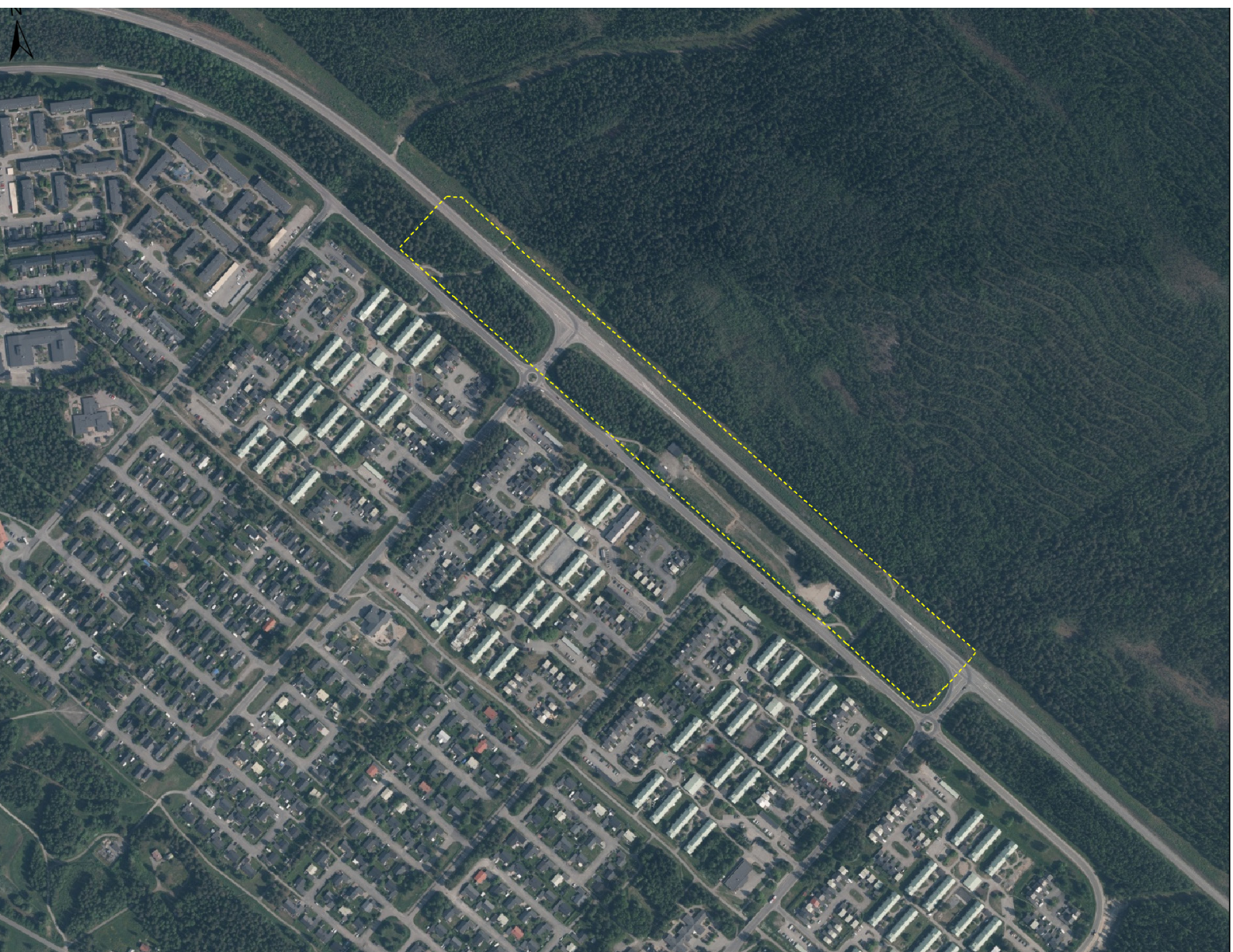


Planbeskrivning Detaljplan för del av Hertsön 11:1, Mellanområdet verksamheter

Luleå kommun Norrbottens län



Innehållsförteckning

Detaljplanens syfte	3
Syfte	3
Beskrivning av detaljplanen	3
Hela detaljplanen	3
Genomförandetid	4
Allmän plats	4
Kvartersmark	4
Befintligt	5
Genomförandefrågor	5
Fastighetsrättsliga frågor	5
Tekniska frågor	5
Ekonomiska frågor	6
Organisatoriska frågor	7
Planeringsunderlag	7
Kommunala	7
Utredningar	8
Planeringsförutsättningar	9
Kommunala	9
Riksintressen	10
Miljökvalitetsnormer	10
Miljö	11
Geotekniska förhållanden	13
Hydrologiska förhållanden	14
Fysisk miljö	14
Sociala	15
Teknik	15
Trafik	16
Konsekvenser	17
Fastigheter och rättigheter	17
Natur	17
Miljö	18
Miljökvalitetsnormer	19
Hälsa och säkerhet	20
Sociala	21
Riksintresse	21
Trafik	21
Motiv till detaljplanens regleringar	22
Motiv till regleringar	22
Medverkande i projektet	23

Detaljplanens syfte

Syfte

Planens huvudsakliga syfte är att möjliggöra för verksamheter. Med användningen verksamheter menas verksamheter med begränsad omgivningspåverkan exempelvis service och lager. Planen har även som syfte att säkerställa ytor för ledningsstråk längs Avaviksvägen och ytor för dagvattenhantering.

Planen syftar till att bevaras trädridåer längst med Hertsövägen och att säkerställa befintliga planskilda passager för en fortsatt god tillgänglighet till Ormberget-Hertsölandets naturreservat.

Beskrivning av detaljplanen

Hela detaljplanen

Planområdet är beläget vid Hertsön, mellan Hertsövägen och Avaviksvägen. Planområdet är cirka 9,5 hektar stort och ägs av Luleå kommun.

Detaljplanen har föregåtts av ett planprogram för hela Hertsöheden, godkänt i KF 2023, med tidiga avvägningar, inriktningar och övergripande mål för områdets utveckling. Dessa har varit vägledande för detaljplanen.

