

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	4
Allmän plats	4
Huvudmannaskap	4
Kvartersmark	4
Genomförandefrågor	5
Fastighetsrättsliga frågor	5
Tekniska frågor	6
Ekonomiska frågor	6
Organisatoriska frågor	6
Planeringsunderlag	7
Kommunala	7
Utredningar	8
Planeringsförutsättningar	10
Riksintressen	10
Miljö kvalitetsnormer	10
Miljö	10
Hälsa och säkerhet	13
Geotekniska förhållanden	14
Förorenad mark	15
Markradon	16
Fysisk miljö	16
Sociala	18
Trafik	18
Konsekvenser	21
Natur	21
Dagvatten	22
Förenad mark	23
Hälsa och säkerhet	24
Riksintresse	25
Trafik	25
Motiv till detaljplanens regleringar	26
Motiv till regleringar	26
Allmän plats	26
Kvartersmark	26
Medverkande i projektet	28

Detaljplanens syfte

Syfte

Detaljplanens huvudsakliga syfte är att skapa förutsättningar för verksamheter samt säkerställa ytor för dagvattenhantering.

Beskrivning av detaljplanen

Hela detaljplanen

Planområdet är beläget vid Ektjärn, mellan väg 97 och Storhedens verksamhetsområde. Planområdet är cirka 8 hektar stort och ägs av Luleå kommun. I Luleå kommuns översiktsplan är området utpekat för verksamheter (ny/ändrad användning). Föreslagen detaljplan som möjliggör huvudsakligen för verksamheter vilket bedöms vara förenligt med kommunens översiktsplan. Detaljplanen handläggs därför med standardförfarande i enlighet med Plan- och bygglagen (2010:900).



Figur 1. Översiktskarta med aktuellt planområde markerat rött.

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 placerad i norra delen av planområdet.

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är 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.

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 verksamheter [Z]. Inom användningen tillåts verksamheter med begränsad omgivningspåverkan. Det innebär att verksamheter som i begränsad utsträckning avger lukt, buller, ljusstörningar eller andra typer av störningar. Inom kvartersmarken för verksamheter medges att bebyggelse får uppföras med en högsta nockhöjd om 12 meter [h₁]. Egenskapsområdet som medges att bebyggas är cirka 2,5 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 bebyggelse och de tillgänglighetskrav som gäller för till exempel utryckningsfordon samt ytor för snöupplag. Fastighetsägaren ska även uppfylla parkeringsbehovet för den planerade verksamheten.

Inom kvartersmarken för verksamheter regleras att byggnader måste placeras minst 12 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]. Inom området för prickmark finns det utrymme för snöupplag och dagvattendiken.

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].

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.



Figur 2. Fastigheter inom området.

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. Befintligt dagvattendike avses ledas om till följd av exploateringen.

Ekonomiska frågor

Planekonomisk bedömning

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

Detaljplanen bedöms vara ekonomiskt genomförbar. Kommunala kostnader som uppkommer vid ett genomförande av detaljplanen är kostnad för fastighetsbildning och flytt av befintligt dike för dagvatten.

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 3 år 2026.

Planeringsunderlag

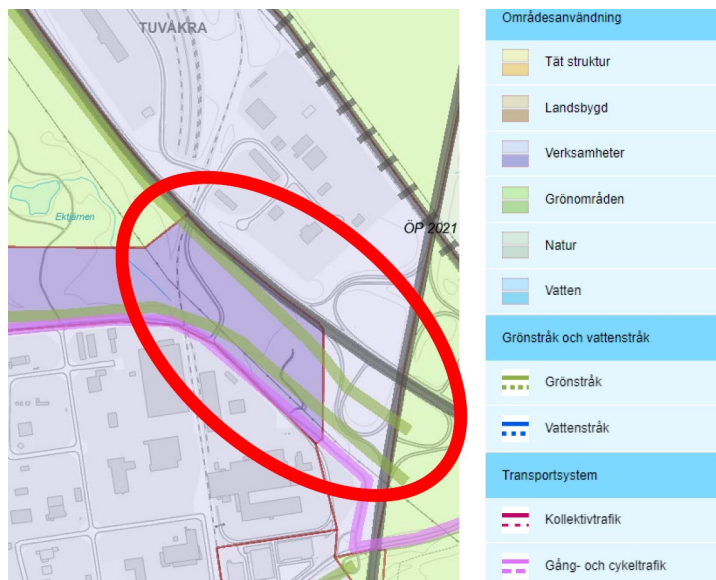
Kommunala

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 3. 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.

