

Planbeskrivning

Detaljplan för del av Bergnäset, Bergnäset 2:638

Luleå kommun Norrbottens län



Innehållsförteckning

Detaljplanens syfte	3
Syfte	3
Beskrivning av detaljplanen	3
Hela detaljplanen	3
Kvartersmark	3
Befintligt	5
Genomförandetid	5
Genomförandefrågor	6
Fastighetsrättsliga frågor	6
Tekniska frågor	6
Ekonomiska frågor	7
Prövning enligt annan lagstiftning	7
Upplysningar	8
Planeringsunderlag	8
Kommunala	8
Utredningar	9
Annat	9
Planeringsförutsättningar	10
Kommunala	10
Riksentressen	12
Miljökvalitetsnormer	13
Miljö	14
Hälsa och säkerhet	16
Kulturmiljö	16
Geotekniska förhållanden	16
Fysisk miljö	17
Service	18
Trafik	18
Konsekvenser	20
Riksentressen	20
Miljökvalitetsnormer	20
Miljö	21
Natur	23
Hälsa och säkerhet	23
Trafik	23
Motiv till detaljplanens regleringar	24
Motiv till regleringar	24
Medverkande i projektet	25

Detaljplanens syfte

Syfte

Detaljplanens syfte är att möjliggöra för verksamheter med en begränsad omgivningspåverkan och kontor inom planområdet.

Beskrivning av detaljplanen

Hela detaljplanen

Planområdet utgörs av fastigheten Bergnäset 2:638 och är beläget på Bergnäset cirka 3,5 kilometer väster om Luleå centrum. Planområdet ligger söder om Älvbrovägen, öster om Kallaxvägen och norr om Kallax Företagsstad och är cirka 2,4 hektar stort.

Planområdet är enligt gällande detaljplan (a359, 25-P76/86) avsatt för allmänt ändamål [A]. Området nyttjas idag för verksamheter vilket inte är förenligt med gällande detaljplan. För att möjliggöra planerad utveckling av området med verksamheter och kontor krävs en ny detaljplan.

Angränsande detaljplan i öster (PL342, 2580-P10/14) medger till största del icke störande industri och kontor. Markanvändningen icke störande industri (småindustri) [J₁] används inte längre i och med ny plan- och bygglagstiftning. För att möjliggöra likvärdig användning inom planförslagets planområde bedöms markanvändningen verksamheter [Z] och kontor [K] lämplig. Inom markanvändningen Z kan sådana verksamheter lokaliseras som endast i begränsad utsträckning avger buller, lukt, ljusstörningar eller andra typer av störningar.

Detaljplanen bedöms endast delvis förenlig med översiktsplanen eftersom delar av planområdet är utpekade som Grönområde samt Naturområde. Något grönområde eller naturområde finns däremot inte inom planområdet idag varför hela området planeras för verksamheter och kontor, vilket delvis avviker från översiktsplanen.

