



LULEÅ KOMMUN

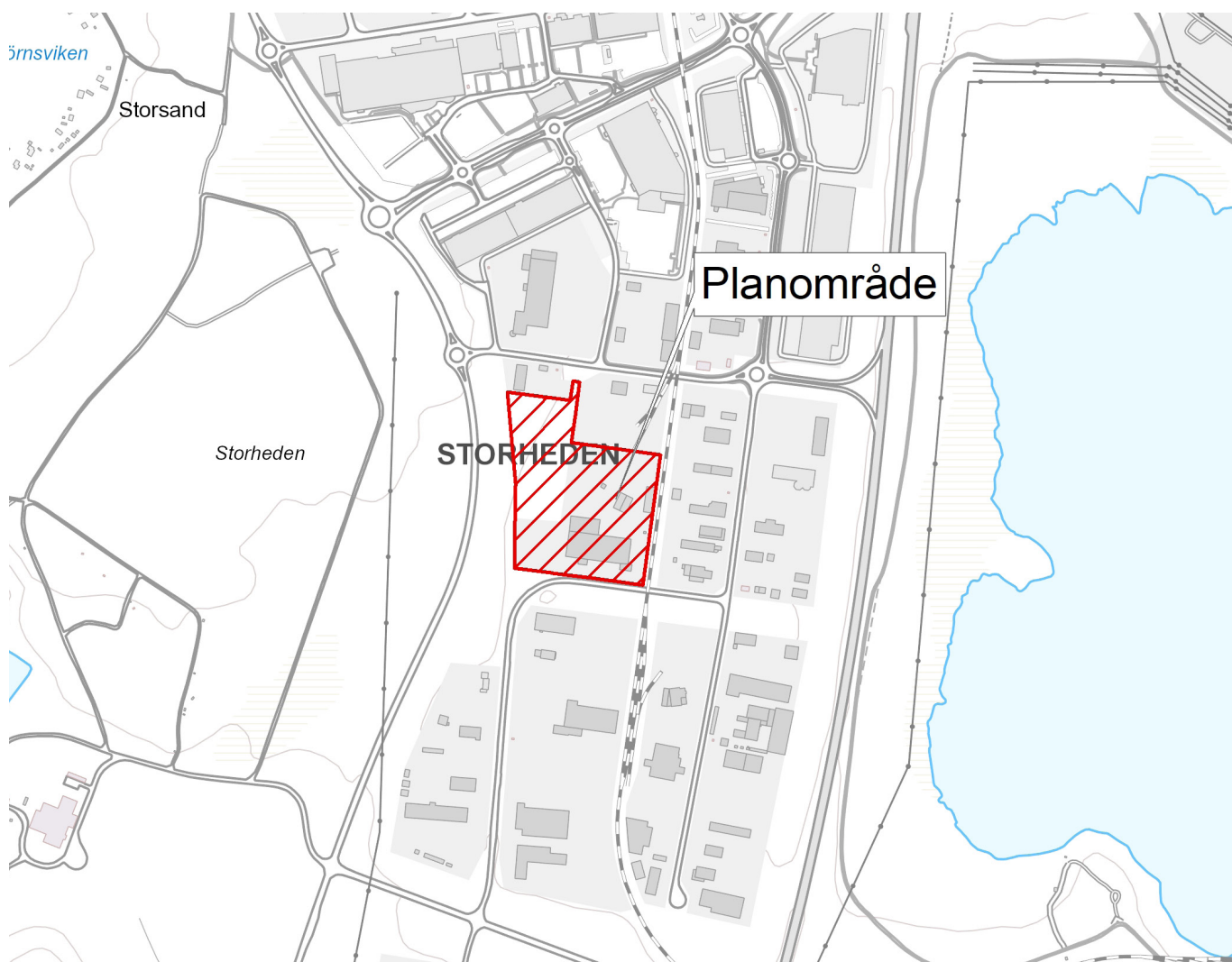
Planbeskrivning

Detaljplan för del av Storheden,

Storheden 1:48

Dnr: SBF 2020/1359

Luleå kommun Norrbottens län



SAMRÅDSHANDLING

2021-03-11

Innehållsförteckning

Inledning	3
Syfte och bakgrund	3
Plandata	3
Planprocessen	3
Handlingar	5
Tidigare ställningstaganden	6
Planer	6
Kommunala beslut i övrigt	8
Tillstånd	8
Riksintressen	8
Rennäring	9
Strandskydd	9
Vattenskyddsområde	9
Miljökvalitetsnormer	9
Bedömning av betydande miljöpåverkan	10
Förutsättningar och förändringar	11
Bebyggelse	11
Kulturhistorisk värdefull miljö	13
Naturmiljö	13
Offentlig och kommersiell service	14
Trafik	14
In- och utfarter	14
Parkering	14
Tillgänglighet	15
Markförhållanden	15
Vattenförhållanden	17
Hälsa och säkerhet	18
Teknisk försörjning	21
Konsekvenser	22
Riksintressen och skyddade områden	22
Miljökvalitetsnormer	22
Hälsa och säkerhet	24
Genomförande	26
Organisatoriska frågor	26
Fastighetsrättsliga frågor	26
Ekonomiska frågor	26
Samråd/granskning	27
Medverkande i projektet	28

Inledning

Syfte och bakgrund

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra en utökad byggrätt för industri och kontor inom en redan bebyggd fastighet på Storhedens industriområde.

Luleå Miljöresurs AB (LUMIRE) har ansökt om utökad byggrätt på sin fastighet Storheden 1:48 i syfte att möjliggöra en samlokalisering av LUMIRE och den kommunala VA-verksamheten på fastigheten. Exploateringen medför behov av ytterligare industriytor för lager, upplag och verkstad samt kontor med tillhörande personalytor.

VA-verksamheten är i dagsläget lokaliserad till Logementet på Kronan i Luleå där en ny, centrumnära stadsdel är under utveckling. Verksamhetens flytt från Kronan är därmed en förutsättning för fortsatt utveckling av stadsdelen. Hopslagning är planerad till 2022 vilket innebär en tuff tidplan för lokalisering och flytt av den kommunala verksamheten. Flera alternativ har utretts men en samlokalisering på fastigheten Storheden 1:48 är ett av de bästa alternativen. Gällande detaljplan för fastigheten begränsar dock utvecklingsmöjligheterna varför ett beslut om att pröva lämpligheten för utökad byggrätt tagits. LUMIRE ser stora vinster i att kunna bygga på höjden istället för att låta bebyggelsen svälla i byggnadsarea och önskar därför också att en ökad höjd prövas i detaljplanen.

Plandata

Planområdets läge och areal

Planområdet ligger inom Storheden handels-/industriområde och omfattar cirka 4,5 ha.

Markägoförhållanden

Planområdet omfattar fastigheten Storheden 1:48 som ägs av LUMIRE.

Planprocessen

Planförfarande

Detaljplanen handläggs med utökad förfarande. Detta då föreslagen detaljplan inte bedöms vara förenlig med intentionerna i översiktsplan 2013 då denna anger att området ingår i det så kallade handelsstråket där skrymmande handel och handel med sällanköpsvaror prioriteras. Läs mer om kommunens gällande översiktsplan under avsnittet *Tidigare ställningstaganden*. Detaljplanen bedöms i övrigt inte vara av betydande intresse för allmänheten samt antas inte medföra en betydande miljöpåverkan.