Med utgångspunkt från miljöbedömningsförordningen (2017:966) har kommunen 2026-04-29 tagit ett särskilt beslut om att genomförandet av den föreslagna detaljplanen inte riskerar att medföra betydande miljöpåverkan. Det innebär att fortsatt strategisk miljöbedömning inte anses nödvändigt och en miljökonsekvensbeskrivning inte behöver upprättas.

Utredningar

Följande utredningar har upprättats under planarbetet.

- *Dagvattenutredning, Sweco 2025-02-21*
- *Dagvattenutredning, Norconsult 2026-04-27*
- *Geoteknisk undersökning, WSP 2025-02-21*
- *Översiktlig miljöteknisk markundersökning, Tyréns 2023-10-11*
- *Översiktlig miljöteknisk markundersökning WSP 2025-02-21*
- *Naturvärdesinventering, Licab 2025-03-25*

Annat

Övriga underlag

Under planarbetet har dessutom följande handlingar upprättats.

- *Grundkarta*
- *Fastighetsförteckning*
- *Undersökning av betydande miljöpåverkan, 2024-08-20*
- *Beslut i frågan om miljöpåverkan 6 kap. 7 § Miljöbalken, 2026-04-29*

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.



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, inom område med särskilt behov av hinderfrihet samt inom MSA-område. Inom dessa områden får det inte uppföras objekt högre än 45 meter inom sammanhållen bebyggelse.

Kommunikationer

Planområdet angränsar till väg E4 samt väg 97 som är riksintresse för kommunikationer (3 kap. 8 § MB).

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.

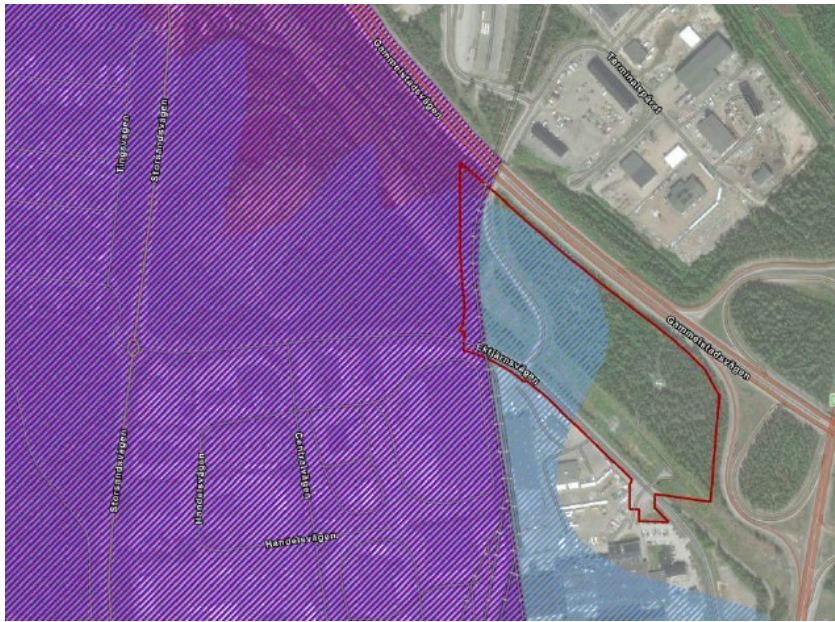
Miljö

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.

