



# Planbeskrivning

## Detaljplan för del av Gammelstad, Öhemmanet 1:11

Luleå kommun

Norrbottens län

### Granskningshandling

2017-11-10





2017-11-10

## Innehållsförteckning

<b>Planens bakgrund, syfte och huvuddrag .....</b>	<b>2</b>
<b>Planområdets läge och areal .....</b>	<b>2</b>
<b>Planförfarande och tidplan för planarbetet .....</b>	<b>2</b>
<b>Handlingar .....</b>	<b>3</b>
Planhandlingar .....	3
<b>Tidigare ställningstaganden .....</b>	<b>4</b>
Gällande planer .....	4
Detaljplan och översiktsplan .....	4
Natur .....	4
Strandskydd, miljökvalitetsnormer (och ev. andra förordnanden enl. MB) .....	4
Bedömning av betydande miljöpåverkan .....	4
<b>Detaljplanen .....</b>	<b>4</b>
Markägoförhållanden .....	4
Kulturmiljö/kulturarv .....	5
Fornlämningar .....	5
Landskapsbild och stadsbild .....	5
Bebyggelse .....	5
Trafik .....	5
Gatunät .....	5
Gång- och cykeltrafik .....	6
Hälsa och säkerhet .....	6
Buller, vibrationer och andra störningar .....	6
Transporter av farligt gods och andra riskfaktorer .....	6
Teknisk försörjning .....	6
Vatten och avlopp .....	6
El/Tele/IT .....	7
Miljömål och miljökvalitetsnormer .....	7
Mellankommunala förhållanden .....	7
<b>Detaljplanens genomförande .....</b>	<b>7</b>
Organisatoriska frågor .....	7
Genomförandetid .....	7
Ansvarsfördelning och huvudmannaskap .....	7
Fastighetsrättsliga frågor .....	8
Fastighetsbildning .....	8
Ledningsrätt .....	8
Ekonomiska frågor .....	8
Planekonomi och exploateringsavtal .....	8
Markanvisning .....	8
Tekniska frågor .....	8
<b>Medverkande i projektet .....</b>	<b>8</b>



2017-11-10

## Planens bakgrund, syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att skapa möjlighet för etablering av en drivmedelsdepå i form av en automatstation, då det i dagsläget inte finns någon sådan verksamhet i område. Planarbetet innebär att en mindre del naturmark i gällande detaljplan för del av Gammelstad kommer tas i anspråk för att möjliggöra denna exploatering.

## Planområdets läge och areal

Planområdet är beläget nordväst om Luleå stad och just norr om Storheden. Det tänkta planområdet är i direkt anslutning till ett industriområde med övervägande del tung trafik vilket också kommer vara större delen av underlaget för automatstationen. Planområdet ligger förhållandevis avskärmat mellan järnväg, gator och industrifastigheter. I anslutning till planområdet finns rekreationsmöjligheter som inte kommer bli negativt påverkade av planen. Området är ca 2000 kvadratmeter stort.

## Planförfarande och tidplan för planarbetet

Detaljplanen är påbörjad i maj 2017 och handläggs med normalt förfarande enligt PBL 2010:900.

Efter samrådet kommer detaljplanehandlingarna att bearbetas och eventuellt justeras innan de visas för granskning under hösten 2017.

Detaljplanen beräknas bli antagen av Stadsbyggnadsnämnden under kvartal 1 2018. Observera att tidsplanen är preliminär och kan ändras efter samrådet.

