörs av två olika jordlagerföljder. Den östra delen av planområdet består av mycket fast lagrad sandmorän inom 1 meter djup under markytan. Grundvattnet påträffades vid cirka 5,2 till 6,3 meters djup under markytan.

Den västra delen av planområdet finns ett silt och sandlager ovan sandmorän. Djupet varierar mellan 2–4 meter. Grundvattnet påträffades på cirka 0,7 till 3 meters djup under markytan.



Figur 8. Översiktlig indelning av geotekniska förhållanden för västra och östra området.

Enligt SGU:s sulfatjordsartskarta kan det förekomma aktiv sur sulfatjord i nordvästra delen av området. Inslag av sulfid har påträffats vid en undersökningspunkt (24W06) där silten var något sulfidhaltig mellan 1,5–3,0 meter under markytan. Den okulära bedömningen är att jordlagret är något sulfidhaltigt, vilket indikerar att den procentuella andelen sulfid i jorden är liten. För resterande delar av området finns det sannolikt ingen sulfidjord.

Området är relativt plant och det bedöms inte finnas några naturliga slänter inom området som kan medföra stabilitetsproblem. Om permanenta slänter tillkommer inom området kan dessa behöva erosionskyddas för att undvika framtida stabilitetsproblem.

I området råder generellt god byggbarhet och byggnader kan utföras med ytlig grundläggning. De geotekniska förutsättningarna samt slutsatser och rekommendationer i sin helhet finns bifogad till detaljplanen (*Ektjärn 2 PM Geoteknik WSP, 2025-02-21*).

Förorenad mark

I samband med detaljplanearbetet har två miljötekniska markundersökningar genomförts.

En översiktlig miljöteknisk markundersökning har upprättats av Tyréns (2023). Syftet med utredningen var att undersöka eventuell förekomst av föroreningar i mark och grundvatten. Undersökningen har omfattat provtagning av jord i 6 provpunkter och provtagning av grundvatten i 3 installerade grundvattenrör. Genomförda laboratorieanalyser på jordprover har inte påvisat förekomst av petroleumprodukter. Inga föroreningar i jord påträffades inom undersökningsområdet.

Analyserade halter av metaller i grundvatten klassificeras som låga till mycket låga med undantag av nickel i två grundvattenrör i anslutning till Nya Terminalgatan och Ektjärnsvägen. Spår av PAH samt förhöjda halter av nickel och arsenik har påträffats i grundvatten i sydvästra delen av området i närheten av Nya Terminalgatan. De påträffade föroreningarna bedöms inte ge upphov till risker för människor som vistas inom området. Föroreningarna bedöms inte heller ge upphov till oacceptabla risker för miljön i området.

En översiktlig miljöteknisk markundersökning som komplement till tidigare utförd markundersökning har upprättats av WSP (2025). Syftet med undersökningen var att klargöra eventuell förekomst av föroreningar i mark och grundvattnet inom området. Analysresultaten har inte påvisat förekomst av petroleumkolväten, PAH eller PFAS i jord. Inga analyserade halter överskridande Naturvårdsverkets generella riktvärde för mark med mindre känslig markanvändning har påvisats.

Analysresultat av grundvattnet har inte påvisat förekomst av petroleumkolväten, PAH eller PFAS överskridande tillämpade jämförvärden. Halter av metaller i grundvatten klassade i huvudsak som låga till måttliga.

Provpunkt 24W06 uppvisar ett lägre pH-värde i grundvattnet i jämförelse med övriga provpunkter, vilket medför en ökad lakbarhet hos flertalet metaller. I jordprov 24W06 har det även noterats misstanke om inslag av sulfidhaltig silt. Det låga pH-värdet indikerar förekomst av oxiderad sulfidjord (sur sulfatjord) i denna provpunkt.