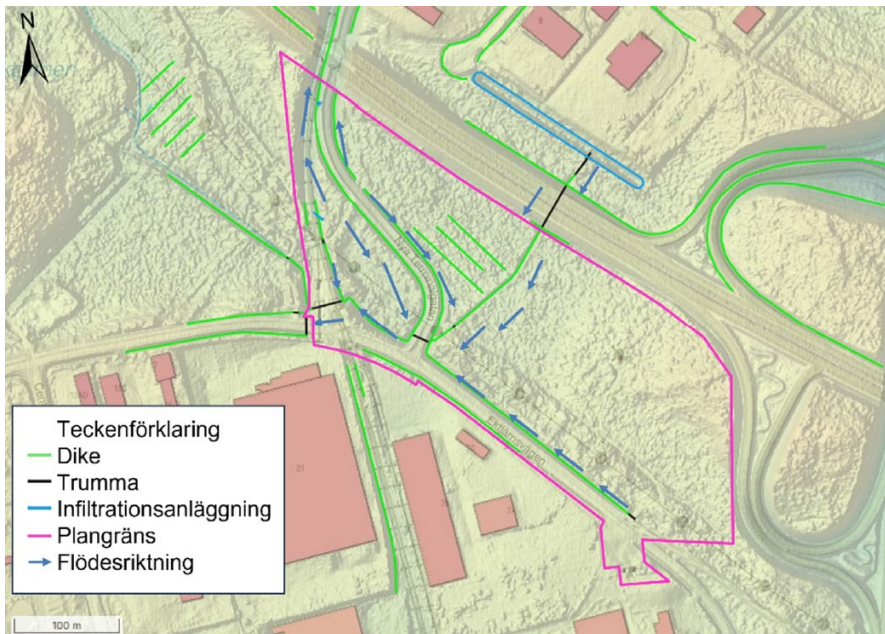
Planområdet ligger inom modellerat tillrinningsområde till grundvattenförekomst SE729270-178744 och de västra delarna ligger inom själva grundvattenförekomstens utbredningsområde. I västra kanten av planområdet går gränsen för det tertiära skyddsområdet för Gäddviks grundvattentäkt, se lila område i figur 4. Kemisk och kvantitativ status är klassad som god, men det bedöms finnas betydande påverkan från industrier och förorenad mark från närområdet. Sammantaget bedöms det finnas risk att grundvattenförekomsten inte uppnår god kvalitativ status.

Inom den tertiära zonen finns föreskrifter kring hantering av petroleumprodukter och andra brandfarliga vätskor, flygfartstrafik samt transport av farligt gods men inga särskilda föreskrifter kopplade till dagvatten. Största delen av planområdet som planeras för verksamheter ligger utanför vattenskyddsområdet men bedöms vara inom tillrinningsområdet till grundvattentäkten.



Figur 4. Grundvattenförekomst markerad med blått och vattenskyddsområde markerat med lila.

Norr om väg 97, vid Tuvåkra, finns en större fördröjningsanläggning som har avrinning via bräddledning under väg 97 mot planområdet, se figur 5. Fördröjningsanläggningen ingår i verksamhetsområde för dagvatten. Vid platsbesök under hösten 2024 konstaterades att trumman till stor del var igensatt med sediment och inget flöde observerades.

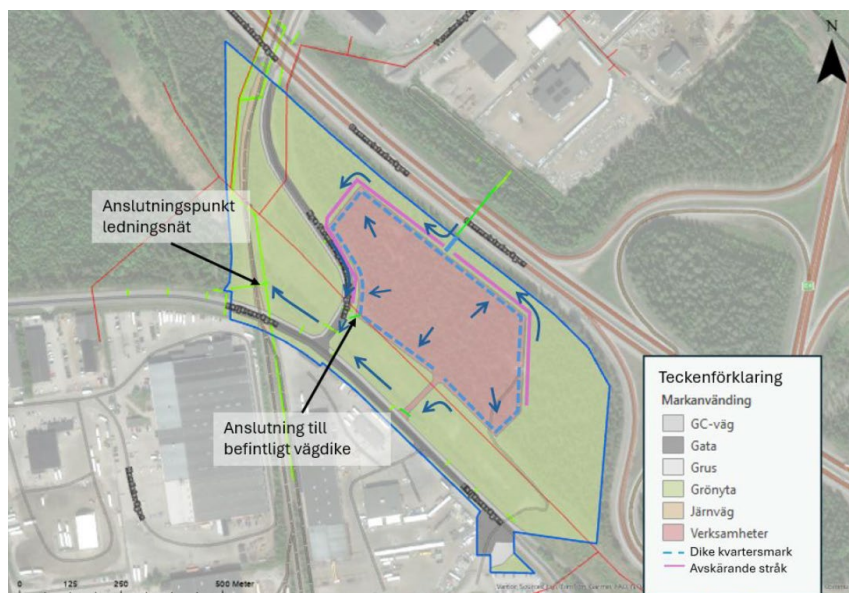


Figur 5. Befintlig avvattning inom planområdet.

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. Till granskningen har en fördjupad dagvattenutredning tagits fram av Norconsult (2026).