I Luleå kommuns översiktsplan är området utpekade för tät struktur vilket innefattar bostäder, kontor, handel, annan verksamhet, gator, parker och fritidsanläggningar. Föreslagna detaljplan bedöms vara förenlig med kommunens översiktsplan. Detaljplanen handläggs därför med standardförfarande i enlighet med Plan- och bygglagen (2010:900).



Aktuellt planområdet inom gul streckad linje.

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.

Allmän plats

Detaljplanen omfattar befintlig del av Hertsövägen **[VÄG]** i planområdets nordöstra del, i syfte att ersätta befintlig stadsplan och möjliggöra justering av vägens höjd.

Inom detaljplanen säkerställs befintliga gång,- och cykelvägar med bestämmelsen **[GCVÄG]**. De befintliga gång och cykel-tunnlarna som går under Hertsövägen säkerställs med bestämmelsen **[tunnel₁]**. Dessa anslutningar är viktiga för att säkra tillgängligheten och kopplingarna till Ormberget - Hertsölandets naturreservat.

På respektive sida om Hertsövägen planläggs områden som **[NATUR]**. Mellan kvartersmark och Hertsövägen sparas ett 20 meter brett naturmarksområde. Inom detta område går en skogsstig som nyttjas för promenad och hundrastning. Genom att reglera området som naturområde kan stigen finnas kvar. I anslutning till gång- och cykeltunnlarna har områden planlagts som **[NATUR]** för att möjliggöra gröna entréer till reservatet.

Huvudmannaskap

Inom detaljplanen gäller kommunalt huvudmannaskap för allmän plats.

Kvartersmark

I detaljplanen föreslås mark för nytt verksamhetsområde med markanvändning verksamheter **[Z]**. Inom användning tillåts verksamheter med begränsad omgivningspåverkan. Det innebär verksamheter som i begränsad utsträckning avger lukt, buller, ljusstörningar eller andra typer av störningar. Verksamheter som tillåts är exempelvis service, tillverkning, lager och verkstäder samt komplement som parkering och kontor.

Den nya bebyggelsen medges en högsta nockhöjd av 12 meter med planbestämmelsen **[h₁]**. Syftet är att begränsa den visuella intrycket av bebyggelsen inom planområdet för närliggande bostadsbebyggelse och andra platser i närområdet där människor uppehåller sig. Samtidigt möjliggör en nockhöjd på 12 meter ändamålsenliga byggnader för ett verksamhetsområde. 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.

För att säkerställa ytor för anläggande och underhåll av byggnader inom egen fastighet ska byggnader placeras minst 3 meter från fastighetsgräns **[p₁]**.

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.

Längst den sydvästra plangränsen mot Avaviksvägen regleras en cirka 14 meter bred remsa med prickmark **[marken får inte förses med byggnad]**. Syftet är att säkerställa yta för kommunala ledningar samt ett avstånd mot Avaviksvägen. Inom området får parkeringsytor och infarter anläggas.

Befintligt

Idag består området i huvudsak av naturmark men även uppställningsplatser för båtar, hårdgjorda körytor och upplag för väggrus. Det finns även en 36 meter hög telemast inom området. Ett snöupplag där snö från stora delar av Hertsön bostadsområde samlas finns i dagsläget inom området. Inom området finns även två planskilda passage under Hertsövägen för oskyddade trafikanter.

Genomförandefrågor

Fastighetsrättsliga frågor

Planområdet består av fastigheten Hertsön 11:1 som är i kommunal ägo. Allmän plats så som gata och naturmark kommer fortsatt tillhöra stamfastigheten Hertsön 11:1. Detaljplanen utgör underlag för de fastighetsrättsliga åtgärder som är en förutsättning för planens genomförande.

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

De nya verksamhetstomterna kommer att avstyckas från stamfastigheten Hertsön 11:1. Kommunen ansvarar för ansökan om nödvändig fastighetsbildning till Lantmäteriet. Kommunen står för kostnader avseende avstyckning av kvartermark

Rättigheter

Inom planområdet finns befintliga arrenden för båtuppställning där samtliga är uppsagda. Det finns även ett arrende för en telemast som kommer att säkerställas i detaljplanen.

Tekniska frågor

Tekniska åtgärder

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

Utbyggnad av allmän plats

Utbyggnad vatten och avlopp

Kommunen är huvudman för dricks-, spill- och dagvatten och ansvarar för utbyggnaden. Respektive fastighetsägare ansvarar för ledningar inom fastigheten.

Värmeförsörjning

Fjärrvärme finns utbyggt i närområdet och anslutning till detta nät är möjligt.

El och fiber

Beroende på effektbehovet i området, vilket påverkas av vilka verksamheter som etableras, kan det blir aktuellt med nya nätstationer inom planområdet. Dessa är möjliga att uppföra inom markanvändningen verksamheter.

Snöhantering

Snöhantering ska ske inom den egna fastigheten. Befintligt snöupplag som finns inom planområdet kommer få en ny lokalisering. Exakt placering är inte beslutad men områden söderut längs med Avaviksvägen är möjliga.

Ekonomiska frågor

Planekonomisk bedömning

Luleå kommun ansvarar för upprättandet av detaljplanen. Kommunens intäkter utgörs av försäljning av del av Hertsön 11:1, 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 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 enligt gällande taxor tas ut i samband med bygglov.

Gemensamhetsanläggningar

Inga gemensamhetsanläggningar finns inom området.

Drift allmän plats

Kommunen ansvarar för drift och underhåll av allmän plats.

Organisatoriska frågor

Markanvisning

Inget markanvisningsavtal har tecknats under arbetet med detaljplanen utan kommunen påbörjar förhandling om markanvisningsavtal först efter att detaljplanen antagits. Enligt Luleå kommuns riktlinjer för markanvisning säljs verksamhetstomterna till ett fast pris med tillkommande anslutningsavgifter. Inför en etablering kan i vissa fall markanvisningsavtal träffas som ger byggherren möjlighet att utreda förutsättningarna för bebyggelse innan köpet sker.

