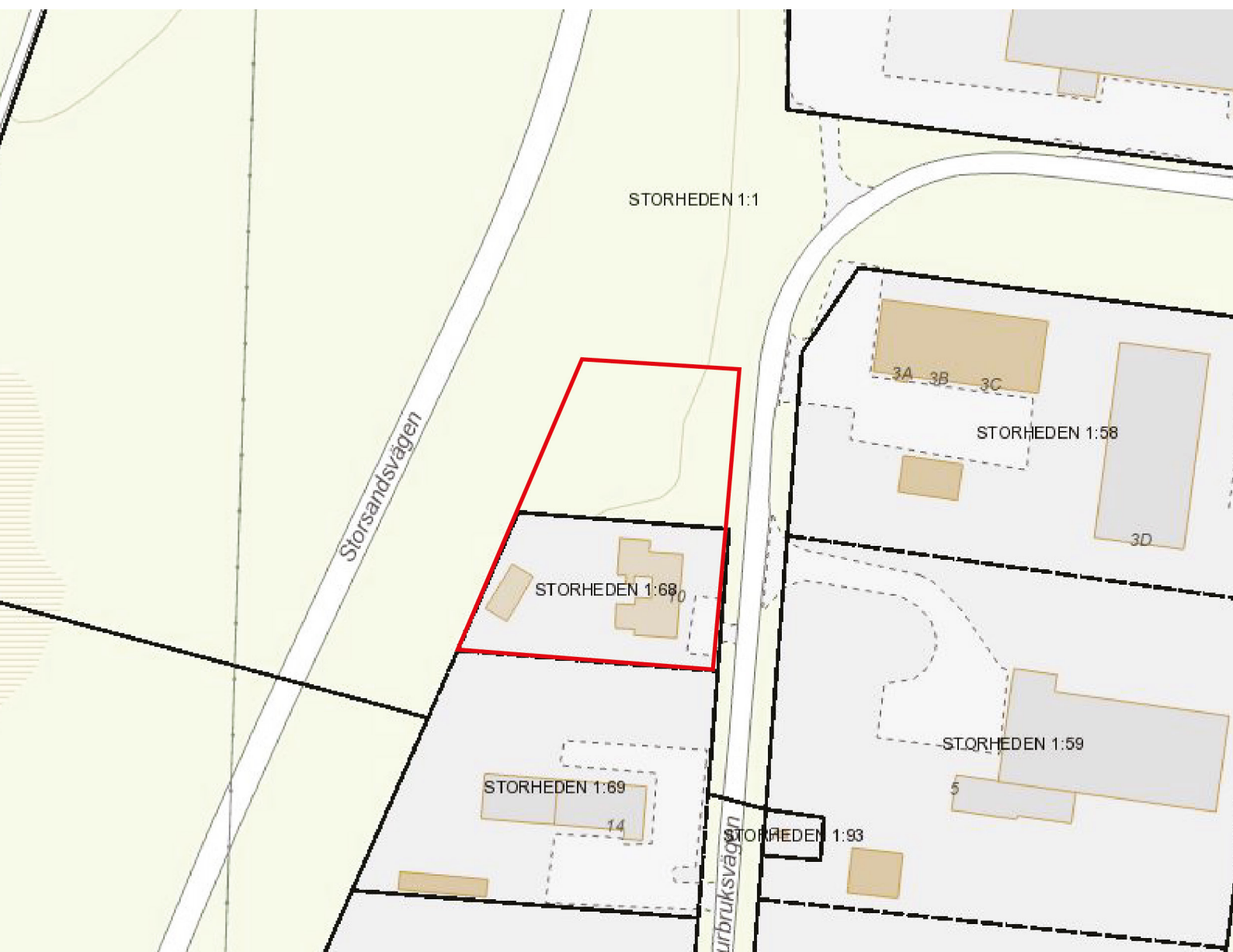


Planbeskrivning

Detaljplan för Storheden 1:68 & del av Storheden 1:1

Luleå kommun Norrbottens län



Innehållsförteckning

Detaljplanens syfte	3
Syfte	3
Beskrivning av detaljplanen	3
Hela detaljplanen	3
Genomförandetid	4
Kvartersmark	4
Befintligt	5
Genomförandefrågor	7
Fastighetsrättsliga frågor	7
Tekniska frågor	7
Ekonomiska frågor	7
Organisatoriska frågor	7
Planeringsunderlag	8
Kommunala	8
Utredningar	9
Annat	9
Planeringsförutsättningar	10
Kommunala	10
Riksentressen	10
Miljökvalitetsnormer	10
Mellankommunala intressen	10
Miljö	10