Planprocessen regleras i plan- och bygglagens 5:e kapitel (2010:900). Förfarandets olika steg redovisas nedan:

Kungörelse. *Inför samrådet kungörs förslaget till detaljplan i ortstidning och genom anslag på kommunens anslagstavla. Kungörelsen ska innehålla information om var förslaget hålls tillgängligt, vilket område som avses, om detaljplanen avviker från översiktsplanen, hur lång samrådstiden är och att den som vill lämna synpunkter på förslaget kan göra det under samrådstiden, samt till vem synpunkter lämnas.*

Samråd. *Samrådet syftar till att samla in information, önskemål och synpunkter som berör planförslaget i ett tidigt skede i detaljplanearbetet. Dialog förs med länsstyrelsen, berörda myndigheter och kommuner, kända sakägare och boende, föreningar, allmänhet med flera. Syftet med samrådet är att förbättra beslutsunderlaget och att ge möjlighet till insyn och påverkan.*

Samrådsredogörelse. *Efter samrådet sammanställs inkomna synpunkter i en samrådsredogörelse. Handlingarna revideras då det bedöms vara relevant. Samrådsredogörelsen ingår inte formellt i processen, men bedöms öka tydligheten inför granskningen.*

Underrättelse och granskning. *Innan planen antas ska kommunen låta förslaget till detaljplan granskas under 3 veckor. Inför granskningen ska kommunen underrätta dem som berörs av förslaget, exempelvis sakägare, boende och övriga som har yttrat sig under samrådet om förslaget till detaljplan. Den som vill lämna synpunkter på förslaget ska göra detta skriftligen. Efter granskningen kan kommunen endast göra mindre ändringar av planförslaget. Om förslaget ändras väsentligt efter granskningen ska en ny granskning genomföras.*

Granskningsutlåtande. *Efter granskningstiden sammanställs inkomna synpunkter tillsammans med kommunens förslag till revideringar i ett granskningsutlåtande. Även synpunkterna från samrådet ska inkluderas i granskningsutlåtandet om dessa inte sammanställts tidigare. Handlingarna revideras då det bedöms vara relevant.*

Antagande. *Detaljplanen antas av beslutande nämnd.*

Laga kraft. *Om inget överklagande inkommit 3 veckor efter antagandet vinner detaljplanen laga kraft. Bygglov kan därefter ges.*

Utökat förfarande



Planprocessen (aktuellt steg markeras med rött).

Tidplan

Enligt preliminär tidplan beräknas detaljplanen ställas ut för samråd under första kvartalet år 2021 och för granskning under kvartal två, år 2021. Detaljplanen bedöms kunna antas under tredje kvartalet år 2021.

Handlingar

Planhandlingar

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning (denna handling)

Plankartan och planbestämmelserna är juridiskt bindande. Planbeskrivningen utgör komplement till plankartan och planbestämmelserna, men saknar egen rättsverkan.

Övriga handlingar

Under planarbetet har dessutom följande handlingar upprättats:

- Undersökning om betydande miljöpåverkan
- Grundkarta
- Fastighetsförteckning
- Samrådsredogörelse (efter genomfört samråd)
- Granskningsutlåtande (efter genomförd granskning)

Utredningar

Utredningar som tagits fram i samband med planprocessen och finns tillgängliga på kommunens hemsida under framtagandet av detaljplanen men inte biläggs.

- *Storheden 1:48 – Översiktlig geoteknisk utredning, Afry, 2020-12-11*
- *Översiktlig miljöteknisk markundersökning – Storheden 1:48, Afry, 2020-12-11*

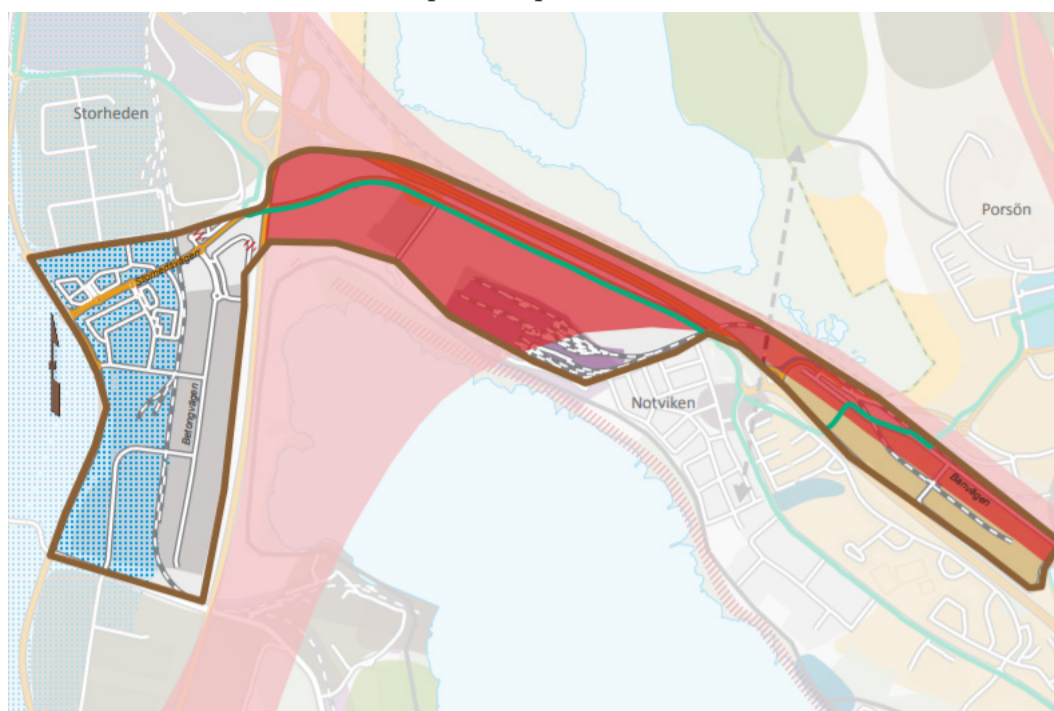
Tidigare ställningstaganden

Planer

Översiktsplan

Just nu pågår ett arbete med att ta fram en ny, kommunomfattande översiktsplan (*Vision Luleå 2050*). Den nya översiktsplanen beräknas tas upp för politiskt beslut under 2021. I den nya översiktsplanen pekas området Storheden fortsatt ut för verksamheter som kan vara störande, miljöpåverkande, ytkrävande eller som genererar tung trafik eller stor mängd övrig trafik. En utveckling enligt aktuellt planförslag bedöms vara i linje med intentionerna.

Då den nya översiktsplanen ännu inte är antagen är det översiktsplanen *Program till Vision Luleå 2050* antagen 2013 som fortfarande gäller. Den gällande översiktsplanen anger att området ingår i det så kallade handelsstråket där skrymmande handel och handel med sällanköpsvaror prioriteras.



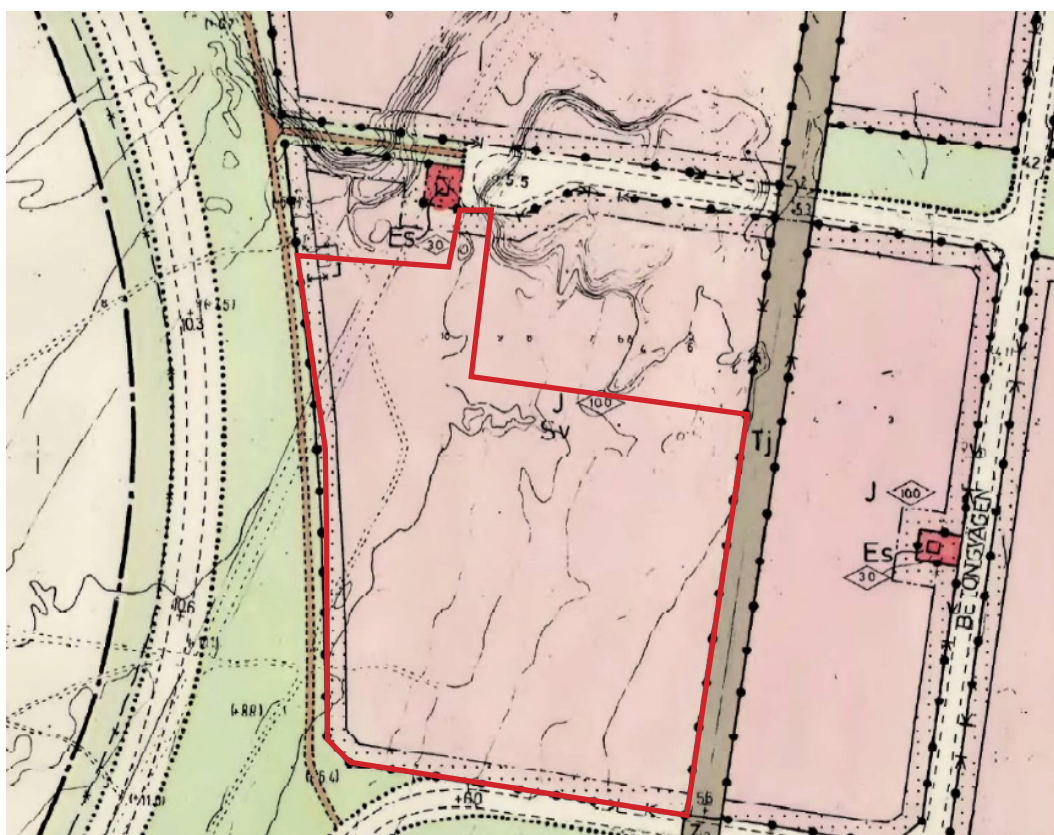
Föreslagen detaljplan bedöms därmed inte vara förenlig med intentionerna i översiktsplanen. Erfarenheter har dock visat att området där handel enligt översiktsplanen ska prioriteras är allt för stort vilket också utreds i förslaget till den nya översiktsplanen. Detta motiverar att aktuellt detaljplaneförslag och utökning av befintligt industriområde ändå bedöms lämpligt. Planområdet ligger inom skyddsområde för vattentäkt i Gäddvik och skydd av vattentäkten ska prioriteras vid både nya etableringar och vid flytt av befintliga verksamheter inom skyddsområdet.