Redovisade halter av föroreningar i jord och grundvatten bedöms inte utgöra en risk för genomförande av den föreslagna detaljplanen. Kompletterande provtagningar av sulfidhaltig jord med analys av försurningspotential kan genomföras vid detaljprojektering i ett senare skede. Samtliga analysresultat och rapporterna i sin helhet finns bifogad till detaljplanen (*Översiktlig miljöteknisk markundersökning, Tyréns 2023 och Markmiljö Ektjärn 2, WSP 2025*).

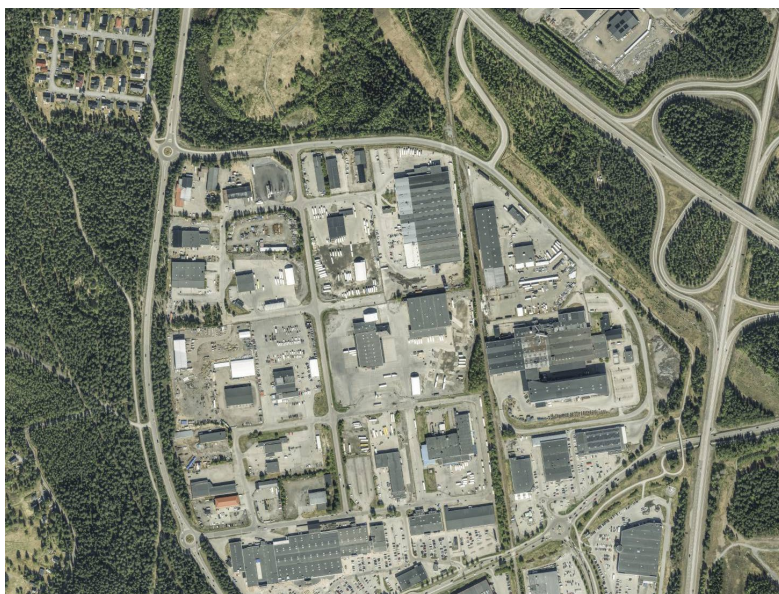
Markradon

Planområdet ligger inom normalriskområde för radon. Nya byggnader ska uppföras radonsäkert vilket säkerställs i efterföljande bygglovsprövning.

Fysisk miljö

Bebyggelse & infrastruktur

Planområdet är delvis synligt från omkringliggande vägar. Omkringliggande bebyggelse på angränsande fastigheter utgörs av industrikaraktär med stora volymer. Bebyggelsen är utformad efter verksamheternas behov och funktion. Fasaderna är i plåt. I övrigt omges området av befintlig infrastruktur (vägområden och järnväg) och grönområden.



Figur 9. Ortofoto över Storhedens verksamhetsområde

Natur

På uppdrag av Luleå kommun har Licab utfört en naturvärdesinventering, enligt svensk standard SS 199000:2023. Inventeringen gjordes enligt detaljeringsgrad medel med tilläggen naturvärdesklass 4, detaljerad redovisning av artförekomst samt fördjupad inventering av naturvärdesträd och inventering av invasiva främmande arter. Rapporten redovisas i sin helhet till granskningskedet av detaljplanen.

Området utgörs av talldominerad barrskog. I nordväst finns gamla odlingar med ung ofta tät gran och ung björk. Området består av delvis öppna ytor med hallon, samt en något större öppen yta med spridda björkar. Inga naturvärdesbiotoper avgränsades i naturvärdesinventeringen. Däremot finns det värdeelement i form av äldre tallar (främst i sydöstra delen) samt lövträd som äldre björk, enstaka trädformig rönn och grupper med asp eller sälg (främst i nordvästra delen).



Figur 9. Preliminärt resultat från naturvärdesinventeringen, observerade värmeelement.

Diket som korsar området har stillastående vatten med mycket organiskt material och tydligt påverkade kanter utan naturlig vegetation i strand eller vatten. Vid inventering konstaterades det att värdet för groddjur är lågt och att det inte är någon lämplig miljö för övervintring.