Samråd:	augusti 2017
Granskning:	4:e kvartalet 2017
Antagande:	1:a kvartalet 2018

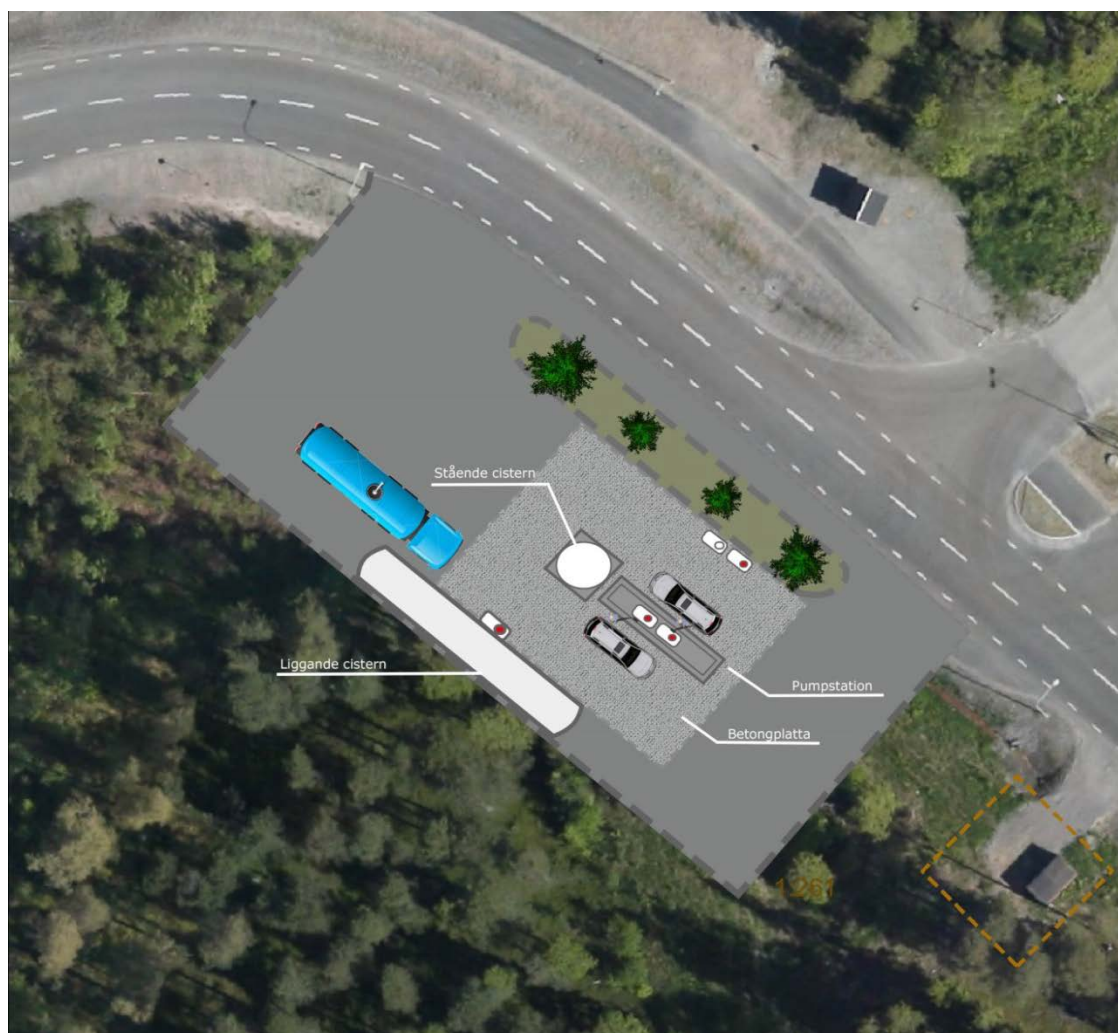


## Handlingar

### Planhandlingar

Plankarta med bestämmelser och illustration.

- Planbeskrivning (denna handling)
- Grundkarta
- Illustration
- Fastighetsförteckning
- Samrådsredogörelse



Illustrationskarta över planområdet

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



2017-11-10

## Tidigare ställningstaganden

### Gällande planer

#### *Detaljplan och översiktsplan*

Gällande detaljplan medger användningen naturmark på området som ska tas i anspråk. Planförslaget bedöms vara i enlighet med översiktsplanens intentioner.