Detaljplanen bedöms till viss del strida mot intentionerna i översiktsplanen med hänsyn till områdets planerade markanvändning och handläggs därför med ett utökat förfarande.

Gällande detaljplaner och områdesbestämmelser

Planområdet är sedan tidigare detaljplanlagt. Planområdet berörs av gällande detaljplan för:

STORHEDEN (Industriomr södra delen) (A384) antagen 1979 och reglerar markanvändningen till industri och omfattas av särskilda bestämmelser (skyddsområde för vatten) och en byggnadshöjd om 10,0 meter. Mark närmast fastighetsgräns får inte bebyggas (prickad mark i plankartan). Del av gällande detaljplan kommer att upphävas i och med att den nya detaljplanen vinner laga kraft.



Detaljplan för del av STORHEDEN (Industriomr södra delen) (A384) antagen 1979. Planområdet markeras ungefärligt med rött.

Gällande detaljplan har ingen genomförandetid kvar.

Planen berör gällande planer enligt nedan:

Nr	Aktnr	Namn	Laga kraft
A384	25-P79/77	Storheden Industriområde, södra delen	1979

Kommunala beslut i övrigt

Planbesked

Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutade den 28 september 2020 att ge Stadsbyggnadsnämnden i uppdrag att upprätta ett förslag till detaljplan för Storheden 1:48.

Tillstånd

Tillstånd enligt miljöbalken

Länsstyrelsens miljöprövningsdelegation lämnade 2004 Luleå MiljöResurs AB tillstånd enligt 9 kapitlet miljöbalken för sortering och mellanlagring av avfall på fastigheten Storheden 1:48, Luleå kommun. Verksamheten bedöms enligt beslutet gå att förena med de allmänna hänsynsreglerna och målen i miljöbalken samt med en från allmän synpunkt lämplig användning av mark- och vattenresurserna.

Miljö- och byggnadsnämnden vid Luleå kommun beslutade 2008 att lämna Luleå MiljöResurs AB tillstånd inom Gäddviks vattenskyddsområde. Beslutet innebär tillstånd till hantering av petroleumprodukter och andra brandfarliga vätskor samt yrkesmässig hantering och förvaring av för grundvattnet skadliga kemikalier i enlighet med inlämnad tillståndsansökan. Enligt vattenskyddsområdets skyddsföreskrifter krävs tillstånd för hantering av mer än 250 liter petroleumprodukter och andra brandfarliga vätskor.

Tillstånd enligt annan lag

Räddningstjänsten vid Luleå kommun har beviljat Luleå MiljöResurs AB tillstånd till hantering av ett antal brandfarliga varor som används i verksamheten för reparation, underhåll och drift av verksamhetens fordon. Beslutet har fattats med stöd av lag (2010:1011) om brandfarliga och explosiva varor.

Riksintressen

Planområdet berörs och/eller angränsas av följande riksintressen:

- Riksintresse för totalförsvaret (3 kap 9 § MB) stoppområde för höga objekt, område med särskilt behov av hinderfrihet och MSA-området för lufterum.
- Riksintresse för rörligt friluftsliv (4 kap 2 § MB) Norrbottens skärgård.
- Riksintresse för kommunikation (3 kap 8 § MB) planerad järnväg, Norrbotniabanan.

- Riksintresse för anläggningar för vattenförsörjning (3 kap 8 § MB)
Gäddviks vattenverk.

Planens eventuella inverkan på riksintressena beskrivs närmare i avsnittet *Konsekvenser, Riksintressen*.

Rennäring

Planområdet ligger inom Gällivare samebys vinterland men Luleå stad är inte utpekad som någon viktig del i samebyns betesland eller som något strategiskt område.

Då planförslaget möjliggör utbyggnad av befintlig bebyggelse inom Luleå stad bedöms rennäringen inte påverkas.

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.

Vattenskyddsområde

Planområdet ligger inom sekundär skyddszon A för Gäddviks vattenskyddsområde. Vattenskyddsområdet med tillhörande föreskrifter beslutades den 23 april 2012 och trädde i kraft den 1 maj 2012. Luleå kommun begärde den 14 juni 2019 om ändring av föreskrifterna för Gäddviks grundvattentäkt, vilken godkändes av länsstyrelsen i Norrbottens län. Skyddsföreskrifterna styr vad som är tillåtet och inte inom området för att vattnets kvalitet inte ska hotas. Restriktioner berör bland annat bränslehantering och uppställningsytor och måste beaktas vid alla åtgärder och beslut som rör planområdet. Se avsnitten *Vattenförhållanden* och *Konsekvenser, Miljökvalitetsnormer* för mer information.

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 miljökvalitetsnormer för luftkvalitet och vattenkvalitet. Luleå kommun omfattas inte av den framtagna miljökvalitetsnormen avseende omgivningsbuller.

Aktuellt planförslag bedöms inte påverka MKN för utomhusluft då den marginella ökning av trafik som planförslaget bedöms medföra inte är av sådan omfattning att påverkan förväntas ske.

Miljökvalitetsnormer för vatten och planens eventuella inverkan på dem beskrivs närmare i avsnittet *Konsekvenser, Miljökvalitetsnormer*.

Bedömning av betydande miljöpåverkan

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.

Kommunens bedömning

Kommunens bedömning är att detaljplanen inte medger (nya) verksamheter eller åtgärder som kräver skydd eller tillstånd enligt miljöbalken. Planområdet är sedan tidigare bebyggt och befintlig verksamhet innehar tillstånd enligt miljöbalken för sin verksamhet. Den föreslagna markanvändningen i förslag till detaljplan bedöms inte medverka till att någon miljökvalitetsnorm enligt 5 kap. miljöbalken överskrids. Kommunen konstaterar att ingen av de förutsättningar som alltid medför att en konsekvensbeskrivning ska upprättas 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.

En strategisk miljöbedömning har därför inte upprättats.

Undersökningen samråds med länsstyrelsen i samband med samrådet för planförslaget.

Förutsättningar och förändringar

I detta avsnitt redovisas samlat under varje rubrik detaljplanens förutsättningar följt av förändringar och tänkbara konsekvenser.

Bebyggelse

Inom fastigheten Storheden 1:48 huserar Luleå kommuns renhållningsbolag LUMIRE AB och bedriver verksamhet som omfattar insamling och återvinning av avfall från hushåll och företag i Luleå. Fastigheten är bebyggd med en större industribyggnad (cirka 4500 m²) innehållandes balpress, tvätthall, verkstad, garage och kontor. Därtill finns flertalet komplementbyggnader för materialfack, förråd och garage samt uppställda containrar. I övrigt består marken av asfalterade eller grusade upplags-, parkerings- och körytor. I planområdets närhet finns liknande bebyggelse för verksamheter och handel. Planområdet och dess närmsta omgivning är planlagt för industri med visst inslag av handel.