Sociala

Storhedens verksamhetsområde är främst aktivt under dagtid. Det finns få mötesplatser i området. Vid utökning av verksamhetsområdet är det viktigt att säkerställa en fortsatt trygghet längs med de gång- och cykelstråk som finns i området.

Inom planområdet finns inga iordningställda ytor för lek och rekreation. Områdets naturmiljö är trivial och dess läge samt karaktär gör att området idag inte används som rekreativområde. Planförslaget medger inga nya ytor för lek och rekreation. I planområdets närhet finns bland annat rekreativområdet kring Storsand.

Trafik

Gång- och cykeltrafik

Det finns en befintlig gång- och cykelväg längs Ektjärnsvägen och Nya Terminalgatan. Stråket längs Ektjärnsvägen utgör huvudvägnätet för gång- och cykeltrafik och sammanlänkar stadsbygden med stadsnära byar och samlande byar med omlandet.

Kollektivtrafik

Den närmaste busshållplatsen ligger efter Storhedsvägen, cirka 500 meter från aktuellt planområde. Hållplatsen trafikeras av Luleå lokaltrafik med hög turtäthet. Närmaste hållplatsen för den regionala kollektivtrafiken ligger efter riksväg 97, cirka 2,5 kilometer från aktuellt planområde.

Gatunät

Vägar som omger planområdet är Ektjärnsvägen, Nya Terminalgatan, Väg 97 samt Europaväg 4 (E4). Anslutning till planområdet föreslås ske via Ektjärnsvägen och Nya Terminalgatan. Inom gatunätet finns utrymme för att fortsatt säkerställa den parallella gång- och cykelvägen som går längs med Ektjärnsvägen.



Figur 10. Ortofoto med anslutande vägar.

Biltrafik

Senaste trafikmätningarna (augusti 2021) på Ektjärnsvägen visar en veckodygnstrafik på 1796 fordonsrörelser och vardagsdygnstrafik på 2106 fordonsrörelser. På Nya Terminalgatan visar trafikmätningarna en veckodygnstrafik på 539 fordonsrörelser och en vardagsdygnstrafik på 655 fordonsrörelser. Skyltad hastighet är 50 km/h.

Parkering

Planområdet ligger inom det som utgör zon 2 i Luleå kommuns parkeringsnorm. Detta innebär att per 1000 m² BTA verksamheter bör 10 parkeringsplatser finnas. Parkeringsnormen för cykel anger att det minst bör anläggas 6 cykelparkeringsplatser per 1000 m² BTA för verksamheter respektive 12 för kontor. Det ses som positivt om fler cykelparkeringar än minimikravet kan anläggas.

Både bil- och cykelparkeringarna bedöms rymmas inom kvartersmarken. Då parkeringstalet för olika verksamheter kan variera stort ska hänsyn tas till verksamhetens behov av parkeringar vid fortsatt planering.

Skoter

Genom planområdet, längs med Ektjärnsvägen samt Nya Terminalgatan går en skoterled. Vid infarten till planområdet kommer skoterleden korsa vägen. Det är viktigt att in/utfarten utformas så att korsningen blir trafiksäker för både bil och skotertrafiken.

Konsekvenser

Natur

Grönområde

Vegetationen i området kommer påverkas påtagligt. En stor del befintlig skog och markvegetation kommer avverkas. Detta innebär försämrade möjligheter för djur och växter att finnas kvar i området men även att röra sig i och genom området. Däremot kan det konstateras att naturvärdena är begränsande. Inga naturvärdesbiotoper avgränsades i naturvärdesinventeringen.

Genom området löper stråk av park- och naturmark med viktig ekologisk och social funktion som knyter ihop grön- och naturområden till en sammanhängande struktur. Utpekade grönstråk i översiktsplanen är genom sin strategiska placering särskilt viktiga. Funktionen av ledningsstråk bedöms finnas kvar vid kraftledningsstråket samt delvis vid naturmarken närmast väg 97 och E4:an.