Dagvattenutredningen har tagit fram ett förslag på hur dagvattnet kan hanteras inom planområdet. Genomförandet av detaljplanen innebär att det dike som går genom kvartersmarken behöver ledas om. Ett avskärande stråk föreslås i utkanten av kvartersmarken för att leda avrinningen på västra sidan mot befintlig anslutning till ledningsnätet. Ett avskärande stråk kan även behövas i nordöstra delen av planområdet. De avskärande diken utgör en del av den övergripande dagvattenhanteringen och förutsätts anläggas och förvaltas av VA-huvudmannen.

Inom kvartersmarken föreslås ett separat dike vid utkanten för avledning, fördröjning och rening av dagvatten. Principskiss över föreslaget dagvattensystem redovisas i figur 6. Avrinning förutsätts ske ytligt från nya hårdgjorda ytor mot diket och fördelas jämnt längs dikesektionen. Diket inom kvartersmarken får en anslutningspunkt till ledningsnätet. Dagvattenåtgärder inom kvartersmark förutsätts anläggas och underhållas av respektive fastighetsägare.



Figur 6. Föreslagen dagvattenhantering inom planområdet.

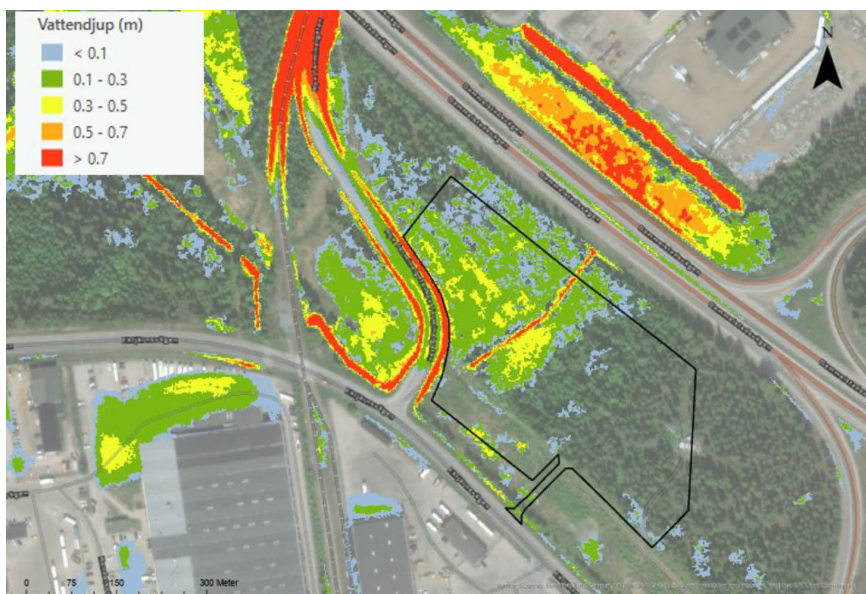
Inom planområdet behöver cirka 750 m³ fördröjas inom kvartersmarken för att uppfylla kravet om fördröjning av framtida 20-årsregn till 10-årsregn från kvartersmark. Diken längs gränsen på kvartersmarken har en total längd på cirka 600 meter. Totalt bedöms en bredd på minst 4 meter behöva avsättas för diken inom kvartersmark. Utöver diken inom kvartersmark behöver det finnas tillräckligt utrymme mellan Nya Terminalvägen och den planerade kvartersmarken för att avleda de flöden som idag rinner i befintligt dike på fastigheten.

Skyfall

I samband med planerad bebyggelse kommer marken för verksamhetsområdet att behöva höjas för att säkerställa avvattning till föreslagna diken runt bebyggelsen. Detta innebär att delar av befintliga lågpunkter byggs bort. Den

ökade hårdgöringsgraden inom planområdet medför en större total avrinningsvolym vid ett 100-årsregn. Skyfallsflöden bedöms huvudsakligen följa markens naturliga lutningar mot befintliga lågpunkter. Vid Nya Terminalgatan, under väg 97, finns sedan tidigare en lågpunkt där tillfällig översvämning förekommer vid kraftig nederbörd.