Översiktskarta. Fastighetsgränser i gult. (Källa underlagskarta: lantmäteriet.se 2020-11-27)

Planförslag

Planförslaget möjliggör för [J] – industri och [K] – kontor och [J₁] – industri till en maximal totalhöjd om 12 meter.

Användningen [J] inrymmer all slags produktion, lagring och annan hantering av varor. Även laboratorier, partihandel, lager samt tekniska anläggningar inryms i användningen. Infrastruktur i form av

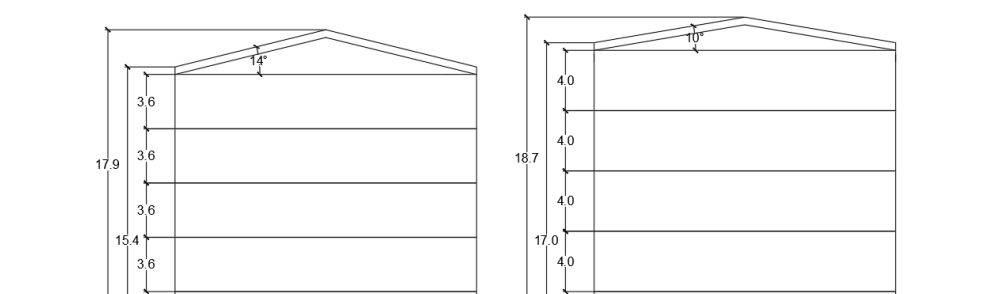
till exempel spårområden som krävs för verksamheterna ingår också. Vidare inräknas de personalutrymmen och kontor med mera som kompletterar industriverksamheten.

I användningen [K] ingår kontor och tjänsteverksamhet med liten eller ingen varuhantering. Avgörande bör vara att verksamheten inte medför störning av betydelse för omgivningen, till exempel att den saknar utomhusverksamhet och har besöksverksamhet i begränsad utsträckning. I användningen ingår komplement så som konferenslokaler och de personalutrymmen som behövs.

Då planerad bebyggelse på fastigheten inte är helt fastställd är ytan för kontor avgränsad ungefärligt för att vara flexibel. Inom område för kontor möjliggörs därför också industri men begränsas till en maximal höjd om 12 meter [J₁], lika som på resten av fastigheten. Detta för att säkerställa att den generella höjden för industri inte höjs på Storheden.

Största byggnadsarea (BYA) inom [J] regleras till 25 % av fastighetsarean inom användningsområdet [e₁]. Byggrätten uppgår därmed till cirka 9800 m². Högsta totalhöjd regleras till 12,0 meter vilket speglar befintliga höjder i området.

Inom användningen [K] regleras en största bruttoarea (BTA) till 4500 m² [e₂]. Högsta totalhöjd för kontorsändamål regleras till 19,0 meter. Totalhöjden illustreras nedan med olika exempel på våningshöjd och takvinkel.



Illustrerad totalhöjd och takvinkel.

Byggnaders utformning regleras inte i övrigt. Byggnaders placering regleras i plankartan med mark som inte får bebyggas (prickad mark i plankartan). Byggnader får inte uppföras inom 4 meter från plangräns i norr, öster och delvis i söder. Syftet är att erhålla ett acceptabelt avstånd till närliggande anläggningar samt att byggnader ska kunna skötas från den egna fastigheten. I den västra plangränsen mot allmän plats och delvis längs Murbruksvägen i söder regleras att endast komplementbyggnader får uppföras till en maximal höjd om 4 meter (korskryssad mark). Detta för att möjliggöra att enklare skärmtak och förråd kan uppföras för förvaring av fordon och material under tak. Korsmarken regleras cirka 5-10 meter från befintliga utfarter längs Murbruksvägen för att inte påtagligt påverka sikten vid in- och utfart.

Rekreation och friluftsliv

Planområdet ligger inom ett befintligt verksamhets- och handelsområde och nyttjas inte för friluftsliv och rekreation.

Stadsbild

Storheden är ett område för externhandel och verksamheter och har därmed ingen anmärkningsvärd stadsbild som riskerar att påverkas av ett genomförande av detaljplanen.

Stadsbilden bedöms inte påverkas på ett betydande sätt av aktuellt planförslag då exploateringen möjliggörs i en redan påverkad miljö och volymer och höjder ska anpassas till närliggande bebyggelse. Inom den del som regleras för kontor möjliggörs en något högre bebyggelse än vad som generellt regleras inom Storheden. Detta för att möjliggöra att kontor kan uppföras i 3-4 våningar. Höjden bedöms inte innebära en betydande inverkan på områdets stadsbild.

Kulturhistorisk värdefull miljö

Planområdet berörs inte av några (kända) fornlämningar eller kulturskyddade områden eller objekt. Om fornlämningar påträffas under byggskedet ska arbetet avbrytas och länsstyrelsen kontaktas. Fornlämningar skyddas av kulturmiljölagen (SFS 1988:950).

Naturmiljö

Planområdet berörs inte av några (kända) värdefulla, eller enligt lag, skyddade naturområden eller objekt. Då stora delar av området är hårdgjort är gröna inslag viktiga för omhändertagande av dagvatten och för att skapa rörelsevägar för växter och djur.

Luleå kommun antog i februari 2020 *Grönplan Luleå* som är ett vägledande planeringsunderlag för att säkerställa Vision Luleå 2050 för en hållbar kommun samt en attraktiv plats att bo och verka i. Mellan planområdet och Storsandsvägen, i väster, finns ett värdefullt grönstråk av skog som ger ett visuellt skydd mellan vägen och verksamhetsområdet. I grönplanen beskrivs att skogsområdet väster om Storheden besitter höga värden för biologisk mångfald som bidrar till ekosystemtjänster genom *samband för arter i gammal tallskog* samt *samband för arter i vuxen tallskog*. Det finns starka spridningslänkar för tallskogsarter i närområdet men svagare länkar genom området. Då träden har funktion i ett samband är det viktigt att behålla befintliga värden och stärka svagare länkar för att säkerställa viktiga livsmiljöer och bibehålla de höga biologiska värdena.

Direkt söder om planområdet på andra sidan Murbruksvägen finns en mindre grönyta som tillsammans med grönstråken och naturområdena utgör den gröna huvudstrukturen i stadsbygden. Gräsytan besitter värden för biologisk mångfald, om än begränsade. Gräsytan bör bevaras.

Enligt Artportalen.se har de senaste åren ett flertal rödlistade (nära hotade och sårbara) fågelarter observerats i anslutning till eller förbiflygande fastigheten.

Detaljplanen möjliggör högre exploatering av ett befintligt utbyggt handels- och verksamhetsområde varför ett genomförande av detaljplanen inte bedöms innebära ytterligare inverkan på rödlistade arter.

Offentlig och kommersiell service

Planområdet ligger inom verksamhets- och handelsområdet Storheden i Luleå tätort. I tätorten finns god tillgänglighet till kommersiell och offentlig service så som butiker, nöje, vård, skola, förskola och annan service.

Trafik

Planområdet angränsar mot Cementvägen i norr och mot Murbruksvägen i söder. Strax väster om planområdet passerar Storsandsvägen. Ett industrispår (Storhedsspåret) avgränsar planområdet i öster. Inom fastigheten Storheden 1:48 finns rester av ett stickspår från det närliggande industrispåret. Stickspåret är inte längre i drift och avses tas bort. Detta bedöms inte innebära påverkan på det befintliga industrispåret som fortfarande används. Kommunen är huvudman för gatunätet i planområdets närhet. Staten är väghållare för E4 som passerar 300 meter öster om Storheden.

Separerad gång- och cykelväg finns längs delar av Cementvägen. I övrigt saknas särskilt gång- och cykelnät och även trottoar för oskyddade trafikanter i planområdets närhet.

Storhedens industri- och handelsområde trafikeras av stadsbussnätet. Busshållplats finns längs Cementvägen direkt norr om planområdet och längs Murbruksvägen, strax sydöst om planområdet.