Fysisk miljö

Ett genomförande av detaljplanen innebär att oexploaterad mark tas i anspråk för industri och verksamheter. Planförslaget medför att en ny stadsbild uppstår lokalt. Planförslaget innebär att stora delar av naturmarken avverkas och ersätts med hårdgjorda ytor och byggnader. I aktuellt planförslag är högsta nockhöjd reglerat som att kommande etablering ska harmoniera med befintlig bebyggelse och i landskapet lokalt. Planförslaget ses som en förlänning av det befintliga verksamhetsområdet vid Storheden.

Miljökvalitetsnormer

Luft

Luftkvaliteten påverkas dels av trafikmängderna i området, dels av olika verksamheters utsläpp. En viss ökning av trafik väntas ske till följd av ett genomförande av detaljplanen. Ett genomförande bedöms inte påverka möjligheterna att uppnå miljökvalitetsnormerna för luftkvalitet. Eventuella utsläpp som kan påverka luftkvaliteten kopplat till verksamhetsutövning hanteras i verksamheternas miljötillstånd.

Vatten

Inre Lulefjärden (WA96663883) är planområdets närmaste vattenförekomst och recipient. Inre Lulefjärdens ekologiska status har bedömts som god. Den kemiska statusen uppnår inte god status, samtliga kustvattenförekomster i Norrbotten överskrider gränsvärdet.

Med föreslagen dagvattenhantering (öppen lösning med fördröjning inom planområdet) bedöms det möjligt att tillgodose tillräcklig rening av dagvatten inom planområdet. Den initiala bedömningen är att dagvattnet med

kulvertlösningen kan fördröjas genom lokalt omhändertagande av dagvatten eller eventuell central lösning i enlighet med Luleå kommuns dagvattenplan. Bedömningen är att det inte föreligger någon risk för att statusen på Inre Lulefjärden kommer försämrats eller att planförslaget riskerar att påverka möjligheten att uppnå miljö kvalitetsnormerna efter förändrad markanvändning.

Planområdet omfattas delvis av Gäddviks vattenskyddsområde, väster om järnvägsområdet. Exploateringen bedöms inte påverka vattenskyddsområdet. Den del av planområdet som omfattas av vattenskyddsområdet är befintligt järnvägsområde.

Dagvatten

Dagvattenutredningen har resulterat i två översiktliga förslag på hur dagvattnet kan hanteras inom planområdet. Dagvattenfrågan behöver fortsatt hanteras till granskningsskedet av detaljplanen för att fastställa slutgiltigt förslag och eventuellt komplettera med planbestämmelser.

Den markmiljötekniska undersökningen indikerar att aktiv sur sulfatjord kan finnas inom området. Slutlig placering (och djup) av dagvattenanläggningar behöver utredas vidare för att undvika schaktning och avvattning av sur sulfatjord.

Hälsa och säkerhet

Beräkning av omgivningsbuller

Detaljplanen medger markanvändningen industri och verksamheter som kan orsaka en ökning av omgivningsbuller. Planområdet angränsar till befintligt verksamhetsområde och eventuellt verksamhetsbuller bedöms inte påverka omkringliggande miljö.

En viss ökning av trafik väntas till följd av ett genomförande av detaljplanen. Ökningen väntas inte medföra betydande olägenheter för omkringliggande bostäder och verksamheter.

Riksintresse

Totalförsvaret

Planområdet ligger inom riksintresse för Totalförsvaret avseende område med särskilt behov av hindersfrihet samt stoppområde för höga objekt. Föreslagen detaljplan kommer inte att påverka riksintresset negativt eftersom detaljplanen medger en högsta nockhöjd om 12 meter.

Trafik

Exploateringen av området innebär en viss ökning av trafikmängd inom och till/från området. Dagens vägnät med trafiklösningar kommer klara den trafikökning som aktuellt planområde kan generera.