Den planerade exploateringen innebär att andelen hårdgjorda ytor ökar inom planområdet. Vid extrema regn kan detta medföra en viss ökning av ytavrinningen jämfört med dagsläget. I kommande detaljprojektering ska höjdsättning och ytavattning studeras vidare i syfte att undvika att nya lågpunkter byggs in i området och för att minimera risken för skador vid skyfall. Åtgärder ska säkerställa att byggnader placeras och utformas så att de inte utsätts för översvämning vid skyfall.



Figur 7. Maxvattendjup vid analyserat regn i Scalgo Live, motsvarar ett 100-årsregn med 6 timmars varaktighet inklusive en klimatfaktor om 1,4.

Hälsa och säkerhet

Omgivningsbuller

Planområdet är omgivet av befintliga industrier/verksamheter och större trafikleder. Detaljplanen medger markanvändningen verksamheter. Inom användningen tillåts verksamheter med begränsad omgivningspåverkan. Det innebär att verksamheter som i begränsad utsträckning avger lukt, buller, ljusstörningar eller andra typer av störningar.

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.

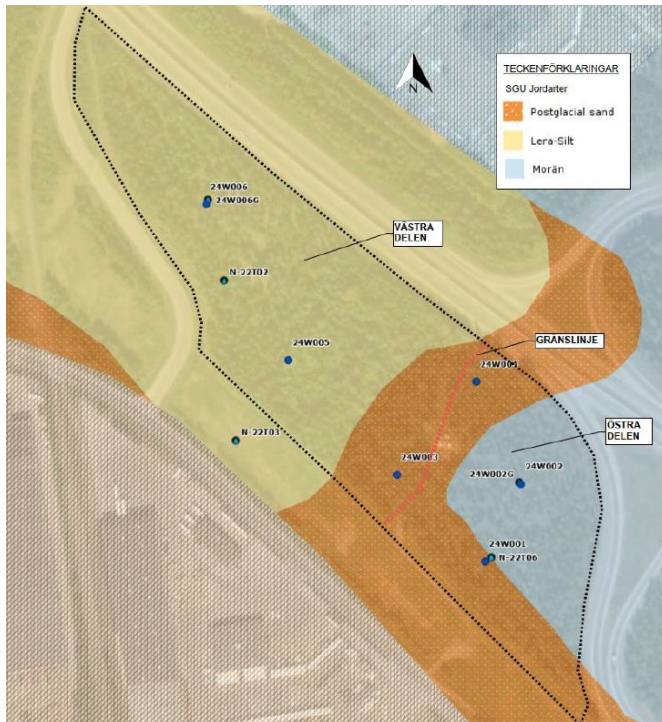
Planeras bebyggelse inom riskhanteringsområdet kan det krävas ytterligare säkerhetshöjande åtgärder. För att avgöra vilka skyddsåtgärder som kan vara nödvändiga görs en bedömning utifrån vägens utformning och hastighet, antalet fordon, planerad markanvändning och topografi.

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.

Området omges i stor utsträckning av tätt trafikerade vägar och bebyggelse. Naturmiljön 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. Miljöerna är kraftigt påverkade med brist på naturliga strukturer så som flerskiktning och naturlig hydrogeologi.

Inga naturvärdesbiotoper avgränsades i naturvärdesinventeringen. Naturmiljöerna bedöms ha vissa biotopkvaliteter så som lövrikedom, ett sparsamt inslag av äldre träd och enstaka element av död ved samt vissa förekomster av värdearter. Biotoperna bedöms vara alltför påverkade och unga för att uppfylla kriterierna för naturvärdesklass 4 (visst naturvärde). Området bedöms inte ha betydelse på landskapsnivå och inga värdelandskap avgränsades. 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) identifierades, se figur 10.



Figur 10. 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 rekreationsområde. Planförslaget medger inga nya ytor för lek och rekreation. I planområdets närhet finns bland annat rekreationsområdet 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 E4. Anslutning till planområdet föreslås ske via Ektjärnsvägen och Nya Terminalgatan. Inom gatumarken finns utrymme för att fortsatt säkerställa den parallella gång-och cykelvägen som går längs med Ektjärnsvägen.



Figur 11. 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.