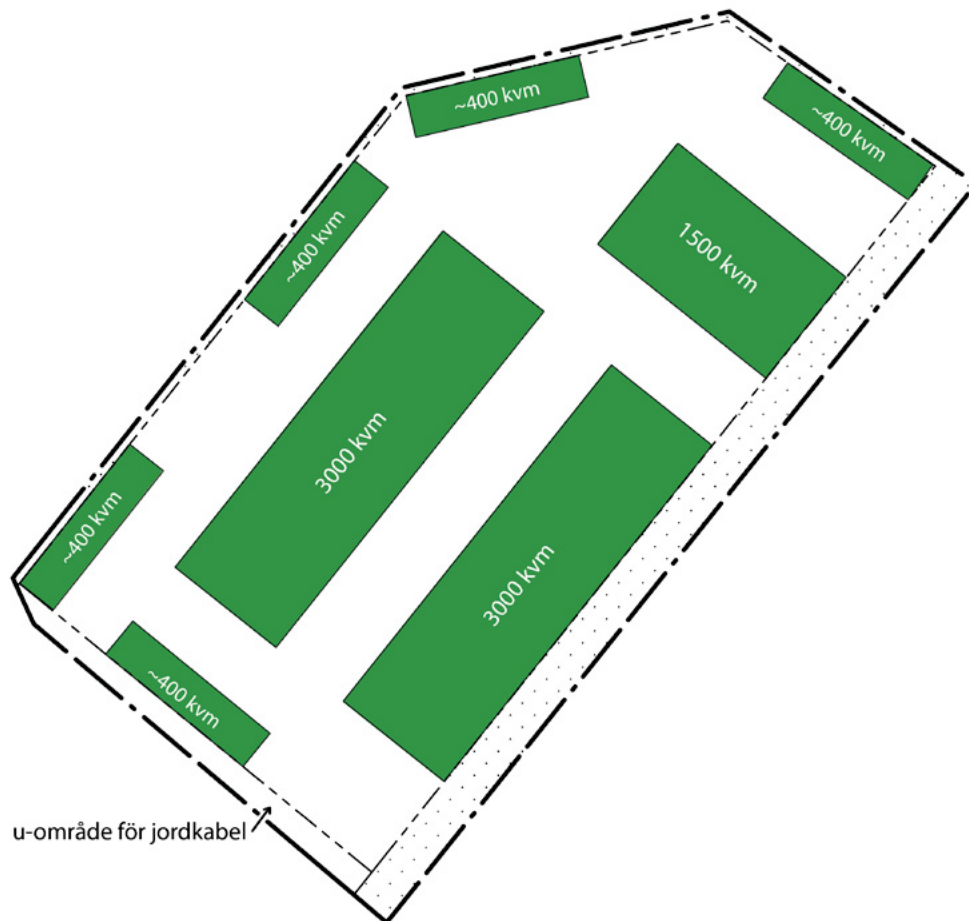
Kvartersmark

Planförslaget reglerar markanvändningen till verksamheter [Z] och kontor [K]. Nockhöjden begränsas till maximalt 15 meter [h₁] och största tillåtna byggnadsarea (BYA) är 40 % av fastighetsarean inom användningsområdet [e₁]. Detta möjliggör för verksamheter med behov av stora och/eller höga lokaler, samtidigt som utnyttjandegraden på 40 % BYA av fastighetsarean gör att mark fri från bebyggelse säkerställs för behovet av parkeringsplatser, logistiklösningar, lokal dagvattenhantering, snöhantering med mera inom planområdet.

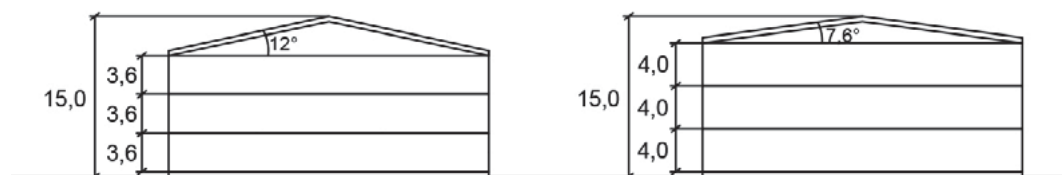
Längs med planområdets östra, norra och västra gräns löper ett område som inte får förses med byggnader, så kallad prickmark. Prickmarken har en bredd på tio meter i öst för att ge en byggnadsfri buffert mot angränsande småindustri-fastigheter. I norr och väst har prickmarken en bredd på två meter, vilket ger en distans mot angränsande naturmark. Detta område möjliggör att framtida byggnader som placeras i planområdets ytterkanter kan skötas inom den egna fastig-

heten. Längs med södra planområdesgränsen ligger ett markreservat, ett så kallat u-område [u₁], över den jordkabel med ledningsrätt som korsar fastigheten.

En största byggnadsarea (BYA) på 40 % av fastighetsarean inom användningsområdet medför att byggrätten uppgår till drygt 9500 kvadratmeter byggnadsarea. Figur 1 och 2 illustrerar hur maximalt utnyttjande av byggrätten skulle kunna se ut.



Figur 1 Illustration över ett sätt att utnyttja maximal byggrätt inom planområdet.



Figur 2 Illustration över bebyggelse med nockhöjd 15 meter, med olika våningshöjd och takvinkel. Byggnaderna har här en gavelbredd på 30 meter.

Befintligt

Inom planområdet finns idag bebyggelse i form av tre sammanhängande byggnadskroppar placerade i vinkel med en gräsbevuxen innergård åt norr (se figur 3). Detta är den enda befintliga grönytan inom planområdet idag. Planområdet är till största del obebyggd. Den södra delen är asfalterad, medan den norra delen utgörs av sand- och grusyta. Vid ett genomförande av planförslaget kan befintlig bebyggelse rivas för att göra plats för nya byggnader för verksamheter och kontor. Marken kan hårdgöras för att göra plats för körytor och parkering med mera.



Figur 3 Ortofoto över planområdet (markerat med rött) och dess närområde.

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är tio (10) år efter det datum planen vinner laga kraft. . Under genomförandetiden har fastighetsägaren en garanterad rätt att efter ansökan om bygglov få bygga i enlighet med planen. Efter genomförandetidens slut fortsätter planen att gälla, men den kan då ändras eller upphävas utan att rättigheter som uppkommit genom planen behöver beaktas.

Genomförandefrågor

Fastighetsrättsliga frågor

Ledningsrätt med aktbeteckning 25-F1999/123.2 avseende jordkabel för starkström till förmån för Luleå Energi Elnät AB belastar fastigheten Bergnäset 2:638 inom planområdet, längs den sydvästra fastighetsgränsen. Ledningsrätten innebär att ett fyra meter brett område ska kunna nyttjas för åtkomst av jordkabeln. Ledningsrätten tryggas i detaljplanen med ett markreservat för underjordiska ledningar.