Motiv till detaljplanens regleringar

Motiv till regleringar



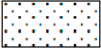
Under följande avsnitt redovisas de enskilda motiven till regleringarna i planförslaget. Redovisningen görs utifrån detaljplanens syfte och andra kapitlet i plan- och bygglagen (2010:900).

Allmän plats

Användning	
Gata [GATA] GATA	Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att marken används som gata för allmänhetens bruk. Användningen syftar även till att säkerställa befintlig gång- och cykelväg. (2 kap 2 § PBL)
Natur [NATUR] NATUR	I detaljplanen planläggs delar av kommunal mark som allmän plats [NATUR] i syfte att säkerställa att markanvändningen förblir naturmark. Naturmarken inrymmer möjlighet till dagvattenhantering. Syftet med naturmarken är även att hantera påverkan på landskapsbilden och säkerställa en buffert mellan väg 97/E4:an och planerad exploatering, såväl visuellt som för säkerhetsskäl för avstånd mot farligt gods-led. (2 kap 3 § 1 PBL)
Egenskapsbestämmelser	
Z₁ – Markreservat för järnväg	Planbestämmelsen syftar till att marken ska vara tillgänglig för järnväg. (2 kap 5 § 3 PBL)

Kvartersmark

Användning	
J- Industri J	Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för industri. (2 kap. 2 § PBL)
Z- Verksamheter Z	Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för verksamheter. (2 kap. 2 § PBL)

<p>T1 – Järnväg</p> 	<p>Syftet med bestämmelsen är att säkerställa befintlig järnväg. (2 kap. 2 § PBL)</p>
<p>E- Tekniska anläggningar</p> 	<p>Planbestämmelsen syftar till att säkerställa befintlig teknisk anläggning inom planområdet. (2 kap. 2 § PBL)</p>
<p>Egenskapsbestämmelser</p>	
<p>Marken får inte försväras med byggnad [Prickmark]</p> 	<p>Inom planområdet regleras viss mark som prickmark, vilket betyder att byggnad inte får uppföras inom området. Inom detta finns det möjlighet att anordna parkeringsplatser samt in- och utfarter. Syftet med prickmarken är att säkerställa befintliga avstånd från befintlig kraftledningsgata och underjordiska ledningar samt säkerställa tillräckliga avstånd ur trafiksäkerhetssynpunkt. (2 kap 6 § PBL)</p>
<p>u₁ – Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar</p>	<p>Markytan planläggs som markreservat för befintliga ledningsrätter. Planbestämmelsen syftar till att marken ska vara tillgänglig och inte ändras så att allmännyttig infrastruktur tar skada. (2 kap 5 § 3 PBL)</p>
<p>l₁ – Markreservat för allmännyttig luftledning</p>	<p>Planbestämmelsen syftar till att marken ska vara tillgänglig och inte ändras så att allmännyttig infrastruktur tar skada. (2 kap 5 § 3 PBL)</p>
<p>h₁ 12,0 – Högsta nockhöjd är angivet värde i meter</p>	<p>Höjd på byggnadsverk regleras genom högsta nockhöjd angivet i meter. Höjden är anpassad efter befintlig bebyggelse inom närliggande område. (2 kap 3 § 1 PBL) (2 kap 6 § 1 PLB)</p>
<p>h₂ 4,0 – Högsta nockhöjd är angivet värde i meter</p>	<p>Planbestämmelsen syftar till att reglera höjden för teknisk anläggning. (2 kap 3 § 1 PBL) (2 kap 6 § 1 PLB)</p>

Medverkande i projektet

Detaljplanen har tagits fram av Kommunstyrelseförvaltningen i samarbete med andra kommunala förvaltningar. Utredningar har tagits fram av konsultföretagen WSP, Licab, Sweco och Tyréns.

Kommunstyrelseförvaltningen

Sektor Samhällsbyggnad & demokrati, 2025-02-26

Frida Lindberg

Planchef

Nina Lundin

Planarkitekt



LULEÅ
KOMMUN