Med markanvisning avses en överenskommelse mellan kommunen och aktören som ger byggaktören ensamrätt att under en begränsad tid och under givna villkor rätten att förhandla med kommunen om överlåtelse eller upplåtelse av utpekade markområde. Markanvisningsavtalet innehåller villkor och förutsättningar för utbyggnad. Där regleras bland annat ansvar och åtagande för markarbete, snöhantering, anordnande av parkeringsplatser, bullerdämpande åtgärder etc.

Tidplan

Detaljplanen handläggs med standardförfarande enligt Plan-och bygglagen (PBL) och planeras antas av kommunstyrelsen under kvartal 3 år 2026.

Planeringsunderlag

Kommunala

Detaljplan.

Namn: Förslag till ändring av stadsplan för stadsdelen Hertsön

Plannummer: A360

Aktbeteckning: 25-P76/95

Datum: 1976-12-23

Lagringsplats: Sektor Samhällsbyggnad & demokrati,
Kommunstyrelseförvaltningen, Luleå kommun

Namn: Detaljplan för del av Hertsön, Område för fritidsaktiviteter

Plannummer: PL228

Aktbeteckning: 25-P00/98

Datum: 2000-07-10

Lagringsplats: Sektor Samhällsbyggnad & demokrati,
Kommunstyrelseförvaltningen, Luleå kommun

Planen berör gällande planer enligt nedan:

Planprogram

Namn: Planprogram Hertsöheden

Diarienummer: SBF2021/709

Datum: 2023-10-16

Lagringsplats: Sektor Samhällsbyggnad & demokrati,
Kommunstyrelseförvaltningen, Luleå kommun

Översiktsplan

Namn: Översiktsplan 2021

Datum: 2021-09-27

Lagringsplats: Sektor Samhällsbyggnad & demokrati,
Kommunstyrelseförvaltningen, Luleå kommun

Undersökning av risk för betydande miljöpåverkan

Namn: Undersökning av risk för betydande miljöpåverkan, Detaljplan för del av Hertsön 11:1, Mellanområdet verksamheter

Diarienummer: KLF 2024/1950

Datum: 2025-02-13

Lagringsplats: Sektor Samhällsbyggnad & demokrati,
Kommunstyrelseförvaltningen, Luleå kommun

Utredningar

Denna detaljplan baseras på de utredningar som härstammar från planprogram för Hertsöheden. Vidare baseras den även på utredningar listade nedan.

Dagvattenutredning

Namn: Dagvattenutredning Hertsön 11:1 - Norconsult

Diarienummer: KLF 2024/1950

Datum: Pågår

Lagringsplats: -

Geoteknisk utredning

Namn: Geotekniskt utredning, Hertsön 11:1 mellanområdet, Luleå - AFRY

Diarienummer: KLF 2024/1950

Datum: 2025-11-14

Lagringsplats: Sektor Samhällsbyggnad & demokrati,
Kommunstyrelseförvaltningen, Luleå kommun

Markmiljöutredning

Namn: Miljöteknisk markundersökning, del av Hertsön 11:1 Mellanområdet verksamheter - WSP

Diarienummer: KLF 2024/1950

Datum: 2025-12-03

Lagringsplats: Sektor Samhällsbyggnad & demokrati,
Kommunstyrelseförvaltningen, Luleå kommun

Planförfarande

Detaljplanen handläggs enligt standardförfarande i enlighet med plan- och bygglagen (2010:900). Ett standardförfarande används då detaljplanen är förenlig med översiktsplanen, inte är av betydande intresse för allmänheten eller inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

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

Kommunala

Detaljplan

Förslaget planområde omfattas av gällande detaljplaner, Förslag till ändring av stadsplan för stadsdelen Hertsön (A360) samt Detaljplan för del av Hertsön (PL228).

A360 reglerar område för båtupplag samt park eller plantering. PL228 anger markanvändningen N1, Fritidsaktiviteter, byggnader som har anknytning till fritidsaktiviteter får uppföras. Verksamheterna får inte vara störande för omgivningen.

Planbesked

Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutar att ge stadsbyggnadsnämnden i uppdrag att upprätta förslag till ny detaljplan för del av Hertsön 11:1 (2024-11-18 § 104).

Planprogram

I planprogram för Hertsöheden (2023) benämns aktuellt planområde som delområde G. Området föreslås utvecklas för verksamheter för att bidra till tätheten och lokala arbetsplatser på Hertsön. Läget med närheten till industriparken bedöms fördelaktig och här kan komplement till industriparken uppföras så som kontor, verkstäder eller liknande. Eftersom området är väl synligt från befintlig och framtida bebyggelse samt för de som färdas på Hertsövägen och Avaviksvägen så det viktigt att gestaltningen av verksamheterna samspelar med övrig bebyggelse.

Ställningstagande inför fortsatt planering:

- Verksamheter får inte vara omgivningsstörande
- Gestaltas för att bidra till ett attraktivt område

Förslagen detaljplan bedöms vara förenlig med detaljplaneprogrammets intentioner.

Översiktsplan

I översiktsplanen 2021 är området utpekad för befintlig tät struktur. I tät struktur ingår bostäder, kontor, handel, annan verksamhet, gator, parker och fritidsanläggningar. Förslagen detaljplan bedöms vara förenlig med översiktsplanens intentioner.

Riksintressen

Totalförsvaret

Området ligger inom riksintresse för totalförsvaret (3 kap. 9 § 16 miljöbalken) då det ligger inom stoppområde för höga objekt och med särskilt behov av hindersfrihet.

Rörligt friluftsliv

Planområdet omfattas av riksintresse för friluftsliv i enlighet med miljöbalken 4 kap 2§.

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. Luleå kommun omfattas inte av den framtagna miljökvalitetsnormen avseende omgivningsbuller. Miljökvalitetsnormerna och detaljplanens eventuella påverkan på dem beskrivs närmare under avsnittet konsekvenser.

Inre Hertsöfjärden (SE729068-833633) är planområdets närmaste vattenförekomst och recipient. Inre Hertsöfjärden räknas som en sjö, men var tidigare en del av Bottenviken. Genom utfyllnader vid Svartön har området avskärmats från havet, med bara ett smalt utlopp vid Gräsören. Vattnet i fjärden är till stor del påverkat av mänskliga aktiviteter och består främst av kyl- och processvatten från SSAB och LuleKraft.