Ledningsrätt med aktbeteckning 2580-08/108.1 avseende fjärrvärmeledningar till förmån för Luleå Energi Elnät AB belastar fastigheten Bergnäset 2:638 inom planområdet. Fjärrvärmeledningen inom planområdet försörjer endast aktuell fastighet och säkras därför inte med markreservat.

Ledningsrätterna kan påverkas vid ett genomförande av detaljplanen. Om ledningsrätterna ska omprövas måste detta ske genom ny lantmäteriförrättning. Det är ledningshavaren som ansöker om och bekostar lantmäteriförrättningen. Hur kostnader för förrättningen och åtgärden ska fördelas måste avtalas mellan ledningshavaren och den som initierar åtgärden.

Tekniska frågor

Infrastruktur för vatten och avlopp, dagvatten, el, fjärrvärme, it- och telekommunikation finns utbyggt i området. Avfallshantering ska ske enligt kommunens renhållningsföreskrifter.

Vatten och avlopp

Planområdet ligger inom kommunalt verksamhetsområde för vatten och avlopp (VA). Fastigheten är idag ansluten till kommunalt avlopp (spillvatten) men behöver en ny förbindelsepunkt för dricksvatten. Detta bekostas av fastighetsägaren.

Dagvatten

En enskild dagvattenledning löper genom fastigheten. Fastighetsägaren ansvarar för dagvattenledningen.

Brandposter

Markbrandpost finns vid Elevhemsgatan cirka 175 meter från närmsta fastighetsgräns. Utifrån räddningstjänstens behov av maximalt 150-300 meter till brandpost skulle åtkomst behövas från Elevhemsgatan via fastigheten Bergnäset 2:671. Därav finns ett behov av ny markbrandpost i området för att säkerställa kapacitet och uppfylla gällande regler kring avstånd. Planering, projektering och bekostande av eventuell utbyggnad av markbrandpost hanteras i samband med bygg- och markprojektering i enlighet med gällande regler.

Om brandvattenkravet för verksamheten skulle överstiga kommunens kapacitet på befintlig brandpost får fastighetsägare vidta åtgärder för att tillgodose fastigheten med erforderliga mängder brandvatten via exempelvis brandvattenreservoar.

Tele

En teleledning korsar planområdets norra del. Eventuell flytt bekostas av fastighetsägaren.

Ekonomiska frågor

Ett planavtal har upprättats mellan fastighetsägaren och Luleå kommun. Planavgift ska därför inte tas ut i samband med bygglov. Fastighetsägaren erläggs avgifter för bygglov samt eventuella avgifter för el- och fjärrvärmeanslutningar, VA-anläggningsavgift med mera enligt gällande taxor.

Vid ett genomförande av detaljplanen kan det uppstå kommunala kostnader i samband med uppförande av ny markbrandpost i området.

Prövning enligt annan lagstiftning

Miljöfarlig verksamhet

Alla verksamheter som kan ha en negativ påverkan på människors hälsa eller miljön kallas miljöfarliga. Det kan till exempel gälla utsläpp till luft eller vatten, strålning, lukt eller buller. Inom markanvändningen Z kan verksamheter lokaliseras som endast i begränsad utsträckning orsakar sådan omgivningspåverkan. Regler för miljöfarlig verksamhet finns i miljöbalken.

Naturreservat

Enligt Kallaxhedens naturreservats föreskrifter krävs det tillstånd för schaktning eller fyllning inom naturreservatet. Efter detaljplanesamrådet behandlades frågan av Länsstyrelsen Norrbotten som då gjorde bedömningen att det bör gå att lämna tillstånd för schaktning eller fyllning om det blir aktuellt. Under detaljplanens granskningsskede ansökte fastighetsägaren till Bergnäset 2:638 om tillstånd för schaktning och fyllning inom de delar av fastigheten som ingår i Kallaxhedens naturreservat. Länsstyrelsen Norrbotten beviljade 2024-06-17 tillstånd för schaktning och fyllning i del av Kallaxheden Naturreservat på fastigheten Bergnäset 2:638, Luleå kommun. För tillståndet gäller villkoret att schaktning och fyllning i naturreservatet endast får genomföras på fastigheten Bergnäset 2:638.

Motivering till beslutet är att då avverkning och markarbeten redan utförts i den aktuella delen av reservatet bedömer Länsstyrelsen att de naturvärden som tidigare fanns på platsen är utsläckta. Länsstyrelsen har i det tillsynsärende som utrett de genomförda åtgärderna gjort bedömningen att det inte är möjlig att genom återställningsåtgärder återskapa de naturvärden som gått förlorade.

Länsstyrelsen bedömer, med hänsyn till den mycket begränsade areal av mark inom naturreservatet Kallaxheden som berörs av de ansökta åtgärderna, samt med hänsyn till att den areal som berörs ligger i utkanten av reservatet, att ytterligare schaktning eller fyllningsarbeten på fastigheten Bergnäset 2:638 inte

kommer att påverka syftet med naturreservatet. Kallaxheden Naturreservat är ca 610 hektar stort och den planerade åtgärden är ca 2896 kvadratmeter. Åtgärden innebär således att ca 0,04 % av naturreservat tas i anspråk. Länsstyrelsen beslutar därför att bevilja tillstånd för de ansökta åtgärderna.