Hälsa och säkerhet	11
Geotekniska förhållanden	11
Hydrologiska förhållanden	11
Kulturmiljö	11
Fysisk miljö	12
Teknik	12
Trafik	12
Förorenad mark	12
Konsekvenser	13
Natur	13
Miljö	13
Miljökvalitetsnormer	14
Hälsa och säkerhet	15
Riksentresse	16
Trafik	16
Hydrogeologi	16
Motiv till planbestämmelser	17
Medverkande i projektet	18

Detaljplanens syfte

Syfte

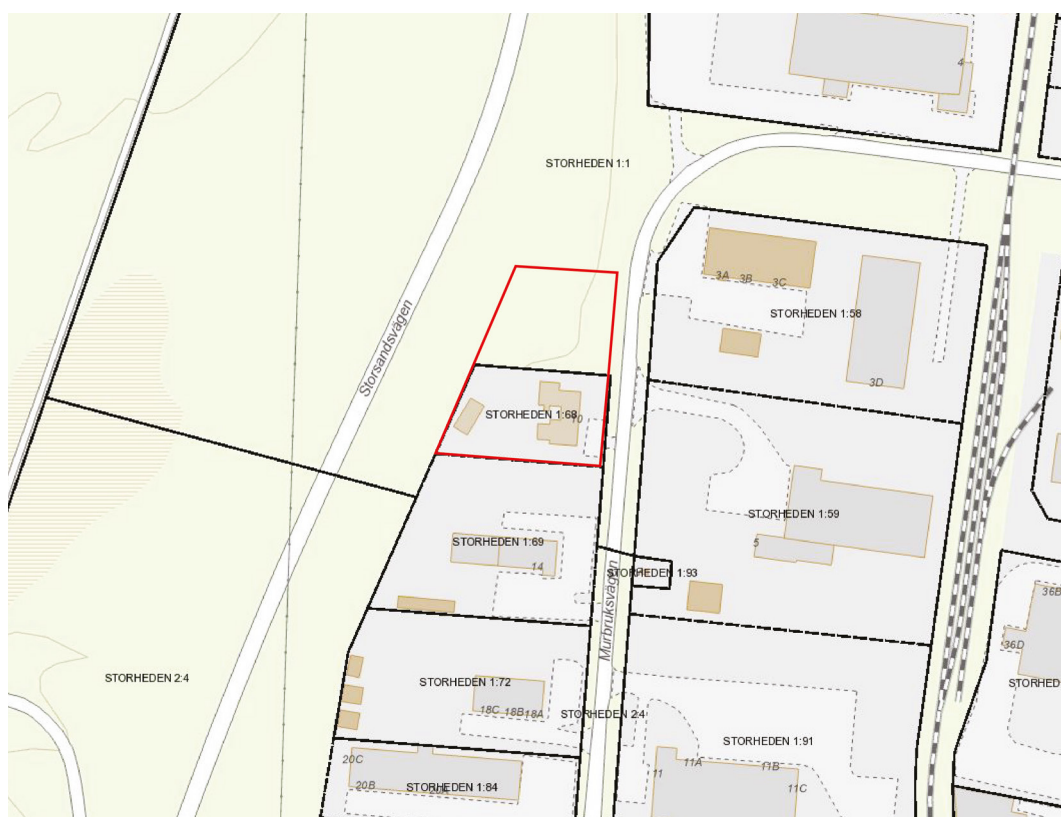
Syftet med detaljplanen är att tillskapa ytterligare kvartersmark med byggrätt för att möjliggöra en förtätning av Storheden och utveckling av pågående industriverksamhet på fastigheten Storheden 1:68.