Inre Hertsöfjärdens ekologiska status har bedömts som otillfredsställande baserat på en sammanvägning av flera parametrar. Den sammanvägda statusen för växtplankton bedöms som otillfredsställande på grund av näringsämnespåverkan.

Statusen för näringsämnen är dock god och fisk har expertbedömts till måttlig status. För hydromorfologiska kvalitetsfaktorer och parametrar varierar klassningen mellan dålig och hög status. Statusen för konnektivitet är dålig och den är god för morfologiskt tillstånd. Särskilt förorenande ämnen (SÄF) har klassats som måttlig status på grund av höga halter zink och ammoniak. Övriga klassade SÄF är arsenik, koppar, krom och uran vilka samtliga har klassats som god status (VISS - Inre Hertsöfjärden, 2025).

Beträffande kemisk status är det värt att notera att utöver kvicksilver och polybromerade difenyletrar (PBDE) är statusen för flouranten, perfluoroktansulfonat (PFOS) samt flertalet PAH:er klassad som uppnår ej god status.

Miljö

Dagvatten

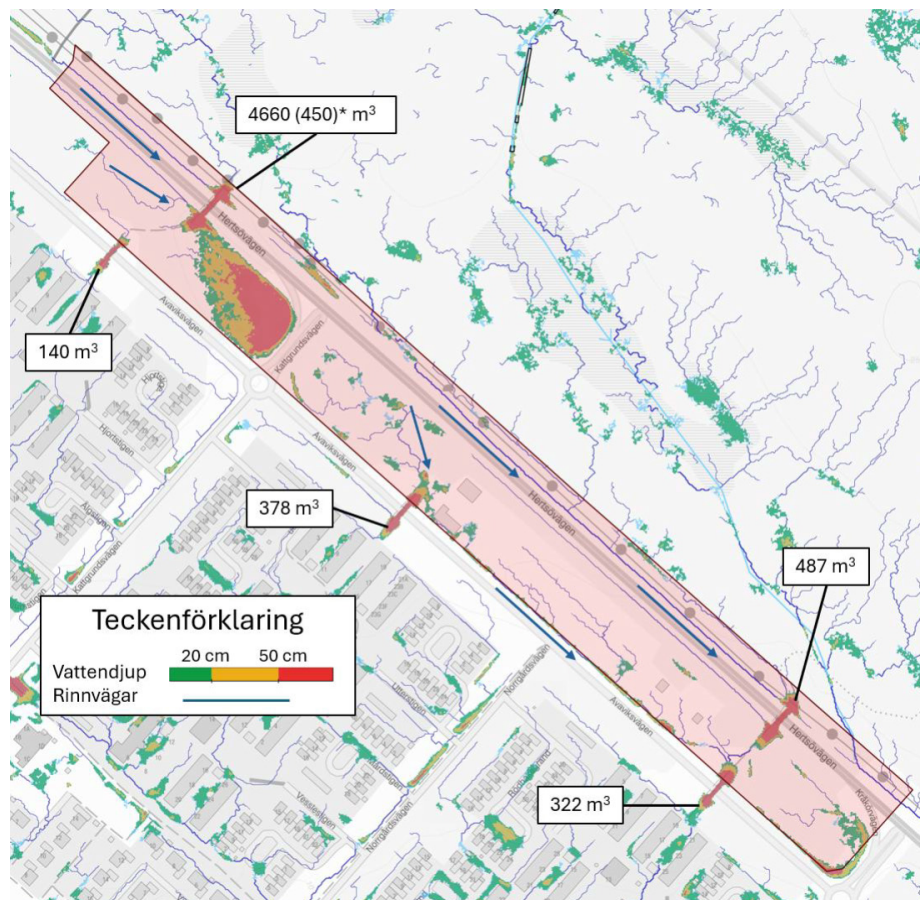
Planområdet är anslutet till kommunalt verksamhetsområde för dagvatten. Inom området finns befintliga dagvattenledningar.

Hälsa och säkerhet

Risk för översvämning

Figur nedan visar hur vattnet kan rinna och var det riskerar att samlas vid ett kraftigt skyfall. Analysen utgår från ett regn på 106 mm, vilket motsvarar ett riktigt kraftigt regn som statistiskt inträffar ungefär en gång på 100 år och varar i cirka 6 timmar (inklusive en klimatafaktor för framtida förhållanden).

I figuren syns att vatten kan samlas i flera gång- och cykelunderfarter. Det finns också en större lågpunkt mellan Hertsövägen och Avaviksvägen, där Kattgrundsvägen fungerar som en barriär. I verkligheten finns en trumma under Kattgrundsvägen som inte är med i analysen, vilket betyder att de beräknade vattendjupen i den lågpunkten troligen är överskattade. Den beräknade volymen där är 4 660 m³.



Befintliga lågpunkter och rinnvägar vid skyfall

Risk för erosion, ras och skred

Enligt kartunderlag från Sveriges Geotekniska Institut (SGI) finns inga särskilda ras, skred eller erosionsrisker utpekade för planområdet. Inga branta slänter förekommer inom området. Inte heller de geotekniska förutsättningarna i området ger indikationer på någon av dessa risker.

Förorenad mark

Genomförd miljöteknisk markundersökning i området har inte påvisat halter i jord överskridande Naturvårdsverkets generella riktvärde för mark med mindre känslig markanvändning (MKM). Endast ett prov påvisar halter överskridande generellt riktvärde för mark med känslig markanvändning (KM), avseende alifater i 25W13_1. Provpunkten är belägen på asfalterad yta och bedöms vara en lokal och begränsad förorening eftersom inga andra prover uppvisar halter överskridande tillämpade jämförvärden.

Analys av provtagen asfalt påvisar att det inte är av typen tjärasfalt.



Provtagningspunkter för markmiljöprovtagning.

Metaller

Halter av metaller i grundvatten bedöms i huvudsak vara mycket låga till måttliga förutom avseende arsenik vilken uppvisar hög halt enligt SGU:s tillståndsklasser. Det har inte påvisats förhöjda halter av arsenik i jord. Påvisad förhöjd halt av arsenik i grundvatten bedöms vara orsakad av naturligt förhöjd bakgrundshalt. Inom undersökningsområdet finns inga brunnar för dricksvattenuttag. Halterna av metaller i jord och grundvatten bedöms inte utgöra en risk för människor eller miljö.