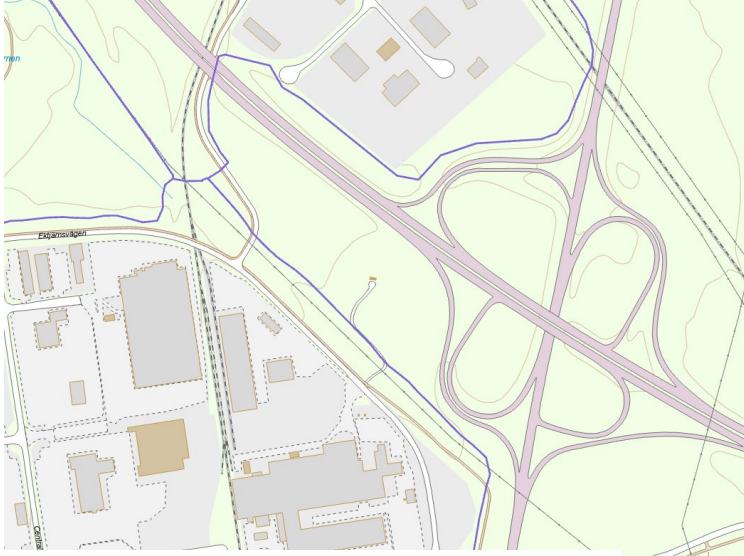
Parkering

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.



Figur 12. Befintlig skoterled i området.

Konsekvenser

Natur

Naturmiljö

Vegetationen i området kommer påverkas påtagligt. En stor del befintlig skog- och markvegetationen kommer avverkas. Detta innebär försämrade möjligheter för djur och växter att finnas kvar i området men även att röra sig i och genom området. Naturvärdesinventeringen visar däremot att naturvärden är begränsade och att inga naturvärdesbiotoper har avgränsats.

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.

Trots att naturvärdena i området är begränsade och inga naturvärdesbiotoper avgränsats i inventeringen innebär exploateringen att vissa värdeelement kan komma att påverkas eller försvinna. Sammantaget bedöms det inte medföra negativ påverkan på naturmiljön på landskapsnivå, eftersom området är starkt påverkat av omgivande infrastruktur och saknar avgränsade biotoper med formellt naturvärde.

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 förlängning av det befintliga verksamhetsområdet vid Storheden.

Miljö kvalitetsnormer

Luft

Miljö kvalitetsnormerna för luftkvalitet kan påverkas av ökad trafik och andra utsläpp. Luleå kommun har i nuläget en ansträngd luftkvalitetssituation och arbetar med att ta fram en förebyggande luftkvalitetsstrategi (FLIS) för att minska risken för framtida överskridande av miljö kvalitetsnormerna, där partiklar (PM₁₀) bedöms vara särskilt kritiska.

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 däremot inte påverka

möjligheterna att uppnå miljö kvalitetsnormerna för luftkvalitet. Eventuella utsläpp som kan påverka luftkvaliteten kopplat till verksamhetsutövning hanteras i verksamheternas miljö tillstånd.

Vatten

Inre Lulefjärden (WA96663883) är planområdets närmaste vattenförekomst och recipient. Den ekologiska statusen har bedömts som god, medan den kemiska statusen inte uppnår god status. De beräkningar som genomförts visar att den ökning av föroreningshalter i dagvatten som kan uppstå till följd av planerad bebyggelse, inklusive föreslagna dagvattenåtgärder, är låg. Eftersom det saknas uppmätta halter i recipienten för de föroreningar som analyserats i dagvattnet från planområdet är det inte möjligt att kvantifiera planens påverkan på recipientens totala halter. De beräknade halterna i renat dagvatten bedöms däremot inte vara anmärkningsvärt höga för ett bebyggt område.

Planområdet ligger inom modellerat tillrinningsområde till grundvattenförekomst SE729270-178744 och de västra delarna ligger inom själva grundvattenförekomstens utbredningsområde. I västra kanten av planområdet går gränsen för det tertiära skyddsområdet för Gäddviks grundvattentäkt. Kemisk och kvantitativ status är klassad som god, men det bedöms finnas betydande påverkan från industrier och förorenad mark i närområdet.

Med föreslagen dagvattenhantering i öppna diken bedöms största delen av dagvattenföroreningarna fastläggas i dagvattendiket eller i den övre jordprofilen och därmed inte påverka grundvattenförekomsten negativt. Med hänsyn till planområdets begränsade yta i förhållande till hela avrinningsområdet bedöms den ökade belastningen inte vara av sådan omfattning att den kan ge upphov till märkbar påverkan recipientens totala halter eller leda till en statusförsämring.