In- och utfarter

Fastigheten angörs från Cementvägen och Murbruksvägen via befintliga in- och utfarter. Genom att detaljplanen reglerar olika ytor för markanvändningsslagen antas också trafikslagen kunna separeras på ett sätt som skapar tydliga flöden för den tunga trafiken som angör området och för oskyddade trafikanter som vistas eller besöker området. Detaljplanen reglerar inga förändringar vad gäller planområdets anslutningspunkter.

Parkering

Kommunfullmäktige antog den 4 april 2016 en parkeringsnorm för cykel och bil på tomtmark. 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.

En beräkning av bilparkeringsbehovet för aktuellt planförslag har genomförts och redovisas nedan.

Användning	P-norm	Antal bilplatser
Kontor	24/1000 arbetande	109
4500 kvm BTA	2/1000 besökande	8
Industri	9/1000 arbetande	88
9800 kvm BTA	1/1000 besökande	10
TOTALT		215

Reglerad användning och exploatering genererar ett behov om totalt cirka 215 bilplatser.

För cykel gäller att 12 platser per 1000 kvm BTA kontor ska anordnas.

Detaljplanen möjliggör totalt cirka 4500 m² BTA kontor varför minst 54 parkeringsplatser för cykel ska anordnas inom fastigheten.

Detaljplanen reglerar inga särskilda ytor för parkering men det bedöms finnas tillräckliga ytor för att säkerställa behovet inom eller i direkt anslutning till fastigheten. Detaljplanen medger uppförande av komplementbyggnader som kan innefatta garage eller carport. Markparkeringsplatser kan anordnas på prickmark.

Tillgänglighet

Att människor med olika typer av funktionsnedsättningar och i alla åldrar kan bli fullt delaktiga i samhällslivet, ska alltid beaktas fullt ut vid nybyggnation. Alla ytor ska göras tillgängliga, trygga och användbara för alla grupper av människor så långt det är möjligt. Detta gäller både fysisk och psykisk tillgänglighet - allt från den faktiska framkomligheten till val av växter som kan orsaka allergier som gör det svårt för vissa människor att vistas i miljön eller sådant som kan orsaka känslan av otrygghet, till exempel bristande belysning eller skötsel.

Fastigheter avsedda för bebyggelse med tillhörande infarter och entréer ska enligt plan- och bygglagen vara användbara för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga. Detta gäller om det inte är obefogat med hänsyn till terrängen och förhållandena i övrigt. Ett skäl kan vara att tomter ibland innehåller stora nivåskillnader och därför inte är helt enkla att göra tillgängliga. Det är dock viktigt att disponera tomten och placera byggnaderna så att tomterna blir så tillgängliga som möjligt.

Boverket byggregler (BBR) gäller för att säkerställa att en god tillgänglighet uppnås, både för omgivande mark och inom byggnader. Tillgänglighetskraven regleras inte i detaljplanen utan följs upp i kommande bygglovsskede.

Markförhållanden

Geotekniska förhållanden

Enligt SGU:s kartunderlag består marken inom planområdet till största del av fyllning. Angränsande till planområdet i väster förekommer isälvssediment. Marken inom området är relativt plan, topografin varierar endast med någon enstaka meter (cirka +6 m ö h till cirka +7 m ö h). Marken består av bebyggelse samt

hårdgjorda ytor. Centralt inom planområdet förekommer ett försänkt industrispår med icke hårdgjorda ytor.

På uppdrag av LUMIRE har Afry AB tagit fram en översiktlig geoteknisk utredning i syfte att utreda vilka förutsättningar som föreligger inom fastigheten vid en framtida om/nybyggnation. Utredningsområdet har avgränsats till där ny- och/eller ombyggnation planeras genomföras inom fastigheten och utgörs av den östra delen av fastigheten.

Enligt utredningen är de geotekniska förhållandena relativt lika över området. Utförda undersökningar visar generellt på att en variation av sand och siltig sand förekommer över hela området där den översta metern utgörs till största del av fyllt material bestående av grusig sand alternativt sand under asfalt.

Generellt råder goda geotekniska förhållanden på fastigheten. Normal kontorsbyggnad eller motsvarande bör kunna grundläggas med platta på mark alternativt på plint ovan packad fyllning på sand. Grundläggning ska ske på icke organiskt material och på otjälade massor.

Förekommande jordmassor bedöms kunna återanvändas inom området för planering eller andra fyllningsarbeten, såtillvida att de ej anses vara förorenade.

Vid fastställande av nya konstruktioner inom fastigheten bör geotekniska hållfasthetsvärden, i den mån det behövs, verifieras med en mer detaljerad geoteknisk undersökning.

För mer information om markens geotekniska förutsättningar se *PM Geoteknik - (Översiktlig geoteknisk utredning Storheden 1:48)*.

Markradon

Enligt kommunens översiktliga radonriskkarta (Markradonutredning Luleå kommun 1988) ligger hela eller delar av planområdet inom område där marken i huvudsak består av isälvssediment eller svallgrus med hög permeabilitet. Radonproblem kan förekomma varför markstrålning ska beaktas vid grundläggning och byggnader där människor vistas mer än tillfälligt ska utformas "radonsäkert".

Förorenad mark

På uppdrag av LUMIRE har Afry AB tagit fram en miljöteknisk undersökning i syfte att undersöka om verksamheterna inom området orsakat förorening av mark eller grundvatten som utgör någon risk för planerad om-/tillbyggnation inom fastigheten.

Befintlig verksamhet har funnits på fastigheten sedan 1988. Innan dess har annan avfallsverksamhet (Arvamet AB) bedrivits på fastigheten, med hantering av metallavfall och returpapper. Ett antal spill och olyckor har förekommit vid LUMIREs verksamhet. En schaktsanering av metallförorenad jord har genomförts inom ett mindre område på fastigheten, vilken godkändes 2006-12-28 av miljökontoret med inga ytterligare krav på åtgärder.

Utredningsområdet för aktuell undersökning har avgränsats till där ny- och/eller ombyggnation planeras genomföras inom fastigheten och utgörs av den östra delen av fastigheten. I undersökningen bedöms potentiella föroreningar i området främst vara metaller och petroleumämnen (inkl. PAH) från den avfallsverksamhet som pågått sedan 1980-talet. I det gamla järnvägsspåret kan potentiella föroreningar från impregneringsmedlen kreosot (PAH) eller CCA (koppar, krom, arsenik) förekomma. Undersökningen innefattade provtagning av jord och installation och provtagning i grundvattenrör.

Då fastigheten ligger inom ett vattenskyddsområde har det tillsammans med tillsynsmyndighet beslutats att Naturvårdsverkets generella riktvärden för KM (känslig markanvändning) bör tillämpas på fastigheten även om användningen industri och kontor normalt räknas till MKM (mindre känslig markanvändning).

Utredningen visar att marken lokalt bedöms påverkat av petroleumprodukter. Halter av alifater överstigande riktvärdena för KM och MKM har påträffats i en provtagningspunkt. I provpunkter söder och väster om den provtagningspunkten har dock inga halter av petroleumämnen detekterats. Föroreningen är inte fullständigt avgränsad på djupet men har inte spridit sig till grundvattnet vilket bekräftas av att inga halter av petroleumämnen eller PAH har detekterats i analyserat grundvattenprov från samma punkt.

Vad gäller metaller så översteg halten av bly i en provpunkt riktvärdet för KM och halten barium i en provpunkt tangerade KM. I analyserat grundvattenprov uttaget i en provpunkt påvisades halter av nickel som bedömdes som måttligt allvarliga enligt Naturvårdsverkets tillståndsindelex. I övrigt översteg inga metallhalter i analyserade grundvattenprov Naturvårdsverkets riktvärden för måttligt allvarligt. Halter av zink i två provpunkter och arsenik i en provpunkt klassades dock som höga enligt SGU:s bedömningsgrunder.

Konsekvenser kopplade till markföroreningar beskrivs närmare i avsnittet *Buller, vibrationer och andra störningar, Förorenad mark*.