PFAS

PFAS-ämnen har påvisats i både i jord och grundvatten, med relativt högre uppmätta halter i grundvatten. Halterna av PFAS i jord underskrider tillämpade jämförvärden. Flertalet PFAS-ämnen har hög vattenlöslighet och har således lättare att spridas i grundvattnet. Påvisade halter av PFAS i grundvattnet indikerar en påverkan från föroreningskälla. Denna föroreningskälla är inte känd eller identifierad och kan ligga utanför undersökningsområdet. Påvisade halter av PFAS i jord och grundvatten bedöms inte utgöra en risk för människors hälsa eller miljön inom planområdet men kan tillsammans med andra källor av PFAS komma att påverka ytvatten och sediment negativt när grundvatten med PFAS fortsätter strömma ut mot Inre Hertsöfjärden.

Tennorganiska föreningar

Tennorganiska föreningar har påvisats i både jord och grundvatten. Halten i jord underskrider tillämpade jämförvärden och påvisad halt i grundvatten bedöms som mycket låg. Tennorganiska föreningar har tidigare används i bland annat båtbottnfärg. Flera tennorganiska föreningar klassas som miljöfarliga och kan innebära hälsorisker vid upprepade exponering. Eftersom delar av undersökningsområdet både historiskt och i dag har använts som uppställningsplats för båtar är det troligt att källan till föroreningen härstammar från dessa aktiviteter. Påvisade halter av tennorganiska föreningar i jord och grundvatten bedöms inte utgöra en risk för människors hälsa eller miljön inom planområdet.

Geotekniska förhållanden

Enligt SGU:s kartvisare för jordlager består området av morän.

Utförda geotekniska undersökningar visar att det översta lagret i området består av ett tunt vegetationsskikt, ungefär 10–30 cm, med växtrester. Under detta finns ett lager av sand och grusig sand som är cirka 30–50 cm tjockt och varierar i fasthet från mycket löst till mycket fast. Därefter följer ett moränlager som består av grusig sandmorän och grusig, sandig siltmorän. Detta lager är fast till mycket fast och sträcker sig ner till minst 1,2–3 meters djup, där provtagningen avslutades. Ett undantag är vid borrhål 25AF002, där man hittade lösare jordarter som siltig sand, sandig silt och siltig sulfidlera. Dessa lager är tillsammans cirka 2,6 meter tjocka innan moränen börjar.

Sulfidjord

Vid provtagning längst österut i området har man hittat sulfidjord med en tjocklek på cirka 0,6 meter. Ett prov skickades för analys av svavel (S), järn (Fe), kalcium (Ca) och pH.

Resultatet visar ett pH-värde: 7,3, vilket betyder låg risk för försurning samt en Fe/S-kvot på cirka 33,5, vilket ligger mellan referensvärdena 3 (hög försurningsrisk) och 60 (låg risk). Det går därför inte att avgöra exakt vilken försurningseffekt som kan uppstå utifrån denna kvot.

Referensvärdena kommer från Vägverkets publikation "Råd och rekommendationer för hantering av sulfidjordsmassor" (2007:100).

Grundläggning

Generellt råder goda geotekniska förhållanden i området med gynnsamma grundläggningsförutsättningar. För grundläggning är platta på mark eller plintar de främsta alternativen, eftersom moränen är fast. Den slutliga lösningen beror på byggnadens typ, placering och belastning.

Hårdgjorda ytor

Det översta jordlagret är i princip inte tjälfarligt, och även underliggande lager är generellt lite eller inte alls tjälfarliga. Där man inte kan acceptera tjällyftning måste man frostisolera eller bygga med full överbyggnadstjocklek (cirka 2,5 meter). Vid dimensionering bör man utgå från högsta tjälfarlighetsklass (klass 4) om man inte gör fler undersökningar för att avgränsa riskområden.

Hydrologiska förhållanden

Inom det undersökta området har tre grundvattenrör installerats och en mätning av grundvattenytan har gjorts i september månad 2025. Mätningarna visar att grundvattenytan varierar mellan 1,89 meter under markytan i nordväst till 3,17 meter i sydväst, vilket stämmer bra överens med att marknivåerna sluttar i samma riktning. Variationer av grundvattenytan förekommer med avseende på tiden på året.

Fysisk miljö

Bebyggelse & infrastruktur

Inom planområdet finns idag flertalet byggnader som nyttjas för båtuppställning, se figur nedan. Det finns även två separata upplag med grus för halkbekämpning inom området. På platsen är en teknikbod med tillhörande kommunikationsmast under uppförande.



Foto på byggnad för båtuppställning inom planområdet.

Naturmiljö

I utförd naturvärdesinventering identifierades inga särskilda naturvärden inom planområdet.

I inventeringen observerades den invasiva arten blomsterlupin.

I utförd häckfågelinventering bedömdes fågelarterna björktrast, talltita och svartvit flugsnappare häcka inom planområdet.

Rekreation

Planområdet ligger mellan bostadsområdet Hertsön och det välbesökta friluftsområdet på motsatt sida av Hertsövägen. Planområdet korsas av två belysta gång,- och cykeltunnlar under Hertsövägen vidare till friluftsområdet. Parallellt med Hertsövägen, inom planområde, går även en informell stig som nyttjas för bland annat hundpromenader.

Sociala

Planområdet är i sig inte en målpunkt eller samlingsplats för boende eller besökare i närområdet. Det är dock viktigt att säkerställa en fortsatt möjlighet att korsa området och stärka kopplingen till friluftsområdet och det planerade bostadsområdet Hertsöheden.

Teknik

Dricksvatten, spillvatten och avlopp

Arbete pågår med utbyggnad av den nya dricksvatten- och spillvattenledningen, Östra länken, med sträckning till östra delen av Hertsön. Den är dimensionerad för att inrymma tillkommande verksamheter inom planområdet. Yta för nya ledningar säkerställs genom markreservat längs med Avaviksvägen.