Sammantaget bedöms detaljplanens genomförande inte medföra en otillåten försämring av vattenförekomsternas status eller äventyra möjligheterna att uppnå fastställda miljö kvalitetsnormer. Ytterligare reningsåtgärder utöver föreslagen hantering inom kvartersmark bedöms därför inte vara motiverade utifrån miljönyttan.

Dagvatten

För att kunna avleda ett dimensionerande 20-årsregnt till det allmänna ledningsnätet utan att kapaciteten överskrids bedöms ett fördröjningsbehov om cirka 750m³ föreligga. Denna volym bedöms inrymmas inom de föreslagna dagvattendikena.

Med föreslagen dagvattenhantering i öppna diken bedöms föroreningsbelastningen från planområdet öka jämfört med nuläget. Ökningen sker dock från låga nivåer och bedöms inte medföra någon påtaglig påverkan på recipienten. Ytterligare renings- eller fördröjningsåtgärder inom kvartersmark bedöms därför inte vara motiverade utifrån miljönyttan.

Inom planområdet har föroreningar konstaterats i både jord och grundvatten. De föreslagna dagvattendikena kommer delvis att anläggas i eller i direkt anslutning till områden med konstaterade föroreningar. Dikena föreslås anläggas med botten över grundvattennivån för att undvika bortledning av grundvatten, vilket innebär att spridningen till Inre Lulefjärden inte bedöms öka.

Planområdet ligger vid gränsen till vattenskyddsområdet för Gäddviks grundvattentäkt och bedöms delvis ha grundvattenströmning mot vattentäkten. Planerad exploatering innebär en ökad hårdgöringsgrad, vilket leder till att en större andel dagvatten avleds till ledningsnätet. Eftersom förändringen av hårdgöringsgraden endast sker inom en begränsad del av planområdet bedöms den totala grundvattenbalansen inte påverkas i någon märkbar omfattning.

För bästa funktion bör de föreslagna dagvattendikena anläggas med genomsläpplig botten och möjlighet till infiltration. Infiltration förutsätter dock att risken för spridning av föroreningar till grundvatten bedöms som acceptabel. Om fortsatt detaljprojektering visar att infiltration innebär en oacceptabel risk ska dikena i stället utformas med tät botten och dränering mot ledningsnätet.

Den största risken för spridning av föroreningar bedöms föreligga i anläggningsskedet och vid schaktarbeten. I dessa skeden kan särskilda åtgärder behöva vidtas, val av lämpliga åtgärder bör fastställas i samband med detaljprojektering och planering av genomförandet.

Förenad mark

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 människors hälsa vid planerad markanvändning. Inga analyserade halter överskridande Naturvårdsverkets generella riktvärde för mark med mindre känslig markanvändning har påvisats.

Föroreningarna bedöms inte heller medföra oacceptabla miljörisker inom planområdet. Dagvatten från planområdet bedöms till största del fastläggas i föreslagna dagvattendiken eller i de översta jordlagren, vilket begränsar risken för spridning.

Den största risken för spridning av föroreningar bedöms föreligga i anläggningsskedet och vid schaktarbeten. I dessa skeden kan särskilda åtgärder behöva vidtas, val av lämpliga åtgärder bör fastställas i samband med detaljprojektering och planering av genomförandet. Sammantaget bedöms detaljplanens genomförande inte medföra en ökad risk för spridning av föroreningar som skulle kunna påverka grundvattenförekomsten eller recipienten negativt.

Hälsa och säkerhet

Buller

Detaljplanen medger markanvändningen verksamheter vilket kan orsaka en ökning av omgivningsbuller. Däremot är det verksamheter med begränsad omgivningspåverkan som får etablera sig inom området. 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.

Skyfall

Vid händelse av skyfall översvämmas i dagsläget den befintliga lågpunkten vid Nya Terminalgata, under väg 97. I samband med planerad bebyggelse kommer marknivåerna inom verksamhetsområdet att behöva höjas för att möjliggöra avvattning till föreslagna diken runt bebyggelsen. Detta innebär att delar av en befintlig lågpunkt inom planområdet byggs bort.