Beskrivning av detaljplanen

Hela detaljplanen

Detaljplanen omfattar fastigheten Storheden 1:68 och del av Storheden 1:1. Ett bygg- och anläggningsföretag äger och är verksamt inom fastigheten Storheden 1:68. Gällande detaljplan för Storheden 1:68 är således genomförd (användningen industri). Fastighetsägaren önskar en utveckling av befintlig verksamhet och möjlighet till utveckling av markanvändningen industri prövas genom planläggning av del av Storheden 1:1. Del av Storheden 1:1 är i gällande detaljplan planlagd som park eller plantering, men är i dagsläget oexploaterad. Kommunen är markägare.

Detaljplanen bekräftar således pågående markanvändning industri [J] inom fastigheten Storheden 1:68 och möjliggör för en utökning av industriområdet genom planläggning av del av Storheden 1:1.



Översiktskarta. Planområdet omfattar fastigheten Storheden 1:68 och del av 1:1. Planområdet markeras ungefärligt i rött.

Genomförandetid

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

Kvartersmark

Detaljplanen medger markanvändningen industri [J] inom hela planområdet i syfte att möjliggöra för en utveckling av befintlig industriverksamhet inom Storheden 1:68. För att skapa en lämplig dagvattenhantering, parkeringsmöjligheter samt fungerande angöring reglerar detaljplanen en största byggnadsarea på 40 % av fastighetsarean inom användningsområdet [e₁] likt angränsande detaljplaner inom industriområdet. För att bebyggelsen ska passa in i omgivningen regleras en högsta nockhöjd på 12 meter [h₁], likt övriga byggnader i området. För att vidare säkerställa en god dagvattenhantering samt för att undvika påverkan på vattenskyddsområdet reglerar planen att dagvatten ska passera oljeavskiljare klass 1 innan avledning till det kommunala dagvattennätet genom bestämmelse [b₁]. Inom del av fastigheten Storheden 1:1 reglerar detaljplanen att fördröjningsmagasin för dagvatten med en volym på minst 40 m³ ska anordnas [b₂] i syfte att inte öka dagvattenflödet från fastigheten.



Översiktsskarta. Planområdet ligger inom det befintliga industriområdet Storheden. Planområdet markeras ungefärligt i rött.



Översiktsbild, flygfoto. Planområdet omfattar fastigheten Storheden 1:68 och del av 1:1. Planområdet markeras ungefärligt i rött.

Befintligt

Planområdet är beläget i Storheden, ett befintligt industri- och verksamhetsområde cirka 6 kilometer från centrala Luleå.

Planområdet på cirka 7900 m² består av fastigheterna Storheden 1:68 samt del av Storheden 1:1. Storheden 1:68 är i privat ägo, del av fastigheten Storheden 1:1 ägs av Luleå kommun.

Fastigheten Storheden 1:68 är till stor del bebyggd. Bebyggelsen utgörs av en byggnad om cirka 260 kvadratmeter i 1-2 våningar med fasad av stående träpanel. Aktuell del av fastigheten Storheden 1:1 är oexploaterad och utgörs av barrskog.

Planområdet ligger inom skyddszon för Luleå älvs dricksvattentäkt.



Möjlig disposition av fastigheterna. Källa: A & D arkitektkontor (2023).

Genomförandefrågor

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

I planförslaget har fastighetsindelningen ej reglerats. Detta innebär att efter detaljplanen vunnit laga kraft, kan planområdets (Storheden 1:68 och del av Storheden 1:1) genomförande resultera i att kvartersmarken styckas i en fastighet, alternativt i flera fastigheter.

Befintlig verksamhetsmark inom planområdet, Storheden 1:68, ägs av NYAB. Luleå kommun är ägare av angränsande fastighet Storheden 1:1 som genom denna planläggning möjliggörs för en ändrad markanvändning. Avsikten är att försälja detta markområde till ägaren av Storheden 1:68 för utökning av befintlig verksamhet. Luleå kommun ansvarar för ansökan om nödvändig fastighetsbildning hos Lantmäteriet. Ägaren av Storheden 1:68 bekostar sådan åtgärd.

Rättigheter

Planområdet berörs inte av några rättigheter, gemensamhetsanläggningar eller servitut.

Tekniska frågor

Utbyggnad vatten och avlopp

Delar av planområdet ligger idag utanför kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp. En dagvattenutredning har tagits fram inom ramen för detaljplanearbetet. Enligt dagvattenutredningen är påverkan på recipient och miljökvalitetsnormer (MKN) försumbar förutsatt att föreslagna lösningar används. Tillkommande bebyggelse ska kopplas på det kommunala VA-nätet. Detta bekostas av fastighetsägaren.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Detaljplanen bedöms vara ekonomiskt genomförbar. Projektet är inte förenat med några kommunala kostnader. Exploatören erlägger avgift för lagfart, planavgift, bygglov, el, VA-anläggningsavgift med mera enligt gällande taxor.