Vattenförhållanden

Hydrologiska förhållanden

Planområdet är beläget inom vattenskyddsområde för dricksvattenuttag och ett område som utgör dricksvattenförekomst, vilket innebär grundvatten med en eller flera dricksvattentäkter enligt VISS. Närmaste ytvatten är Notviken (Lulefjärden) cirka 500 meter österut. Markytan inom undersökningsområdet är i princip fullständigt hårdgjord.

Dagvatten

Dagvatten bedöms i dagsläget huvudsakligen ledas till det kommunala dagvattennätet, ledningar för dagvatten finns i direkt anslutning till planområdet. Enligt kommunens riktlinjer skall dagvatten i första hand omhändertas lokalt, i andra hand fördröjas och i tredje hand ledas till kommunens nät.

På Storheden generellt och inom planområdet specifikt är förutsättningarna goda för infiltration utifrån att marken utgörs av en isälvsavlagring(sand). Med hänsyn till att planområdet ligger inom sekundär skyddszon A för Gäddviks grundvattentäkt får dock dagvatten som riskerar att vara förorenat inte infiltreras i marken.

Enligt gällande skyddsföreskrifter till vattentäkten är uppställningsplatser för fordon samt platser för förvaring av petroleumprodukter, brandfarliga vätskor och andra för grundvattnet skadliga kemikalier förbjudna såvida inte uppställningsplatsen är utformad på ett sådant sätt att eventuellt spill och läckage lätt kan upptäckas och tas omhand innan det tränger ner i omgivande mark eller vatten. Enligt skyddsföreskrifterna gäller att för parkeringar motsvarande minst fem parkeringsfickor ska dagvatten samlas upp och renas alternativt avledas till det kommunala dagvattennätet.

I princip hela planområdet består idag av hårdgjorda ytor och ett genomförande av detaljplanen bedöms inte innebära att detta förändras nämnvärt. Där så är möjligt förordas dock separering av rent och förorenat dagvatten, vilket innebär en avlastning av ledningsnätet som idag är hårt belastat. Rent dagvatten från t.ex. takytor kan med fördel infiltreras, förorenat dagvatten behöver renas innan utsläpp till recipient. För ytterligare avlastning av ledningsnätet rekommenderas tät fördröjning innan anslutning till det kommunala dagvattennätet. Fördröjning kan utformas exempelvis som ett magasin under mark eller ett tätt dike. Rekommenderad fördröjningsvolym 1 m³ per 100 anslutna kvadratmeter.

Hälsa och säkerhet

Planeringen får inte leda till störningar som kan innebära olägenheter för människors hälsa (vilket definieras i 9 kap. 3§ miljöbalken). Med olägenhet för människors hälsa avses en störning som enligt medicinsk eller hygienisk bedömning kan ha en menlig inverkan på hälsan. Även de störningar som i första hand påverkar välbefinnandet kan vara olägenheter för människors hälsa, till exempel buller. Bedömningen av om en störning inverkar menligt på hälsan beror på hur människor i allmänhet uppfattar situationen. För att störningen ska omfattas av bestämmelsen krävs att den har en viss varaktighet, antingen genom att den pågår under en sammanhängande tid eller att den återkommer, regelbundet eller oregelbundet.

Aktuellt planförslag bedöms inte innebära några betydande risker för hälsa och säkerhet.

Transporter av farligt gods och andra riskfaktorer

Transport av farligt gods är generellt inte tillåtet på industrispåret som passerar direkt öster om planområdet men kan förekomma om medgivande erhållits i enskilt fall eller om medgivande reglerats i trafikeringsavtal (Järnvägsnätsbeskrivning för Luleå kommuns spåranläggningar, 2007-07-01).

Industrispåret har en säkerhetszon om 2,20 meter från räls. Inom säkerhetszo-

nen får upplag eller annat som kan utgöra ett hinder för spårtrafiken inte anläggas (Trafiksäkerhetsinstruktion för Luleå kommuns spåranslagningar vid Storheden och Notviken, 2014-05-07).

Inom planområdet regleras att byggnader inte får uppföras inom 4 meter från fastighetsgräns (prickad mark i plankartan). På så sätt säkerställs säkerhetszonen.

Risk för ras- och skred

Området bedöms enligt SGU:s översiktliga kartmaterial inte utgöra aktsamhetsområde för ras och skred. Risker kopplade till ras/skred och erosion bedöms i övrigt överlag vara låga inom planområdet med hänsyn till markens lutning och de geotekniska förutsättningarna.

Åtkomst räddningsfordon

Brandstationen finns centralt i Luleå cirka 7,5 km sydost om planområdet. Framkomligheten för räddningstjänsten till och från planområdet bedöms som god. Brandpost finns längs Murbruksvägen och Cementvägen i anslutning till planområdet. Brandvattenförsörjningen bedöms tillfredsställd och ett genomförande av detaljplanen medför därmed inga förändringar kopplat till brandvattenförsörjning.

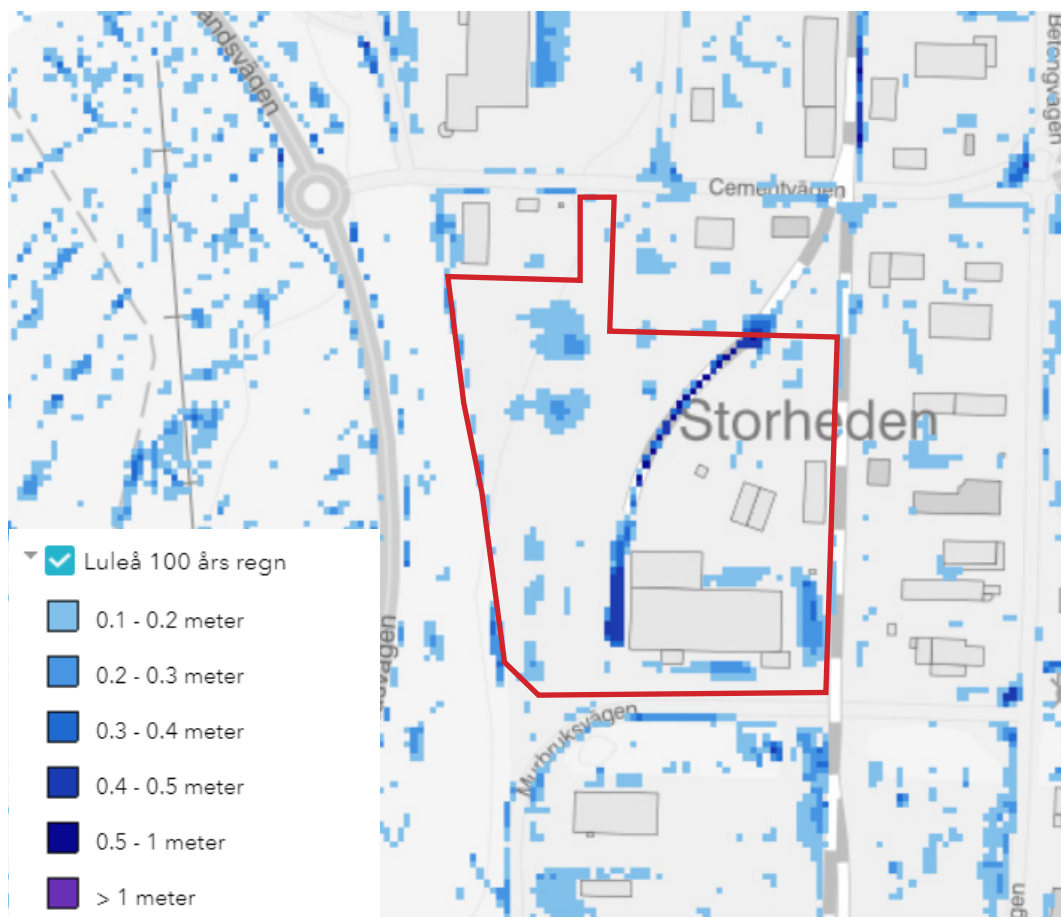
Byggnaders utformning och räddningstjänstens behov av åtkomst, framkomlighet till brandposter och släckvatten beaktas därutöver i samband med bygg- och markprojektering i enlighet med gällande regler.