Upplysningar

Vattenskyddsområde

Planområdet ligger inom det yttre skyddsområdet för Gäddviks vattenskyddsområde för vattentäkt. Inom området gäller skyddsföreskrifter som innebär olika restriktioner i förhållande till vilken typ av verksamhet som riskerar att förorena vattnet. Det kan handla om hantering av bekämpningsmedel, avfall, kemikalier och bränslen, schaktnings- och markarbeten samt infiltration av avloppsvatten. Vid planering, byggande och tillstånd för nya funktioner och verksamheter ska hänsyn tas till gällande skyddsföreskrifter.

Planeringsunderlag

Kommunala

Detaljplan

Gällande stadsplan: *Förslag till stadsplan och upphävande av byggnadsplan för Villastaden samt ändring och utvidgning av stadsplanen för norra industriområdet i Bergnäset, etapp 1 (a359) antogs 1975.*

Angränsande detaljplan i öster: *Detaljplan för del av Bergnäset, Bergnäset 2:382 och del av 1:1 (PL342) antogs 2009.*

Översiktsplan

Översiktsplan 2021, antagen av Kommunfullmäktige 2021-09-27.

Parkeringsnorm

Parkeringsnorm för cykel och bil, antagen av Kommunfullmäktige 2016-04-04.

Grönplan

Grönplan Luleå, antagen av Kommunstyrelsen 2020-02-10.

Dagvattenplan

Dagvattenplan, antagen av Kommunstyrelsen 2020-02-10.

Undersökning enligt 6 kap. 6 § miljöbalken (1998:808)

Undersökning om risk för betydande miljöpåverkan, upprättad 2023-04-27.

Grundkarta

Grundkarta Dp Bergnäset 2:638, upprättad 2023-06-13.

Fastighetsförteckning

Fastighetsförteckning Dp Bergnäset 2:638, upprättad 2024-01-16.

Utredningar

Dagvattenutredning

Dagvattenutredning Detaljplan Bergnäset 2:638, Afry, 2023-10-19.

Grundvattenytans läge

PM Utlåtande om grundvattenytans läge, WSP, 2023-08-31.

Markmiljöundersökning

PM Markmiljöundersökning, Sweco, 2023-03-10.

Annat

Planförfarande

Detaljplanen handläggs enligt utökat förfarande i enlighet med plan- och bygglagen (2010:900). Valet motiveras av att planförslaget endast delvis är förenligt med översiktsplanen (ÖP 2021). Ett utökat förfarande används när planförslaget är av betydande intresse för allmänheten, om det kan antas medföra en betydande miljöpåverkan och/eller inte är förenligt med översiktsplanen eller länsstyrelsens granskningsyttrande.

Tidplan

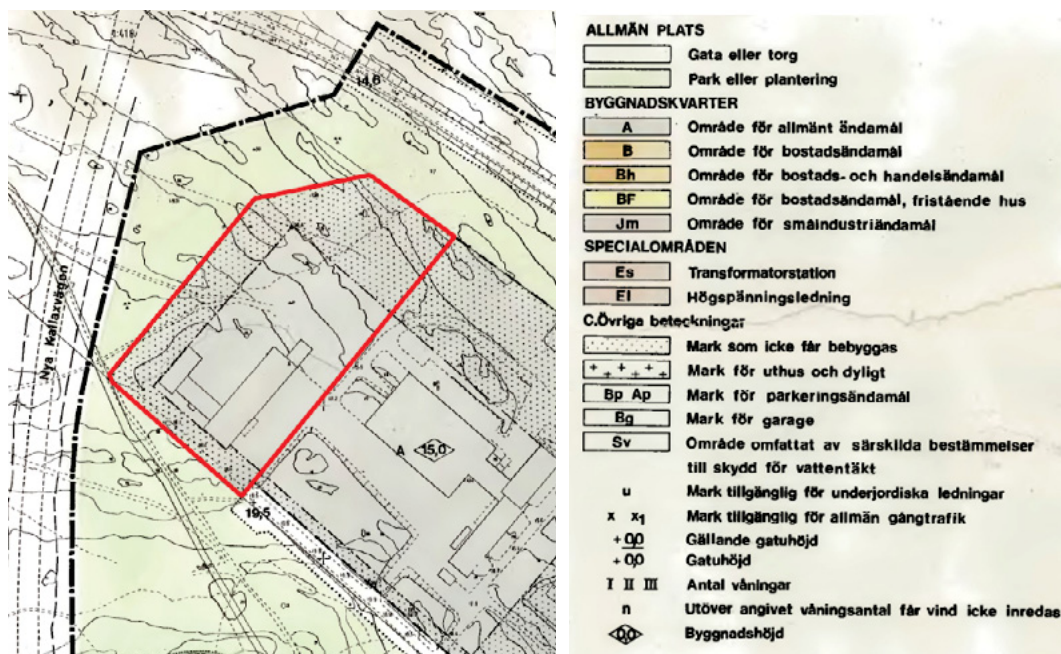
Detaljplanen bedöms kunna antas under tredje kvartalet 2024.