Inget markanvisningsavtal eller exploateringsavtal har tecknats i anslutning till detaljplanen.

Organisatoriska frågor

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Detaljplanen omfattar endast kvartersmark. Exploatören ansvarar för detaljplanens genomförande och för utredningar som kan komma att krävas i samband med bygglov.

Planeringsunderlag

Kommunala

Detaljplan

Gällande *Förslag till ändring och utvidgning av stadsplan för Storheden (Industriområde södra delen)* (A384), antagen år 1979, innefattar aktuellt planområde. De delar av stadsplanen som berörs av planförslaget kommer att upphävas när aktuell detaljplan vinner laga kraft.

Detaljplanen berör gällande planer enligt nedan:

Plannr	Aktbeteckning	Namn	Laga kraft
1	A384	Förslag till ändring och utvidgning av stadsplan Storheden (Industriområde södra delen) Planen reglerar i anslutning till planområdet industri [J], park eller plantering, gata eller torg. Planen reglerar även aktuellt planområde som mark omfattad av särskilda bestämmelser (skyddsområde vattentäkt) [Sv]. Högsta byggnadshöjd inom området regleras till 10,0 meter. Detaljplanen berörs av ny detaljplan och kommer delvis att upphävas. 	1979-10-26

Gällande detaljplan.

Planprogram

Det finns ett befintligt program för Storheden antagen av kommunstyrelsen 1996. Programmet syftar till att klarlägga möjligheterna för en omvandling av industriändamål till handelsändamål. Programmet klargör i vilken omfattning omvandlingen kan ske, lämplig lokalisering, exploateringsgrad, parkeringsbehov samt principer för trafiklösningar.

Detaljplanen bedöms inte strida mot programmets intentioner.

Översiktsplan

Gällande översiktsplan antogs av kommunfullmäktige 2021. Översiktsplanen pekar ut aktuellt planområde för verksamheter som inte bör blandas med bostäder. Områdesanvändningen ska enligt översiktsplanen vara oförändrad.

Detaljplanen bedöms inte strida mot översiktsplanens intentioner.

Parkeringsnorm

Kommunfullmäktige antog den 4 april 2016 "Parkeringsnorm för cykel och bil".
Parkering för bilar och cyklar ska lösas inom den egna fastigheten eller inom samfällad mark. Luleå tätort är indelat i två geografiska zoner och planområdet ligger inom zon 2.

Utredningar

Dagvattenutredning

Rapport dagvattenutredning Storheden 1:68, Tyréns Sverige AB, 2023-04-19.

Geoteknisk utredning

PM geo avstyckad tomt från Storheden 1:1, GeoSkills AB, 2023-04-13.

Hydrogeologisk utredning

Rapport hydrogeologisk utredning, Storheden 1:68, Luleå kommun, Tyréns Sverige AB, 2022-08-15.

Markmiljöutredning

PM Bedömning av eventuella markföroreningar inför exploatering av fastigheten Storheden 1:68 och del av 1:1, Luleå kommun, Envix Nord AB, 2023.

Annat

Planförfarande

Detaljplanen handläggs med ett standardförfarande i enlighet med plan- och bygglagen (2010:900).

Tidplan

Detaljplanen ställs ut för samråd under andra kvartalet 2024. Granskning av detaljplanen planeras till tredje kvartalet 2024. Ett antagande av detaljplanen bedöms kunna ske under fjärde kvartalet 2024 alternativt under första kvartalet 2025.

Planeringsförutsättningar

Kommunala

Planbesked

Samhällsbyggnadsutskottet beslutade den 5:e oktober 2023 att ge positivt planbesked för att upprätta ett förslag till detaljplan för del av Storheden 1:1 och Storheden 1:68.

Riksintressen

Planområdet ligger inom riksintresse för försvarsmakten enligt 3 kap 9 § samt riksintresse för vattenförsörjning enligt 3 kap 8 § miljöbalken och avser Gäddviks vattentäkt.