El och fiber

Fjärrvärme, tele och IT finns utbyggt inom Hertsön och Lerbäcken. Arbete med att uppföra en ny telekommunikationsanläggning inom planområdet pågår. Anläggningen är ansluten via markkabel som går genom området.

Ledningsägaren Skanova har en markförlagd kabel inom planområdet.

Avfall

Avfallshantering sköts i enlighet kommunens lokala föreskrifter och avfallsplan.

Brandpost

Närmast liggande markbrandpost finns vid korsning Avaviksvägen - Norrgårdsvägen. Markbrandposter bör finnas med cirka 150 meters mellanrum. Brandposternas kapacitet bestäms utifrån vilken verksamhet som etablerar sig inom området.

Service

I Hertsö centrum cirka 1 kilometer från planområdet, finns service i form av dagligvaruhandel, restaurang, skola, idrottsanläggning med mera.

Planområdet ligger cirka 500 meter från Hertsöheden som är ett planerat nytt bostadsområde där även viss service möjliggörs.

Trafik

Gatunät

Hertsövägen är huvudtrafikled som sträcker sig längs med detaljplanens nordöstra gräns. Parallellt med Hertsövägen går Avaviksvägen längs planområdets sydvästra del. Båda vägarna är trafikleder till befintliga bostadsområden på Hertsön.

Planområdet angörs idag via två möjliga tillfarter från Avaviksvägen.



Gatunät i angränsning till planområdet.

Gång- och cykeltrafik

Planområdet korsas av två befintliga gång- och cykelvägar med tunnel som går mellan bostadsområdena till friluftsområdet på motsatt sida Hertsövägen. Närmaste angränsande gata, Avaviksvägen, saknar i dagsläget separata gång och cykelbanor.

Anslutning till Hertsöstråket, huvudstråk, sker via gång- och cykelväg längs Norrgårdsvägen som är en tvärgata från Avaviksvägen.

Kollektivtrafik

Idag går sex busslinjer som trafikerar Hertsön med sträckning och hållplatser längs Avaviksvägen i anslutning till planområdet.

Parkering

Parkeringsstalet för bil för kontor är 26 platser per 1000 kvadratmeter bruttoarea respektive 10 platser per 1000 kvadratmeter bruttoarea för industri i enlighet med kommunens parkeringsnorm. Behovet bedöms ligga inom det spannet.

Parkeringsstalet för cykel är mellan 6-12 cykelplatser per 1000 kvadratmeter bruttoarea.

Parkeringsbehovet för bil- och cykel för kommande verksamheter bedöms kunna anordnas inom den egna fastigheten.

Konsekvenser

Fastigheter och rättigheter

Planens genomförande innebär att området kan avstyckas till ett antal nya fastigheter för verksamheter från stamfastigheten Hertsön 11:1.

Befintliga arrenden kommer att sägas upp i enlighet med gällande avtal.

Natur

Naturmiljö

I utförd naturvärdesinventering identifierades inga särskilda naturvärden inom planområdet.

Vid byggnation ska skyddsåtgärder vidtas för att inte sprida vidare den invasiva arten blomsterlupin. I det fall förekomsten av blomsterlupin helt försvinner från platsen kan detta ha positiva effekter för naturmiljön.

De fågelarter som bedöms häcka inom planområdet är vanligt förekommande i Luleå och Norrbotten. Exploatering och övrig påverkan inom ramen för planerad detaljplan på förekommande häckande par bedöms inte påverka arternas bevarandestatus på lokal, regional eller nationell nivå.

Rekreation

Planförslaget säkerställer att befintliga gång- och cykelvägar med tunnlar till friluftsområdet kvarstår. Den informella stig som går parallellt med Hertsövägen planläggs som naturmark och kommer att finnas kvar. Stigen kommer fortsatt kunna användas av allmänheten likt dagsläget. Sammantaget bedöms planförslaget inte innebära någon påtaglig skada för rekreation och friluftsliv.

Landskapsbild

Detaljplanens genomförande innebär en expansion av befintlig stadsdel och medger inga höga byggnader som kommer att synas på långt avstånd. Området är idag delvis bebyggt med byggnader som har en likvärdig utformning vad gäller höjd och volym med vad planen kan förväntas medföra.

Längs med Hertsövägen finns en vegetationsbård som i planförslaget säkerställts med naturmark vilket den visuella förändringen från friluftsområdet.

Sammantaget bedöms inte landskapsbilden påverkas vid ett genomförande av planförslaget.

Miljö

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

Kommunens bedömning

Den föreslagna markanvändningen i förslag till detaljplan bedöms inte medverka till att någon miljökvalitetsnorm enligt 5 kap. MB riskerar att överskridas.

En dagvattenutredning ska tas fram som underlag till detaljplanen för att identifiera eventuella behov av åtgärder för att uppnå detta. Kommunen konstaterar att förutsättningar som medför att en konsekvensbeskrivning ska upprättas inte föreligger i denna plan. Kommunens samlade bedömning är att detaljplanen inte riskerar att påverka aspekter som är av sådan karaktär att risk för betydande miljöpåverkan föreligger. Det finns goda möjligheter att i utformning av planen avhjälpa de eventuella negativa konsekvenser som ett genomförande av detaljplanen kan innebära. Det innebär bland annat att säkerställa gröna korridorer, passager till naturreservatet Hertsölandet samt en god dagvatten- och skyfalls-hantering.

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. En strategisk miljöbedömning har därför inte genomförts. Checklistan och övriga indikationer som tas upp i undersökningen (undersökning om risk för betydande miljöpåverkan 2025-02-13) utgör bedömningsgrunder för motiv till beslut.

Länsstyrelsens bedömning

Länsstyrelsen har i ett yttrande daterad 2025-02-26 delat kommunens bedömning, att planen genomförande inte kan innebära risk för betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen anser att planen kan utformas för att minimera miljöeffekterna som planen kan medföra. En dagvattenutredning ska tas fram för att identifiera åtgärder i planen för att inte riskera påverkan på vatten. Markmiljöundersökningar ska utföras i samband med den geotekniska undersökningen för att identifiera eventuella föroreningar och åtgärdsbehov.