Nr	Namn	Laga kraft
PI369	Detaljplan Planskild korsning	2011-12-02

### Natur

Planområdet är en mindre obebyggd naturmark mellan trafikplats Tuvåkra och Nya Terminalgatan. Området utgör inget reservat eller annan skyddsvärd natur och bedöms inte innehålla några särskilda naturvärden. Skogen mellan planområdet och väg 97 sparas som en ridå mot vägen och skyddas i gällande detaljplan med beteckningen Natur.

### Strandskydd, miljö kvalitetsnormer (och ev. andra förordnanden enl. MB)

Planområdet berörs inte av strandskydd. Det tertiära vattenskyddsområdet för Luleå kommuns vattentäkt gränsar mot väg 97. Planområdet ligger därmed nära skyddsområdet vilket har tagits i beaktan i planarbetet och bedöms inte påverka skyddsområdet.

### Bedömning av betydande miljöpåverkan

Kommunen har tagit ställning till att planen inte innebär risk för betydande miljöpåverkan. Kommunens bedömning av risk för betydande miljöpåverkan skickas för samråd till länsstyrelsen i samband med samråd av detaljplanen.

## Detaljplanen

### Markägoförhållanden

Kommunen står som markägare.



2017-11-10

### **Kulturmiljö/kulturarv**

I närheten av planområdet i Gammelstad finns värdsarvet Kyrkstad. Det är idag världens största och bäst bevarade kyrkstad. Planen bedöms inte ge någon negativ påverkan på detta.

### ***Fornlämningar***

Enligt Riksantikvarieämbetet finns inga fornlämningar i området.

### **Landskapsbild och stadsbild**

Landskapsbilden inom Tuvåkra industriområde domineras av storskaliga verksamhetsbyggnader som till viss del varierar i färgsättning men utformningen är den samma. Höjden på omringliggande byggnader är 2-3 våningar. En stående cistern kommer att upprättas inom planområdet men bedöms delvis kunna döljas av befintligt skogsparti.

Det aktuella planområdet består idag av en öppen naturmark med ett fåtal träd och buskar som kommer tas bort och ersättas av en större yta hårdgjord mark. Skogsridå mot väg 97 kommer att bevaras.

### ***Bebyggelse***

Detaljplanen medger byggnation av en obemannad tankstation. Planen tillåter skärmtak, pumpar, cisterner och eventuella tillhörande teknikutrymmen. Detta regleras med korsmark inom avgränsat område och en total byggnadshöjd som tillåter högst 15 meter.

### **Trafik**

#### ***Gatunät***

Planområdet angörs via Nya Terminalgatan som går parallellt med väg 97 som är en av de mest trafikerade vägarna i Luleå. Trafiken som rör sig i området domineras av yrkesfordon och tung trafik.

En etablering av en tankstation enligt planförslaget bedöms inte medföra en märkbar trafikökning i området. Tankstationen är främst avsedd att nyttjas av tunga fordon som redan trafikerar Nya Terminalgatan.



2017-11-10

### ***Gång- och cykeltrafik***

Det finns tillgång till gång- och cykelbanor i området som leder mot Kyrkbyn samt mot handelsområdet Storheden.

Planförslaget påverkar inte gång- och cykelbanan som finns längs den andra sidan av Nya Terminalgatan.

### **Hälsa och säkerhet**

Ämnena som kommer hanteras på tankstationen är bensin och diesel. De största riskkällorna är läckage av bensin i samband med påfyllning från tankbil till cistern. Läckage avger snabbt brännbara gaser som är mycket lättantändliga. Gasen kan lätt antändas om den kommer i kontakt med exempelvis heta motordelar, statisk elektricitet eller en glödande cigarett. Vidare riktlinjer kring bebyggelse och farligt gods finns att läsa på länsstyrelsens hemsida (Wuz risk consultancy AB, Fjällman, Länsstyrelsen, Rapportserien 11/2015, "Skyddsavstånd till transportleder för farligt gods").

Drivmedeldepån är anmälningspliktig enligt 23 kap. 2§ miljöprövningsförordningen (2013:251).

Tillstånd för hantering av brandfarlig vara på fastigheten ska sökas av innehavaren av den brandfarliga varan innan anläggningen får tas i bruk. Tillstånd söks hos räddningstjänsten i Luleå.