Miljökvalitetsnormer

Miljökvalitetsnormer regleras i 5 kap. Miljöbalken. Det finns miljökvalitetsnormer (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 miljökvalitetsnormer.

Planområdet omfattas av MKN för luftkvalitet och vattenkvalitet.

Mellankommunala intressen

Inga mellankommunala intressen bedöms påverkas av aktuell detaljplan.

Miljö

Strandskydd

Generellt strandskydd gäller 100 meter från strandlinjen enligt miljöbalken 7 kap. 14 §. Planområdet ligger mer än 100 meter från strandlinjen och berörs därför inte av strandskyddsbestämmelserna.

Dagvatten

Del av Storheden 1:1 är idag oexploaterad och marken har god genomsläpplighet. Mark inom Storheden 1:68 är mestadels hårdgjord men med en fungerande hantering av dagvatten. Den huvudsakliga ytavrinningen sker från väster till öster. Ytligt rinnande dagvatten som ej infiltreras inom fastigheten Storheden 1:68 avleds till allmän gata (Murbruksvägen). Storheden 1:68 är ansluten till kommunalt vatten- och avloppsnät inklusive dagvattensystem.

Hälsa och säkerhet

Risk för olyckor

Planområdet omfattas av primär och sekundär skyddszon för Gäddviks vattentäkt (del av Storheden 1:1 är inom primär skyddszon, Storheden 1:68 är inom sekundär skyddszon). Gäddviks vattentäkt är en grundvattentäkt. Vattenskyddsområdet skyddar både grund- och ytvatten som används för produktion av dricksvatten för cirka 64 000 lulebor.

Inom ett vattenskyddsområde finns bestämmelser (skyddsföreskrifter) som styr vad som är tillåtet och inte. Extra försiktighet gäller för boende och verksamheter inom skyddszonerna så att inte vattentäkten riskerar att bli förorenad.

Planområdet ligger inte i närheten av transportled för farligt gods.

Geotekniska förhållanden

Marken inom planområdet lutar från nordväst till sydost med nivåer mellan +7,5 till +11,8 meter över havet.

Området består i huvudsak av sandiga massor på ett löst lager lera/silt och under detta sandiga massor med högre fasthet. Befintliga borrhäls punkter i området visar i huvudsak sandiga massor, men det finns även lösare skikt med lera och svartmokka. Förväntad jordtäckning är cirka 30-50 meter. Planområdet bedöms vara lämpligt för bebyggelse.

Hydrologiska förhållanden

Planområdet är lokaliserat på en större isälvsavlagring som sträcker sig längs Luleälvens dalgång och som mynnar i havet vid Kallaxheden och Sandön. Åskärnan sträcker sig i en nordvästlig-sydostlig riktning.

Grundvattenytan har i flertalet tidigare undersökningar konstaterats ligga på ett djup mellan 10–13 meter under markytan. Det är troligt att det bildas ytligt grundvatten i områden där grovkornigt material överlagras ett mer impermeabelt ler- och siltskikt. Föroreningar som infiltrerar vid markytan kan därför röra sig i det ytliga vattenförande lagret och därefter leta sig ner genom mer permeabla lager till Gäddviks grundvattenmagasin.

Kulturmiljö

Planområdet hyser inte några kulturmiljövärden.

Fysisk miljö

Området Storheden utgör ett befintligt industri- och verksamhetsområde. Bebyggelsen är således relativt storskalig och marken är hårdgjord undantaget remsor av grönska mellan fastigheter, efter vägarna eller dylikt. Bebyggelsen i området hyser inga arkitektoniska eller gestaltningsmässiga värden.

Kommunens grönsplan (2020) pekar på en spridningskorridor som tangerar planområdet (syftar på grönområdet väster om planområdet) och anger:

”I Luleå stadsbygd finns ett flertal verksamhets- och handelsområden. De har delvis olika karaktär när det gäller verksamhetstyper och innehåll. På en del platser dominerar småindustri medan andra har utvecklats till mer utpräglade externhandelsområden. Gemensamt är dock den storskaliga bebyggelsestrukturen med stora byggnader och hög andel hårdgjorda ytor, så när det gäller förutsättningarna för grönsstruktur och ekosystemtjänstfunktioner är de i regel snarlika. De större områdena Storheden, Notviksstan, Skutviken, Porsödalen, Ytterviken och Kallax företagsstad, kännetecknas därför alla av en torftighet när det gäller ekologiska värden. Det finns inslag av gräsremsor längs vägar och fastighetsgränser och en och annan trädrad längs de kommunala gatorna. Parker och andra gröna platser lyser med sin frånvaro. Dessa områden utgör därför snarare barriärer än tillgångar ur grönsstruktursynpunkt”.