Planeringsförutsättningar

Kommunala

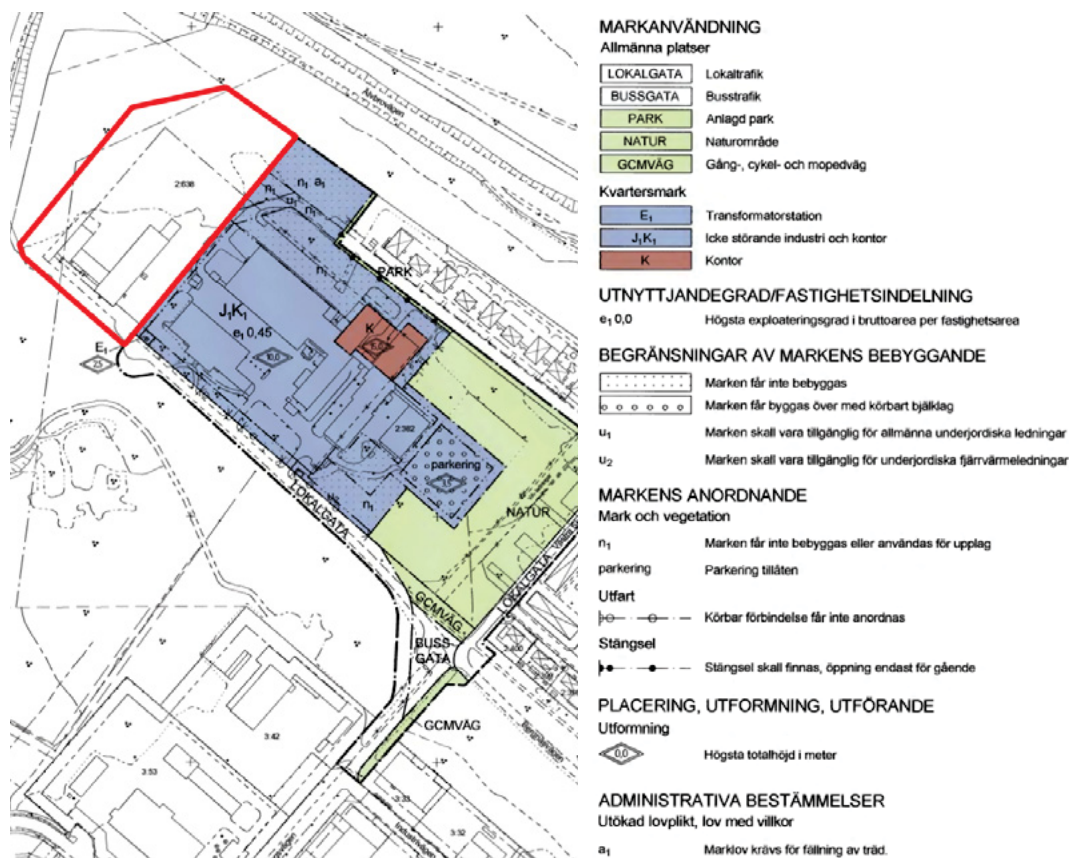
Detaljplan

Gällande stadsplan *Förslag till stadsplan och upphävande av byggnadsplan för Villastaden samt ändring och utvidgning av stadsplanen för norra industriområdet i Bergnäset, etapp 1* (a359, 25-P76/86) antogs år 1975 och utgjorde den första etappen i stadsplanläggningen av Bergnäset (se figur 4). Planen medger kvartersmark för allmänt ändamål [A] och byggrätten begränsas av prickmark samt en byggnadshöjd på högst 15 meter. Pågående verksamhet inom planområdet strider mot gällande stadsplan och för att möjliggöra föreslagen utveckling av området krävs en ny detaljplan. Stadsplanen kommer i delar upphävas i och med att den nya detaljplanen vinner laga kraft.



Figur 4 Utdrag ur Förslag till stadsplan och upphävande av byggnadsplan för Villastaden samt ändring och utvidgning av stadsplanen för norra industriområdet i Bergnäset, etapp 1 (a359), antagen 1975. Planområdet är markerat med rött.