Länsstyrelsen delar därmed bedömningen att det i stor utsträckning sannolikt går att avhjälpa de antagliga miljöeffekterna. Områdets föreslagna användning och relativt begränsade omfattning tyder inte heller på att eventuella åtgärder som kan behövas riskerar av vara omfattande eller komplexa (exempelvis gränsöverskridande mellan olika miljöeffekter).

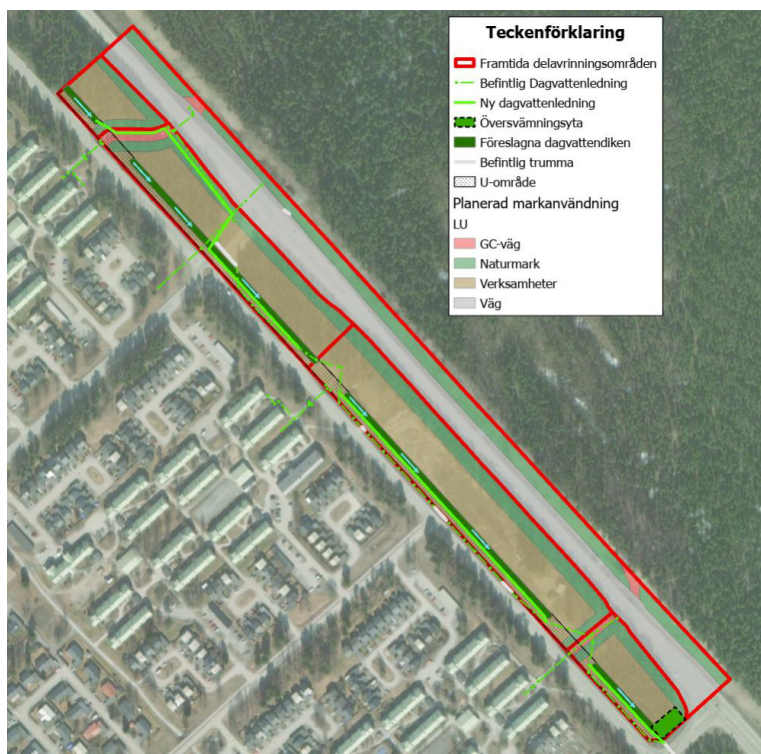
Dagvatten

Arbete med att ta fram en dagvattenutredning pågår (Norconsult). Syftet med

utredningen är att klarlägga befintliga förutsättningar inom planområdet samt att ge översiktliga förslag på dagvattenlösningar. Till samråd finns ett förslag på dagvattenhantering för planområdet framtaget.

Övergripande föreslås att dagvatten från området avleds och fördröjs i gräsbeklädda svackdiken längs planområdets västra del. Då det finns två planskilda gång- och cykelpassager under Avaviksvägen behöver diken anslutas till en ny dagvattenledning vid dessa passager för att kunna passera. Ny dagvattenledning föreslås gå parallellt med föreslagna diken. I diken föreslås att dämmen placeras med jämna mellanrum för att skapa en större fördröjningsvolym.

Befintliga dagvattenledningar och ytor för föreslagna dagvattenlösningar säkerställs på plankartan inom allmän platsmark och på kvartersmarks som markreservat.



Förslag på dagvattenhantering inom planområdet.

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 av planen bedöms inte påverka möjligheterna att uppnå miljökvalitetsnormerna för luftkvalitet.

Vatten

Till granskning kommer en komplett dagvattenutredning med beräkningar att

redovisas. De beräkningar som har utförts visar på att de dagvattenlösningar som föreslås bedöms vara rimliga sett till reningseffekt och miljönytta inom planområdet. Sammantaget bedöms föreslagen exploatering med föreslagna dagvattenåtgärder inte försämra möjligheterna att uppnå MKN för recipienten Inre Hertsöfjärden.

Hälsa och säkerhet

Förorenad mark

Påvisade halter av föroreningar i jord bedöms inte utgöra en risk för människors hälsa eller miljön på kort eller lång sikt vid nuvarande eller planerad markanvändning och bedöms inte utgöra ett hinder för genomförande av den föreslagna detaljplanen. Massor kan behöva avfallsklassificeras som underlag för masshantering inför eventuellt schaktarbete inom undersökningsområdet.

Påvisad halt av PFAS i grundvattnet bedöms vara orsakad av en föroreningskälla. Föroreningskällan är inte identifierad och kan vara belägen utanför undersökningsområdet. Så länge inget av uttag av grundvatten till dricksvatten planeras inom området utgör påvisade halter ingen risk för människors hälsa på kort eller lång sikt. PFAS i grundvatten kan tillsammans med andra källor av PFAS komma att påverka ytvatten och sediment negativt när grundvatten med PFAS fortsätter strömma ut mot Inre Hertsöfjärden. Påvisade halter av övriga analyserade ämnen i grundvatten bedöms inte utgöra en risk för människors hälsa eller miljön.

Det kan inte uteslutas att det finns förorening i områden som inte har undersökts eller att det förekommer ämnen och föroreningar som inte har analyserats. Fortsatta och mer detaljerade undersökningar kan komma att krävas i senare skeden.

Omgivningsbuller

Detaljplanens medger markanvändning verksamheter vilket kan orsaka en ökning av omgivningsbuller. Planen regler dock att det är verksamheter med en begränsad omgivningspåverkan som får etablera sig inom området.

Planområdet är omgivet av trafikleder vilka redan idag innebär en viss bullerstörning för närliggande bostäder. Den eventuella bullerpåverkan som planförslaget kan innebära för närboende bedöms inte medföra någon ökad störning.

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

Översvämning

Den mark som planläggs som verksamheter förutsätts höjas upp jämfört med befintliga marknivåer och lutar mot föreslagna diken längs Avaviksvägen. Föreslagna diken kan erbjuda fördröjning även av skyfallsflöden.

Genom att planerat verksamhetsområde höjs upp skapas lägre liggande stråk

både norr och söder om verksamhetsmarken där skyfall kan avledas eller bli stående. I anslutning till planområdet finns planskilda gång- och cykelvägar som utgör lågpunkter. Även i framtiden kommer dessa behöva tömmas via ledningsnätet, även efter ett skyfall. De bedöms däremot inte försämra framkomligheten längs omkringliggande vägar.