Teknik

Storheden 1:68 är ansluten till kommunalt vatten- och avloppsnät inklusive dagvattensystem. Fastigheten är även ansluten till elnätet samt fibernätet.

Trafik

I dagsläget trafikerar busslinje 8 sträckan från Storheden in mot centrum och vidare. Det finns ett sammanhållet gång- och cykelnät från Storhedsvägen in mot Luleå centrum. Gång- och cykelnätet har sin start vid Cementvägen norr om aktuellt planområde.

Förorenad mark

Under juni 2023 utfördes provtagningar inom planområdet i syfte att kartlägga eventuella markföroreningar. Analysen visar att samtliga provpunkter har värden som underskrider känslig markanvändning (KM) och mindre än ringa risk (MRR) enligt Naturvårdsverkets riktlinjer.

Konsekvenser

Natur

Grönområde

Befintlig barrskog på del av Storheden 1:1 kommer helt eller delvis att avverkas vid ett genomförande av detaljplanen.

Landskapsbild

Naturmark tas i anspråk vid ett genomförande av detaljplanen (del av Storheden 1:1). Planområdet ligger i ett område med karaktär av industri- och verksamhetsområde och påverkan på landskapsbilden bedöms därför som ringa.

Naturvärden

Vid ett genomförande av detaljplanen omvandlas oexploaterad mark till industrimark (del av Storheden 1:1). Området (4000 m²) består av tallskog som bedöms vara trivial ur naturvärdessynpunkt. Enligt kommunens grönsplan (2020) ligger området precis i utkanten av ett större sammanhängande tallskogsområde, som huvudsakligen har sin utbredning väster om Storsandsvägen. Kommunen bedömer att ytan har marginell betydelse för grönsstrukturen i området och förutsättningarna för arter som är knutna till skogen att sprida sig.

Miljö

Undersökning enligt 6 kap. 6 § plan- och bygglagen (2010:900)

Kommunen ska enligt 6 kap 5 § 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. Om betydande miljöpåverkan antas och en strategisk miljöbedömning ska tas fram kan undersökningssamrådet med fördel samordnas med avgränsningssamrådet.

Kommunens bedömning

I kommunens undersökning (2024-01-04) sammanfattas följande: Planområdet är sedan tidigare delvis exploaterat. Föreslagen markanvändning och ett genomförande av detaljplanen bedöms inte medföra en negativ påverkan på miljökvalitetsnormer. Kommunens samlade bedömning är att ett genomförande av detaljplanen inte medför risk för betydande miljöpåverkan.

En hydrogeologisk utredning, dagvattenutredning, geoteknisk utredning samt undersökning om eventuella markföroreningar har tagits fram som underlag till detaljplanen.

Undersökning om betydande miljöpåverkan (2024-01-04) biläggs detaljplanen.

Miljökvalitetsnormer

Luft

Planförslaget bedöms inte påverka MKN för luftkvalitet då den marginella ökning av trafik som planförslaget bedöms generera inte är av sådan omfattning att påverkan förväntas ske.

Vatten

Fastigheten Storheden 1:68 har en oförändrad markanvändning vid ett genomförande av detaljplanen. Marken är redan hårdgjord genom markbeläggning eller byggnationer med användningsändamålet industri [J].

Markanvändningen inom del av Storheden 1:1 förändras från naturmark med barrskog till hårdgjorda ytor vid ett genomförande av detaljplanen. En utredning har tagits fram i syfte att säkerställa att flöden av dagvatten från fastigheten inte ökar efter ett genomförande av detaljplanen.

Dimensionerade regnintensitet (inom del av Storheden 1:1) för ett 20 års regn med 10 minuters varaktighet har beräknats till ca 431 l/s efter föreslagen exploatering till skillnad från cirka 287 l/s före exploatering. För att flödet inte ska öka efter exploatering krävs en erforderlig magasinvolym på minst 40 m³.