Skyfall och översvämningsrisker

Länsstyrelsen Norrbotten har som ett led av klimatiförändringar låtit ta fram skyfallskartering för länets kommuner och tätorter. Skyfallskarteringen visar att det generellt inom planområdet inte råder någon risk för översvämnning vid ett 100-års regn. Det gamla industrispåret utgör dock en lågpunkt inom fastigheten som riskerar att översvämmas vid större skyfall.

En planerad och genomtänkt höjdsättning inom planområdet är av betydelse för att minska risken för skador på fastigheter och infrastruktur vid extrema nederbördshändelser. I övrigt bedöms ett genomförande av detaljplanen inte kräva några särskilda åtgärder för att hantera översvämningsrisken lokalt på området.

Marknivåerna i hela området ligger över de marknivåer som anses som riskfyllda i Luleå kommuns Riktlinjer för klimatanpassning, 2015. Därför bedöms det inte finnas någon risk för översvämnningar från höga vattenstånd från havet eller älven.



Utdrag skyfällskartering för Luleå 100 års regn, planområdet markeras ungefärligen med rött (Källa: Länsstyrelsens webbgis).

Buller

Området är redan idag utsatt för buller och störningar från omkringliggande verksamheter och trafik. Vid trafikmätning 2017 på Betongvägen i planområdets närhet uppmättes ÅvDT (årsvardagsdygnstrafik) till cirka 5800 fordon. Längs Cementvägen på sträckan mellan Storsandsvägen och Ica Maxi uppmättes ÅvDT till cirka 3000 fordon. För Murbruksvägen finns inga tidigare mätningar men kommunen uppskattar att trafikmängden är liknande eller mindre än den uppmätta på de omgivande vägarna. Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte medföra en sådan trafikökning att någon betydande risk för att bullervärdena skulle öka föreligger. Storheden är ett befintligt handels- och verksamhetsområde och innebär ingen påverkan på boende i omgivningen då närmaste bostadsområde ligger över 1 km från planområdet.

Närliggande verksamheter

Det bedöms inte finnas någon närliggande verksamhet i området som kan påverka riskbilden inom planområdet.

Luftkvalitet

Ett genomförande av detaljplanen bedöms innebära en marginell ökning av

trafikrörelser då fler kan komma att arbeta i området. Ökningen bedöms inte innebära betydande påverkan vad gäller luftkvalitet då planområdet ligger inom tätbebyggt område och tillkommande trafik inte bedöms öka på så sätt att betydande påverkan uppstår.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Planområdet är anslutet till kommunalt vatten- och avlopp. Ledningar för spilldricks- och dagvatten ligger i den omgivande gatumiljön.

Värmeförsörjning

Planområdet är anslutet till fjärrvärmenätet. Luleå energi har ledningar i Cementvägens och Murbruksvägens gatuområde samt längs industrispåret direkt öster om planområdet. Luleå energi innehar ledningsrätt för befintlig ledning till den aktuella fastigheten i planområdets södra del närmast Murbruksvägen. Ledningsrätten påverkas inte av planförslaget.

El-, tele- och IT-försörjning

Luleå Energi försörjer fastigheten och området med ström. Befintlig nätstation finns längs Cementvägen i anslutning till planområdet.

Lunet har fiberledningar i angränsande gatumiljö och längs med industrispåret. Skanova har också ledningar i den omgivande gatumiljön. Ledningar för tele och it ansluter fastigheten från Murbruksvägen.

Exploatören bekostar eventuell flytt eller förändring av befintliga ledningar. Vid grävarbete ska kontakt med berörda ledningsägare tas i ett tidigt skede.

Avfallshantering

Planområdet är sedan tidigare bebyggt och befintlig lösning för hantering av avfall finns. Avfallshanteringen ska ske i enlighet med Luleå kommuns renhållningsföreskrifter.

Konsekvenser

Riksintressen och skyddade områden

Riksintresse för totalförsvaret (3 kap 9 § MB)

Kallax flottilflygplats är belägen på Kallaxheden 5 km sydväst om Luleå centrum. Vid flygplatsen bedrivs både militär och civil flygtrafik. Flygplatsen är dels riksintresse för totalförsvarets militära del, dels riksintresse för luftfarten. Planområdet ligger inom stoppområde för höga objekt. Detta är ett definierat avgränsat område där Försvarsmakten inte tillstyrker uppförande av objekt högre än 45 meter inom sammanhållen bebyggelse och 20 meter utanför sammanhållen bebyggelse.

Detaljplanen syftar till att skapa förutsättningar för utökad exploatering i en redan bebyggd del av Luleå tätort och kommer inte innebära högre objekt än 45 meter varför inverkan på riksintresset bedöms lågt.

Riksintresse för Norrbottens kust och skärgård områden som har särskilt stora värden för turism och rörligt friluftsliv (4 kap 1, 2 §§ MB)

Då planförslaget innebär en utveckling av staden inom den befintliga stadsstrukturen bedöms inte ett genomförande av detaljplanen utgöra ett hinder för utveckling i enlighet med riksintressets syfte.

Riksintresse för kommunikation (3 kap 8 § MB)

Längs E4, öster om planområdet, pekas ett område ut för riksintresse för kommunikation med hänsyn till planerad järnväg (Norrbottenbanan). Planområdet ligger utanför det utpekade riksintresseområdet och ett genomförande av detaljplanen bedöms därför inte påverka riksintresset.

Riksintresse för anläggningar för vattenförsörjning (3 kap 8 § MB)

Havs- och Vattenmyndigheten (HaV) har beslutat (*dnr 2842-2016, 2016-09-16*) att området med Gäddviks vattenverk dricksvattenanläggningar utgör mark- och vattenområde som bedöms vara av riksintresse för anläggningar för vattenförsörjning. Planområdet ligger inom sekundär skyddszon A för Gäddviks vattenskyddsområde för vattentäkt och beslutade skyddsföreskrifter finns. En upplysning om vattentäktens skyddsföreskrifter samt att dessa ska följas finns på plankartan. Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte påverka riksintresset.

Miljökvalitetsnormer

MKN för vattenförekomster

Vattenförekomsternas ekologiska status påverkas av dagvatten. Fastigheten är i princip helt hårdgjord vilket inte bedöms förändras nämnvärt till följd av detaljplanen och mängden dagvatten bedöms därmed inte öka. Fastigheten är ansluten till kommunalt vatten och avlopp. Utvecklingen enligt planförslaget be-

döms inte påverka huruvida normerna för god ekologisk eller god kemisk status kan uppnås/upprätthållas.

Nuvarande status och MKN för berörda vattenförekomster (www.viss.lansstyrelsen.se, 2020-11-30):

Vattenförekomst	EU-CD	Ekologisk status/potential	Kemisk status	MKN Ekologisk status	MKN Kemisk status	Miljöproblem
Vattenkategori: kust Inre Lulefjärden	SE729159-179002	God	Uppnår ej god	Hög ekologisk status	God kemisk ytvattenstatus med undantag av kvicksilver/kvicksilverföreningar och bromerad difenyleter.	Miljögifter, flödesförändringar.
Vattenförekomst	EU-CD	Kvantitativ status	Kemisk status	MKN Kvantitativ status	MKN Kemisk status	Miljöproblem
Vattenkategori: grundvatten	SE729270-178744	God	God	God kvantitativ status	God kemisk grundvattenstatus	Miljögifter

Förutsättningarna för dagvatten och påverkan till följd av detaljplanens genomförande beskrivs under avsnittet *Dagvatten*. Sammanfattningsvis bedöms inte genomförandet påverka huruvida normerna för vattenförekomsternas status kan uppnås/upprätthållas.

Som ett led i att säkerställa vattentäktens miljökalitetesnormer och statusklassning har en upplysning om vattentäktens skyddsforeskrifter lagts till på plankartan. Upplysningen anger att planområdet ligger inom sekundär skyddszon A för Gäddviks vattenskyddsområde för vattentäkt och verksamheter placerade inom sekundär skyddszon A måste följa gällande restriktioner för vattentäkt.