Angränsande detaljplan i öster *Detaljplan för del av Bergnäset, Bergnäset 2:382 och del av 1:1* (PL342, 2580-P10/14) antogs 2009 och vann laga kraft 2010 (se figur 5). Den medger till största del icke störande industri och kontor [J₁K₁] samt kontor [K]. Högsta totalhöjd regleras till 10 meter inom J₁K₁ och till 15 meter inom K. Totalhöjden mäts från medelmarknivå till byggnadsverkets högsta punkt och inkluderar skorstenar, hisschakt, master och liknande uppstickande delar. Högsta exploateringsgrad i bruttoarea per fastighetsarea är 0,45 inom användningen J₁K₁. Markanvändningen icke störande industri (småindustri) [J₁] används inte längre i och med ny plan- och bygglagstiftning. Likvärdig användning inom planförslaget planområde bedöms vara verksamheter [Z].



Figur 5 Utdrag ur Detaljplan för del av Bergnäset, Bergnäset 2:382 och del av 1:1 (PL342), antagen 2009. Planområdet är markerat med rött.

Planbesked

Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutade den 21 november 2022 § 250 att ge Stadsbyggnadsnämnden i uppdrag att upprätta ett förslag till detaljplan för Bergnäset 2:638.

Enligt planuppdraget behöver vatten- och avloppsanslutning ses över då fastigheten saknar detta i dagsläget. Logistiklösning inom fastigheten kan behöva studeras under planarbetet för att åstadkomma lämpliga lösningar för in- och utfart samt parkering. Eftersom området ligger inom den yttre skyddszonen för Bergnäsets vattentäkt krävs att en dagvattenutredning tas fram. Under planarbetet och i kommande bygglovsskede kommer åtgärder för att minimera störningar i form av trafik och buller behöva hanteras. Området ligger inom utpekade område för tät struktur och det är inte lämpligt med industri av mer störande karaktär.

Översiktsplan

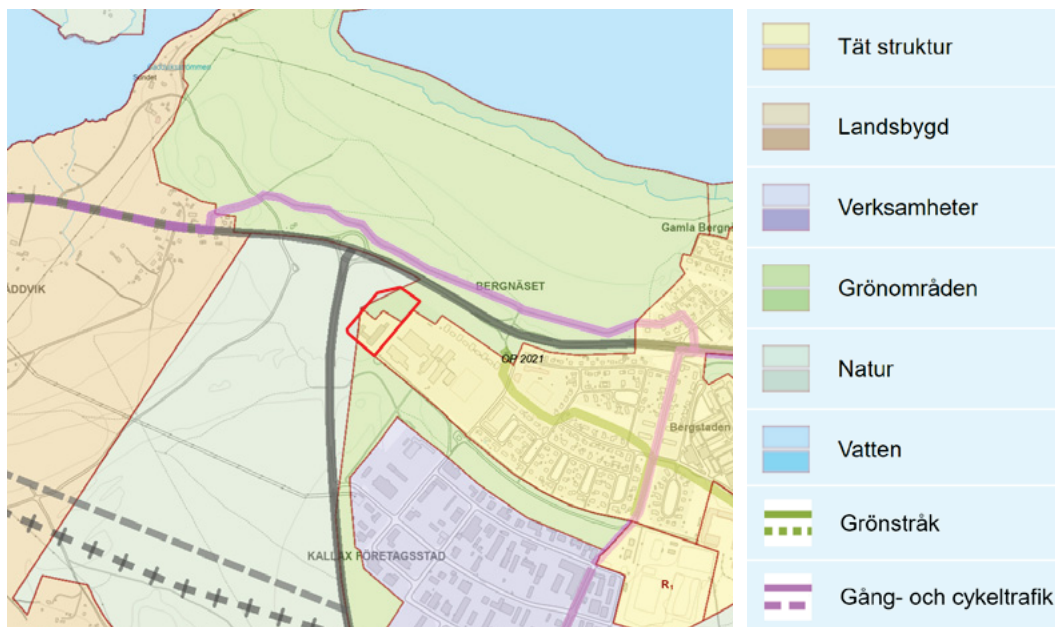
Enligt översiktsplanen 2021 ingår planområdet i *Stadsbygden* och är delvis utpekade som ett område med *Tät struktur*, delvis som *Grönområde* och *Natur* (se figur 6). Bebyggelsen i stadsbygden ska utvecklas genom förtätning men även genom att ett mindre antal nya områden tas i anspråk. Stadsbygden ska inte ta en större markyta i anspråk, vilket innebär en intensivare användning av ytorna. Förtätning innebär att vi planerar nya bostäder och arbetsplatsområden i redan

befintliga strukturer vilket skapar närhet, förutsättningar för ett minskat behov av bil och ett ökat stadsliv. Vid ny exploatering ska närhet och tillgänglighet till huvudnätet för gång och cykel samt kollektivtrafikstråk säkerställas.

Tät struktur utgör områden med stads- eller tätortsmässig karaktär, oftast indelade i kvarter. I tät struktur ingår bostäder, kontor, handel, annan verksamhet, gator, parker och fritidsanläggningar.