### ***Buller, vibrationer och andra störningar***

Viss störning kommer ske från verksamheten exempelvis i form av ökad trafik i området men inget som bedöms påverka närliggande bostadsområden.

### ***Transporter av farligt gods och andra riskfaktorer***

Väg 97 samt järnvägen som ligger i närhet av planområdet är en båda leder för farligt gods. Det bedöms inte ha någon negativ påverkan på verksamheten då den inte är av känslig karaktär.

### **Teknisk försörjning**

#### ***Vatten och avlopp***

Vatten och avlopp löses inom fastigheten.

#### ***Dagvatten***

Dikessystemen i området är viktigt ur dagvattensynpunkt. Vid regn transporteras vatten till diken från stora delar av området. Därför är det viktigt att dessa bibehålls och att trummor används



2017-11-10

under in och utfart till planområdet för att inte täppa till och stoppa viktiga flöden.

#### *El/Tele/IT*

Det finns möjlighet till anslutning till befintligt elnät. I planområdet finns svagströmsledningar som eventuellt kan behöva flyttas. Lunet AB har optokablar i området som behöver tas i beaktan. Extra skyddsåtgärder på kanaliseringen kan behöva utföras innan bärlager och markytan bereds.

#### **Miljömål och miljö kvalitetsnormer**

Efter ett genomförande av planen bedöms att miljö kvalitetsnormerna samt de 16 nationella miljö kvalitetsmålen inte kommer överskridas eller påverkas negativt.

#### **Mellankommunala förhållanden**

Planen bedöms inte påverka närliggande kommuner.

#### **Detaljplanens genomförande**

##### **Organisatoriska frågor**

###### *Genomförandetid*

Planens genomförandetid är 5 år från det datum planen vinner laga kraft. Under genomförandetiden har fastighetsägaren rätt att exploatera i enighet med planen och detaljplanen får inte ändras utan att synnerliga skäl föreligger. Efter genomförandetidens utgång fortsätter planen att gälla men kan då ändras eller upphävas utan att fastighetsägaren har rätt till ersättning (för exempelvis förlorad byggrätt).

###### *Ansvarsfördelning och huvudmannaskap*

Luleå kommun ansvarar för att upprätta detaljplanen. Planen saknar allmän platsmark, exploatören ansvarar för iordningställande av kvartersmark.

Exploatören initierar och bekostar den fastighetsbildning och eventuell flytt av lågspänningsledningar som behövs för genomförandet av detaljplanen.





2017-11-10

## **Fastighetsrättsliga frågor**

### *Fastighetsbildning*

En fastighet styckas av från Öhemmanet 1:11 i enlighet med kvartersmark i detaljplanen och säljs till exploatören för etablering av tankstation.

### *Ledningsrätt*

Det finns en ledningsrätt som sträcker sig genom planområdets östra del. Det är en fjärrvärmeledning från Luleå Energi som har ledningsrätt på 4 meter. Ledningsrätten har säkrats genom ett U-område i planen.

## **Ekonomiska frågor**

### *Planekonomi och exploateringsavtal*

Planavgift tas ut i samband med bygglov.

### *Markanvisning*

Kommunstyrelsen har beslutat att Preem AB får markanvisning till området som är ca 2000 kvm av Öhemmanet 1:11 på Tuvåkra arbetsplatsområde. Markanvisningen gäller ett år efter det att detaljplanen vunnit laga kraft. Markpriset ska beräknas i enlighet med vid överlåtelsepunkten gällande markpristaxa.

## **Tekniska frågor**

Exploatören står för eventuella kompletterande tekniska utredningar.

## **Medverkande i projektet**

Detaljplanen har tagits fram av Stadsbyggnadsförvaltningen i samarbete med andra kommunala förvaltningar och exploatören Preem AB.

Stadsbyggnadsförvaltningen

Avdelning stadsplanering 2017-11-10

Daniel Rova

Tf Planchef

Luleå kommun

Anton Snell Erlandsson

Planarkitekt

Luleå kommun