Miljömål

Syftet med de miljöpolitiska målen (prop. 2004/05:150), totalt 16 stycken (redovisas i tabellen nedan) är att till nästa generation lämna över ett samhälle där de stora miljöproblemen i Sverige är lösta. Detta ska ske utan att orsaka ökade miljö- och hälsoproblem utanför Sveriges gränser.

Länsstyrelsen har uppdraget att samordna det regionala arbetet för att uppnå de svenska miljömålen. Arbetet sker i samarbete med kommuner, näringsliv, frivilliga organisationer och andra aktörer för att miljömålen ska få genomslag i länet och miljön ska bli bättre. Länsstyrelsen följer också upp hur miljöarbetet går. Aktuellt läge går att läsa på miljömålsportalen (www.miljomal.nu).

Länsstyrelsen i Norrbottens län har konstaterat att inget av miljömålen uppnås till 2020 och ett åtgärdsprogram för att nå regionala miljö-, klimat- och energimål, fastställdes under 2018. Arvidsjaurs och Gällivare kommuner har under 2018 antagit nya lokala miljö mål.

Samtliga miljömål och planens bedömda inverkan på dessa:

Miljömål	Planens inverkan
1 Begränsad klimatpåverkan	±
2 Frisk luft	±
3 Bara naturlig försurning	x
4 Giftfri miljö	x
5 Skyddande ozonskikt	x
6 Säker strålmiljö	x
7 Ingen övergödning	x
8 Levande sjöar och vattendrag	x
9 Grundvatten av god kvalitet	±
10 Hav i balans samt levande kust och skärgård	±
11 Myllrande våtmarker	x
12 Levande skogar	x
13 Ett rikt odlingslandskap	x
14 Storslagen fjällmiljö	x
15 God bebyggd miljö	±
16 Ett rikt växt- och djurliv	x

Förklaringar

+ positiv påverkan

++ mycket positiv påverkan

- negativ påverkan

-- mycket negativ påverkan

± obetydlig positiv eller negativ påverkan

x ingen påverkan

Kommentar: Detaljplanens genomförande bedöms inte påverka något av miljömålen på ett betydande negativt sätt. Genomförandet bedöms inte heller innebära direkt positiv påverkan.

Hälsa och säkerhet

Tillgänglighet

I kommunens översiktsplans områdesrekommendationer beskrivs att gång- och cykeltrafiken samt kollektivtrafikens behov ska ges utrymme att växa inom Handelsstråket, där planområdet ingår, samt hur framkomlighet och trafiksäkerhet för cyklister ska prioriteras. Det är också av stor vikt att hänsyn tas till behovet av ytor för busshållplats samt parkering för cykel och bil vid planering av arbetsplatser och handelsetableringar.

Detaljplanen omfattar ingen allmän platsmark och reglerar därför inga ytor för gång- och cykelväg, busshållplatser eller dylikt. Dessa behov bedöms behöva lösas i ett samlat grepp för hela området för att säkerställa en god tillgänglighet för samtliga trafikanter. Ett genomförande av detaljplanen möjliggör dock ytterligare arbetsplatser i området vilket bedöms förstärka behovet att säkerställa oskyddade trafikanters trafikmiljö ytterligare. Att kommunens intentioner är att förbättra gång- och cykelväg samt möjligheten för anställda att resa kollektivt bedöms positivt för detaljplanens genomförande.

Förorenad mark

Då fastigheten ligger inom ett vattenskyddsområde är grundvattnet det primära skyddsobjektet. Påvisad petroleumförorening i jord kan utgöra en risk för planerade arbeten inom fastigheten vid exempelvis schaktning. Grundvattnet är lokalt påverkat av nickel. Källan till den förhöjda nickelhalten i grundvattnet i en provtagningspunkt är ej känd. Halten, som bedöms som måttligt allvarlig enligt Naturvårdsverkets indelning, klassificeras som mycket hög enligt SGU:s bedömningsgrunder och överskrider således Livsmedelsverket gränsvärde för dricksvatten (Livsmedelsverket, 2017). Gränsvärdet gäller dock dricksvatten hos användaren och förpackat dricksvatten. Provtagning av grundvatten har endast skett vid ett provtagningsstillfälle. För att kontrollera eventuella haltvariationer av nickel i grundvattnet rekommenderas att en kompletterande grundvattenprovtagning med avseende på metaller genomförs i samtliga installerade grundvattenrör inom undersökningsområdet.

Sammanfattningsvis bedöms förorenad mark inte innebära en risk för planerad markanvändning. Ett tillsynsärende finns hos tillsynsmyndigheten gällande föroreningarna som påträffats. Tillsyn och eventuellt behov av ytterligare undersökningar för att säkerställa dricksvattentäkten hanteras av tillsynsmyndighet utifrån gällande föreskrifter för vattenskyddsområdet.

Genomförande

Organisatoriska frågor

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är fem 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.

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Luleå kommun ansvarar för upprättande av detaljplan och exploatören/fastighetsägaren för genomförandet.

Detaljplanen reglerar ingen yta för allmän plats.

Kommunen är väghållare för omgivande gatunät.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Fastighetsreglering innebär exempelvis nybildning, avstyckning, sammanslagning och klyvning av fastighet vilket regleras i Fastighetsbildningslagen (1970:988). Fastighetsreglering hanteras av Lantmäteriet genom förrättning.

Detaljplanen medför inga planerade fastighetsregleringar.

Gemensamhetsanläggningar, servitut och andra rättigheter

Ledningsrätt är en servitutsliknande rättighet att använda någon annans mark för ledningsändamål. Ledningsrätt kan upplåtas för ledningar för allmänna ändamål såsom vatten och avlopp, data och telekommunikationsledningar. Ledningsrätt kan endast ges av lantmäterimyndigheten.

Luleå energi AB innehar ledningsrätt (25-F1998-505.1) för fjärrvärme som belastar fastigheten Storheden 1:48 m.fl. Ledningsrätten bedöms inte påverkas av detaljplanens genomförande.

Detaljplanens genomförande innebär inget behov av någon gemensamhetsanläggning eller något servitut.

Ekonomiska frågor

Planeekonomi

Exploatören ansvarar för och bekostar upprättandet av detaljplanen.

För övriga kostnader i samband med exploatering, till exempel projekteringskostnader, byggnationer och anläggningsarbeten ansvarar och bekostar berörd exploatör/fastighetsägare. Detta inkluderar även kostnader för eventuella flyttningar av markledningar och ombyggnadsåtgärder i angränsande ytor, vilka

härrör från exploateringen.

Ett planavtal har upprättats mellan kommunen och exploatören.

Planavgift

Planavgift ska ej tas ut vid bygglov.

Markinlösen och ersättningsfrågor

Ingen fastighet är föremål för inlösen.

Tekniska frågor

Hänsyn till eventuella befintliga ledningar måste tas under om- och tillbyggnad. Vid markarbeten ska berörda ledningsägare kontaktas för begäran om kabelanvisning i god tid innan planerade grävningsarbeten.

Alla ledningar inom området bör så långt det är möjligt samlas för att minimera antalet ledningsstråk och utbredningen av dessa.

Samråd/granskning

Efter samråd och granskning kommer inkomna synpunkter sammanställas i en samrådsredogörelse respektive ett granskningsutlåtande. Handlingarna kommer därefter, om det bedöms vara relevant, att revideras.

Planfrågor diskuteras under hand med berörda.

Medverkande i projektet

Detaljplanen har tagits fram av Tyréns AB tillsammans med stadsbyggnadsförvaltningen i samarbete med andra kommunala förvaltningar och konsulter.

Geoteknisk och miljögeoteknisk utredning för fastigheten Storheden 1:48 har tagits fram av Afry AB.

Stadsbyggnadsförvaltningen

Avdelning stadsplanering 2021-03-11

Frida Lindberg

Anna Karin Lidén

Johanna Smedberg

T.F Planchef

Planarkitekt

Planarkitekt

Luleå Kommun

Luleå Kommun

Tyréns AB