Om inga kompletterande skyfallsåtgärder vidtas kan detta medföra att en ökad mängd ytvatten leds vidare mot befintliga lågpunkter nedströms. Detta kan medföra att vattensamlingar på Nya Terminalgatan uppstår oftare eller under längre tid vid extrema regn. Ingen befintlig eller planerad bebyggelse bedöms däremot påverkas negativt till följd av en ökad avrinning från planområdet. Försämringen bedöms vara liten i förhållande till de volymer som redan i dagsläget förväntas bli stående i lågpunkten.

Nya Terminalgatan är inte en högt belastad trafikled och det finns alternativa vägar i området, vilket innebär att tillgängligheten kan upprätthållas även vid tillfällig översvämning. Väg 97 är belägen på högre nivå än planområdet och bedöms inte översvämmas vid skyfall. Den påverkan som kan uppstå vid extrema regn bedöms vara begränsad till den befintliga lågpunkten och tillfälligt berör anslutande lokalväg. Översvämningen bedöms därmed inte medföra oacceptabla risker för framkomlighet, byggnader eller människors säkerhet.

Möjligheten att anlägga en särskild skyfallsyta inom planområdet har översiktligt studerats. Planområdet ligger på väsentligt högre nivå än den befintliga lågpunkten, vilket innebär att omfattande och djupa schaktarbeten skulle krävas för att skapa översvämningssytor med tillräcklig funktion. Bedömningen är att en sådan lösning inte skulle ge tillräcklig teknisk funktion i relation till den skyfallsproblematik som finns och skulle medföra stora markintrång.

Planområdet utgör endast en mindre del av det avrinningsområde som belastar lågpunkten vid porten. En skyfallsyta inom planområdet skulle endast kunna omhänderta en begränsad andel av tillrinnande skyfallsvatten och bedöms inte

ge proportionell nytta i förhållande till åtgärdens omfattning. Inom planområdet hanteras skyfall genom anpassade marknivåer och avledning mot befintliga lågpunkter, vilket bedöms vara tillräckligt för att undvika oacceptabla risker för bebyggelse, framkomlighet och människors säkerhet.

Riksintresse

Totalförsvaret

Planområdet ligger inom riksintresse för Totalförsvaret avseende område med särskilt behov av hindersfrihet, MSA-område samt stoppområde för höga objekt. Den föreslagna detaljplanen medger en högsta nockhöjd om 12 meter. Planförslaget möjliggör inga åtgärder som kan påverka flygplatsens drift eller framtida utvecklingsmöjligheter. Mot denna bakgrund bedöms detaljplanens genomförande inte medföra någon påtaglig skada på riksintresset.

Kommunikationer

Planområdet angränsar till väg 97, Europaväg 4 samt Trafikplats Notviken som utgör riksintresse för kommunikationer (3 kap. 8 § MB). Trafikplatsen har identifierade brister avseende kapacitet och trafiksäkerhet. Bristerna finns nämnd som utvecklingsåtgärd i Länstransportplanen för 2022-2033 i Norrbottens län.

Kvartersmarken har minskats i planområdets östra del för att säkerställa tillräckligt utrymme för framtida utveckling av Trafikplats Notviken. Planförslaget bedöms därmed inte påtagligt påverka riksintressets funktion eller dess långsiktiga utvecklingsmöjligheter. Ingen påverkan bedöms uppstå på väganläggningarnas framkomlighet, trafiksäkerhet, drift eller underhåll.

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	
Z- Verksamheter Z	Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för verksamheter. (2 kap. 2 § PBL)
T₁ – Järnväg T₁	Syftet med bestämmelsen är att säkerställa befintlig järnväg. (2 kap. 2 § PBL)

<p>E- Tekniska anläggningar</p> <p></p>	<p>Planbestämmelsen syftar till att säkerställa befintlig teknisk anläggning inom planområdet.</p> <p>(2 kap. 2 § PBL)</p>
<p>Egenskapsbestämmelser</p>	
<p>Marken får inte förses med byggnad [Prickmark]</p> <p></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 utfarer. Syftet med prickmarken är att säkerställa befintliga avstånd från befintlig kraftledningsgata och underjordiska ledningar samt säkerställa tillräckliga avstånd ur trafiksäkerhetssynpunkt.</p> <p>(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.</p> <p>(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.</p> <p>(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.</p> <p>(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.</p> <p>(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, Norconsult och Tyréns.

Kommunstyrelseförvaltningen

Sektor Samhällsbyggnad & demokrati, 2026-04-29

Daniel Rova

Planchef

Nina Lundin

Planarkitekt