Inriktningen för utvecklingen av verksamhetsområden är förtätning och nya områden för större etableringar. Fastighetsägarna ska utveckla sina ytor för att rymma fler och nya verksamheter. Nya verksamhetsområden lokaliseras i huvudsak till goda kommunikationslägen och i anslutning till andra verksamheter. Detaljplanen bedöms gå i linje med denna del av översiktsplanen.

Grönområde utgör tillsammans med grönstråken och naturområdena den gröna huvudstrukturen i stadsbygden. Den del av planförslaget som utpekats som grön- och naturområde utgörs dock inte av naturmark idag. Detaljplanen bedöms därför delvis strida mot intentionerna i översiktsplanen.



Figur 6 Utdrag ur Översiktsplan 2021. Planområdet är ungefärligt markerat med rött.

Riksstressen

Kommunikationer

Planområdet ligger inom den hinderbegränsande ytan till riksstresset för kommunikationer Luleå/Kallax flygplats enligt 3 kap. 8 § miljöbalken.

Totalförsvar

Planområdet ligger inom påverkansområde för buller eller annan risk, stoppområde för höga objekt och område med särskilt behov av hinderfrihet tillhörande Luleå/Kallax flottflygplats enligt 3 kap. 9 § miljöbalken. För att säkerställa att ingen skada sker på de riksstressen som omfattas av sekretess är hela landets yta

samrådsområde för objekt högre än 20 meter utanför sammanhållen bebyggelse och högre än 45 meter inom sammanhållen bebyggelse. Planområdet ligger även inom påverkansområde för buller från militärverksamhet.

Rörligt friluftsliv

Planområdet berörs av riksintresse för rörligt friluftsliv enligt 4 kap. 1, 2 §§ miljöbalken. Riksintresset omfattar Norrbottens skärgård och berör natur- och kulturvärden som i sin helhet är av riksintresse och av betydelse för turism och friluftsliv.

Miljökvalitetsnormer

Vid planläggning ska hänsyn tas till miljöbalkens regler om miljökvalitetsnormer. Det innebär att uppmärksamma de föroreningsnivåer eller störningsnivåer som är satta för att inte människor eller miljön ska utsättas för fara eller olägenheter av betydelse. Det finns miljökvalitetsnormer för omgivningsbuller, luftkvalitet och vattenkvalitet. Luleå kommun omfattas inte av den framtagna miljökvalitetsnormen avseende omgivningsbuller.

Luft

Miljökvalitetsnormerna för utomhusluft gäller i hela landet. Det finns miljökvalitetsnormer för kvävedioxid/kväveoxider, svaveldioxid, bly, partiklar (PM10/PM2,5), marknära ozon, bensen, kolmonoxid, arsenik, kadmium, nickel och bens(a)pyren.

Vatten

Ytvatten

Recipienten för dagvatten från planområdet är Inre Lulefjärden (SE729159-179002). Inre Lulefjärden är enligt vattendirektivet en kustvattenförekomst och har av VISS (Vatteninformationssystem Sverige) klassats ha god ekologisk status. Vattenförekomsten bedöms inte uppnå god kemisk status. Mätningar tyder på att gränsvärdet för kvicksilver, bromerad difenyleter (PBDE) och ämnesgruppen dioxiner överskrids. När det gäller statusen för kvicksilver och PBDE är det Havs- och vattenmyndigheten som utifrån en nationell analys gjort en bedömning att gränsvärdena för dessa ämnen överskrids i Sveriges alla vattenförekomster. Orsaken till detta är långväga atmosfärisk deposition till mark och vatten som resulterat i att halterna för kvicksilver och PBDE i vatten överskrider sina respektive gränsvärden. Medräknas inte kvicksilver och PBDE i statusbedömningen har recipienten fått tidsfrist till år 2027 när det gäller dioxinföreningar.

Grundvatten

Planområdet omfattas av grundvattenförekomsten SE728658-179053. Förekomsten har inget namn i dagsläget och har av VISS (Vatteninformationssystem Sverige) klassats ha god kvantitativ status. Däremot klassas den kemiska statusen som otillfredsställande. Till följd av omfattande

flygbränslehantering och en stor andel hårdgjord yta inom grundvattenförekomstens utbredningsområde är förekomsten svårt förorenad av perfluorerade ämnen (såsom PFAS) och bedöms vara utsatt för potentiell påverkan avseende polycykliska aromatiska kolväten (PAH-ämnen inklusive benso(a)pyren). Mer information om det förorenade grundvattnet finns att läsa i avsnittet Miljö - Grundvatten.

Miljö

Dagvatten

För vägledning i frågor om dagvattenhantering finns Dagvattenplanen, som antogs av Kommunstyrelsen 2020-02-10 § 7. Dagvattenplanen är ett vägledande underlag med övergripande mål och riktlinjer för planering, byggande och förvaltning. Enligt underlaget ska dagvatten fördröjas lokalt och renas centralt. I första hand ska dagvattnet hanteras med öppna lösningar, i andra hand öppna lösningar i kombination med ledningar och i tredje hand med ledningar som ger direktutsläpp.