Höjdsättning av området bör utföras för att få en bättre bild av förhållandena vid skyfall. Generellt föreslås ytliga rinnstråk längs planerad naturmark samt i u-området. Specifikt i delen av Kattgrundsvägen som planeras att planläggas som verksamheter behöver höjdsättningen ses över för att inte skapa instängda områden.

I områdets sydöstra hörn finns en trumma under Kråkörvägen samt en lågpunkt intill trumman. Delar av denna yta säkerställs på plankartan som naturmark som buffert för skyfallshantering.

Sociala

Inom planområdet finns inga iordningställda ytor för lek eller rekreation. Områdets naturmiljö är trivial och består i övrigt av äldre båtförråd med grusade ytor. Utöver de gång- och cykelvägar som passerar över området finns ingen belysning och platsen kan upplevas som otrygg.

Del av planområdet som består av en trädridå längs med Hertsövägen består av en upptrampad stig som nyttjas för bland annat hundrastning och passage till andra rekreativstråk. Området säkerställs som naturmark och kommer att fortsatt kunna nyttjas av allmänheten.

Riksintresse

Totalförsvaret

Detaljplanen reglerar en högsta nockhöjd på 12 meter. Totalhöjd regleras inte. Inom området finns en befintlig mast med en höjd på 36 meter. Genomförandet av detaljplanen bedöms inte påverka riksintresset negativt. Vid prövning av höga objekt krävs särskilt samråd med Försvarsmakten.

Rörligt friluftsliv

Riksintresset ska inte utgöra hinder för utvecklingen av befintliga tätorter eller av det lokala näringslivet, enligt 4 kap 1 § 2 st miljöbalken. Med begreppet utveckling av lokalt näringsliv menas en tillväxt i befintliga näringsgrenar eller tillkomst av nya verksamheter i en omfattning som innebär att det finns tillräckliga sysselsättningstillfällen för befolkningen.

Detaljplanen bedöms möjliggöra för en sådan utveckling och tillväxt. Riksintresset bedöms inte få någon negativ påverkan av planförslaget.

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.

Planen säkerställer befintliga planskilda gång- och cykelanslutningar under Hertsövägen och möjliggör för en ombyggnad av dessa.

Motiv till detaljplanens regleringar

Motiv till regleringar

Allmän plats

Användning	
GCVÄG - Gång- och cykelväg	Användningen syftar till att säkerställa befintliga förbindelser för gång- och cykel mellan angränsande bostadsområden på Hertsön och Ormberget-Hertsölandets naturreservat. Planbestämmelsen görs med stöd av: 2 kap 7 § PBL
NATUR - Natur	Syftet med användningen är att säkerställa områdenas natur, - och rekreativvärden. Syftet är att även att säkerställa områden för dagvatten, - och skyfallshantering. Planbestämmelsen görs med stöd av: 2 kap 7 § PBL
VÄG - Väg	Detaljplanen omfattar befintlig del av Hertsövägen som planläggs för väg längs med planområdets nordöstra kant, i syfte att ersätta befintlig stadsplan och möjliggöra justering av vägens höjd. Planbestämmelsen görs med stöd av: 2 kap 7 § PBL
Egenskapsbestämmelser	
dagvatten ₁ - Dagvattenhantering	Bestämmelsen syftar till att säkerställa ytor för avledning, rening och fördröjning av dagvatten inom allmän platsmark. Planbestämmelsen görs med stöd av: 2 kap 5 § PBL
tunnel ₁ - Gång- och cykeltunnel	Gång- och cykeltunnel under Hertsövägen syftar till att säkerställa befintliga, säkra passager för gång- och cykelförbindelse mot Ormberget - Hertsölandet naturreservat. Planbestämmelsen görs med stöd av: 2 kap 3 § 2 PBL och 2 kap 7 § PBL

Kvartersmark

Användning	
Z - Verksamheter	Syftet med användningen är att möjliggöra för verksamheter med begränsad omgivningspåverkan.
Egenskapsbestämmelser	
h ₁ - Högsta nockhöjd är 12 meter	Syftet med bestämmelsen är att begränsa den visuella påverkan på närområdet och samtidigt möjliggöra ett verksamhetsområde som inrymmer ändamålsenliga byggnader. Planbestämmelsen görs med stöd av: 2 kap 3 § 1 PBL och 2 kap 6 § 1 PBL
u ₁ - Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar	Markreservat för befintliga allmännyttiga underjordiska ledningar, vars syfte är att inte begränsa åtkomsten till eller göra skada på allmännyttig infrastruktur.

p ₁ - Byggnad ska placeras minst 3 meter från fastighetsgräns	Syftet med bestämmelsen är att säkerställa tillräckliga avstånd mellan fastigheter ur bland annat brandskyddsperspektiv samt underhåll och skötsel. Planbestämmelsen görs med stöd av: 2 kap 6 § PBL
Prickmark - Marken får inte förses med byggnad	Inom planområdet regleras mark som prickmark, vilket betyder att byggnad inte får uppföras. Mot Avaviksvägen regleras ett cirka 14 meter brett område med prickmark. Inom detta område finns dock möjlighet att anordna parkeringsplatser. Motivet är att det inte är lämpligt att bebygga marken, då den behöver vara byggnadsfri med hänsyn till underjordiska ledningar. Prickmarken säkerställer även ur trafiksäkerhetsperspektiv ett tillräckligt avstånd till väg utanför detaljplanen. Planbestämmelsen görs med stöd av: 2 kap 3 § 1 PBL, 2 kap 6 § 1 PBL

Medverkande i projektet

Detaljplanen har tagits fram av Kommunstyrelseförvaltningen i samarbete med andra kommunala förvaltningar. Utredningar har tagits fram av konsultföretagen AFRY, Norconsult och WSP.

Kommunstyrelseförvaltningen

Sektor Samhällsbyggnad & demokrati, 2025-12-08

Daniel Rova

Planchef

Madelene Rova

Planarkitekt

Norconsult AB



**LULEÅ
KOMMUN**