Marken inom planområdet ska höjdsättas så att allt dagvatten passerar oljeavskiljare innan avledning mot det kommunala dagvattennätet. Åtgärden syftar till att inte utmana kvaliteten på vatten inom skyddsområdet samt recipienten, Inre Lulefjärden.

Med föreslagen dagvattenlösning bedöms ett genomförande av detaljplanen inte ha någon negativ påverkan på miljökvalitetsnormerna för Inre Lulefjärden. Se detaljplanens bestämmelser i kapitel *Beskrivning av detaljplanen*.

Hälsa och säkerhet

Beräkning av omgivningsbuller

Industribuller

Vägledningen om industribuller är en tillsyns- och prövningsvägledning enligt miljöbalken. Prövningen omfattar buller från industrier och andra typer av verksamheter som bullrar på ett liknande sätt. Här ingår både stora fabriksanläggningar och mindre installationer som fläktar, kompressorer och värmepumpar. Framtagna riktvärden är avsedda som vägledning för den bedömning enligt miljöbalkens hänsynsregler som ska göras i varje enskilt fall. Dessa riktvärden bör klaras så att ljudmiljön inte blir sämre än vad riktvärdena ger uttryck för. Målet är att uppnå en god ljudmiljö. Verksamheterna inom planområdet ska förhålla sig till de enligt miljöbalken beslutade riktvärdena för buller.

Såvida särskilt verksamhetstillstånd ej medger annat, får gällande riktvärden beträffande buller, utsläpp till luft eller annat som omfattas av miljöbalken inte överskridas (PBL 4 kap 12 § och 14 § punkt 4-5).

Miljöfarlig verksamhet

Idag finns inga miljöfarliga verksamheter inom planområdet.

I detaljplaner som möjliggör miljöstörande verksamhet är det ofta oklart vilken typ av störande verksamhet som kommer att etableras inom området. Verksamheter kan även på sikt förändras. De flesta miljöfarliga verksamheter ska tillståndsprövas enligt miljöbalken: "om verksamhet som anges i 6 § Miljöbedömningsförordning blir aktuell kommer miljötillstånd och miljöbalkens regler att vara styrande för verksamheten". Vid en sådan prövning prövas den enskilda specifika verksamheten med dess risker och störningar till omgivningen. En detaljplan för industriändamål säkerställer det vill säga inte att alla typer av verksamheter kan etableras på platsen.

Tillstånd enligt miljöbalken:

Enligt 9:e kapitlet miljöbalken regleras tillstånds- eller anmälningsplikt för miljöfarlig verksamhet. Med miljöfarlig verksamhet avses:

1. utsläpp av avloppsvatten (definieras i efterföljande paragraf), fasta ämnen eller gas från mark, byggnader eller anläggningar i mark, vattenområden eller grundvatten,
2. användning av mark, byggnader eller anläggningar på ett sätt som kan medföra olägenhet för människors hälsa eller miljön genom annat utsläpp än som avses i 1 eller genom förorening av mark, luft, vattenområden eller grundvatten, eller
3. användning av mark, byggnader eller anläggningar på ett sätt som kan medföra olägenhet för omgivningen genom buller, skakningar, ljus, joniserande eller icke-joniserande strålning eller annat liknande. Verksamheter har krav på sig att avhjälpa den negativa påverkan som kan uppstå från verksamheten. Detta behandlas särskilt i anmälnings- och tillståndsärendena.

Översvämning

Området ska höjdsättas så att ytligt dagvatten rinner mot fördröjningsmagasin. Vid extremregn kommer fördröjningsmagasinet att fyllas upp och då ska avledning ske till Murbruksgatan (allmän plats, gata).

Riksintresse

Planområdet ligger inom riksintresse för försvarsmakten enligt 3 kap 9 § samt inom riksintresse för vattenförsörjning enligt 3 kap 8 § miljöbalken.

Planförslaget bedöms inte ha någon negativ påverkan på något riksintresse.

Trafik

Angöring till planområdet sker från befintliga Murbruksvägen (allmän plats).

Parkering

En situationsplan som beskriver en möjlig disposition av fastigheterna har tagits fram som underlag till detaljplanen. För planområdet redovisas 41 parkeringsplatser. Givet att planområdet ligger inom zon 2 enligt kommunens parkeringsnorm erfordras 10 parkeringsplatser per 1000 kvm BTA (markanvändningen industri). Uppgifter om BTA för bebyggelse saknas i detta skede, men tillämpas BYA (byggnadsarea) tillsammans med ett maximalt nyttjande av byggrätten (40 % av fastighetsarean) bedöms antalet erforderliga parkeringsplatser vara 32 stycken. Det ger en marginal om 9 stycken parkeringsplatser. Det åligger fastighetsägaren att vid bygglovgivning redogöra för hur parkeringstalet är tänkt att lösas. Anpassningar av fastighetens bebyggelse och utformning i sin helhet kan krävas i syfte att få till erforderliga parkeringsplatser.

Hydrogeologi

Befintliga skyddsföreskrifter för Gäddviks vattenskyddsområde ska efterföljas.

Ler- och siltlager som påträffas under byggskedet rekommenderas att ligga kvar. Vid schaktning under detta skikt krävs extra försiktighet för att förhindra eventuella läckage av exempelvis petroleumprodukter. Skulle läckage uppstå ska detta direkt åtgärdas genom urschaktning av jord med grävmaskin. Jordmassorna ska därefter klassas för vidare hantering som avfall.

För att säkerställa att inga eventuella föroreningar sprids från området rekommenderas att parkerings- och körytor på området hårdgörs med asfalt. Marken ska bestå av sådant material så tjälskador inte uppstår på beläggningen. Vid skada på beläggningen ska detta åtgärdas.

Motiv till planbestämmelser

Användning	
Industri [J] J	Detaljplanen reglerar användningsändamålet industri [J]. Användningen industri kan användas för områden för all slags produktion, lagring och annan hantering av varor. Även laboratorier och partihandel inryms i användningen. Infrastruktur i form av till exempel spårområden som krävs för verksamheterna ingår också. Vidare inräknas de personalutrymmen och kontor med mera som kompletterar industriverksamheten. Tekniska anläggningar som kompletterar verksamheter inom industriområden inryms i användningen industri. Regleringen av användningen industri syftar till att möjliggöra en utveckling av befintlig verksamhet inom Storheden 1:68.
Egenskapsbestämmelser	
e₁ - Största byggnadsarea är 40 % av fastighetsarean inom användningsområdet	Detaljplanen reglerar en största byggnadsarea på 40 % per fastighetsarea. Andelen är densamma som för angränsande detaljplaner inom industriområdet och bedöms lämplig med hänsyn till hantering av dagvatten, parkeringsmöjligheter och angöring.
h₁ - Högsta nockhöjd är 12 meter	Detaljplanen reglerar en högsta nockhöjd för byggnadsverk på 12,0 meter. Höjdangivelsen är i samma skala som för kringliggande bebyggesle (industri) och bedöms således vara lämplig.
b₁ - Dagvatten från fastigheten ska passera oljeavskiljare klass 1 innan avledning till det kommunala dagvattennätet	Detaljplanen reglerar att dagvatten ska passera oljeavskiljare klass 1 innan avledning till det kommunala dagvattennätet genom bestämmelse [b ₁]. Bestämmelsen tillämpas för hela planområdet och är en tillämpning av den dagvattenutredning som tagits fram som underlag till detaljplanen. Bestämmelsen syftar till att inte riskera att försämra kvaliteten på recipienten samt vatten inom skyddsområde.
b₂ - Fördröjningsmagasin för dagvatten med en volym på minst 40 kubikmeter ska anordnas	Vidare regleras genom bestämmelse [b ₂] att fördröjningsmagasin för dagvatten med en volym på minst 40 m ³ ska anordnas. Bestämmelsen tillämpas inom del av planområde som omfattar del av Storheden 1:1 och syftar till att inte öka flödet av dagvatten från fastigheten vid ett genomförande av detaljplanen.

Medverkande i projektet

Detaljplanen har tagits fram av Kommunstyrelseförvaltningen i samarbete med andra kommunala förvaltningar och Tyréns Sverige AB.

Kommunstyrelseförvaltningen

Sektor samhällsbyggnad och demokrati 2024-05-20

Frida Lindberg

Planchef

Luleå kommun

Evelina Israelsson

Planarkitekt

Tyréns Sverige AB



LULEÅ
KOMMUN