Generellt är dagvattensystemet underdimensionerat i Luleå kommun. Dels på grund av förtätningar och utökad bebyggelse vilket leder till en ökad belastning på befintligt ledningssystem men även på grund av att systemet är utbyggt under olika tidsperioder och idag används dimensioneringskriterier med högre säkerhetskrav jämfört med tidigare kriterier. Med anledning av den ökade belastningen och nya dimensioneringskriterier anger Luleå kommuns dagvattenplan att dagvattnet bör fördröjas så nära källan som möjligt. Det vill säga att dagvattnet bör fördröjas inom kvartersmarken så att det inte överskrider dagens flöden.

Planområdet är beläget inom kommunalt verksamhetsområde för dagvatten. En enskild dagvattenledning löper genom fastigheten, men avvattning bedöms huvudsakligen ske genom infiltration. Naturlig avrinning från planområdet sker mot nordöstra delen av området. Därefter mynnar dagvattnet i recipienten Inre Lulefjärden. I dagvattenutredningen rekommenderas en tät lösning inom planområdet, för att inte påverka vattenskyddsområdet negativt (*Dagvattenutredning Detaljplan Bergnäset 2:638, Afry, 2023-10-19*).

Grundvatten

Planområdet ligger på Kallaxheden som är en 28 kvadratkilometer stor sand- och grusakvifär (grundvattenmagasin). Förhöjda halter av PFAS har av Försvarsmakten konstaterats i grundvatten i närheten av planområdet, enligt Länsstyrelsen (2023-05-31). Den exakta utbredningen av föroreningsplymen är inte känd. Länsstyrelsen lyfter i sitt yttrande i undersökningssamrådet (2023-05-31) att de inte kan utesluta att grundvattnet under planområdet är påverkat av PFAS. Länsstyrelsen lyfter vidare att om grundläggning eller schaktning i planområdet inte sker för nära grundvattennivån innebär detta ingen risk alls. Men om anläggningsarbeten schaktar under grundvattennivån bör länshållningsvattnet provtas så länge tillsynsmyndigheten inte avfärdat PFAS-risken.

För att kunna bedöma om markarbeten inom planområdet kan förväntas beröra de övre delarna av grundvattenzonen har *PM Utlåtande om grundvattenytans läge* (WSP, 2023-08-31) tagits fram. Där görs bedömningen att grundvattenytan inom planområdet endast undantagsvis bör återfinnas närmare markytan än fyra meter, ofta ligger den djupare än så.

Förorenad mark

Kommunen känner inte till eller misstänker några föroreningar inom planområdet. Enligt länsstyrelsens karttjänst (EHB-kartan) som visar misstänkta eller konstaterade förorenade områden finns ett stort antal identifierade objekt mindre än 500 meter från planområdet, främst inom Kallax Företagsstad. Objekten utgörs av bland annat bilvårdsanläggningar, bilverkstäder, åkerier, oljegrus- och asfaltverk, verkstadsindustrier samt verksamheter för ytbehandling av trä och flertalet andra typer av verksamheter (Länsstyrelsen, 2023).

För att översiktligt undersöka eventuell förekomst av föroreningar på fastigheten har Lantmännen fastigheter AB låtit Sweco ta fram en miljöteknisk markundersökning (*PM Markmiljöundersökning*, Sweco, 2023-03-10). Undersökningen påvisar inga halter av alifater, aromater, PAH, metaller eller PCB som överskrider bedömningsgrunderna. Eftersom samtliga uppmätta halter var låga bedömer Sweco att inga ytterligare miljötekniska undersökningar krävs i nuläget. Vidare undersökningar kan dock bli aktuella vid nybyggnation och till detta tillkommande markarbeten.

Grönområde

Kommunstyrelsen antog Grönplanen i februari 2020. Grönplanens syfte är att bevara, stärka och utveckla attraktiva offentliga miljöer och tillgång till natur, parker och mötesplatser för en hållbar, trygg och klimatanpassad stadsbygd. Vidare ska grönplanen säkerställa förutsättningar för biologisk mångfald och bidra till att uppfylla nationella miljö- och folkhälsomål.

I grönplanen framgår att planområdet angränsar till Kallaxhedens ekologiskt och socialt mycket värdefulla sandtallskog. Närområdet utpekats som Bergnäsets skogsstråk. Dessa skogsstråk utgörs av gammal tallskog som leder in Kallaxhedens kvaliteter in mellan bebyggelseområdena och ger goda spridningskorridorer för växter och djur.

Naturreservat

En mindre del av planområdet ligger inom gränsen för Kallaxhedens naturreservat (se markering Natur i figur 6).

Landskapsbildsskydd

Planområdet omfattas delvis av landskapsbildsskydd.

Hälsa och säkerhet

Buller

Fastigheten Bergnäset 2:638 är belägen i ett befintligt verksamhetsområde. För den som bedriver en verksamhet gäller det att veta hur mycket verksamheten bullrar och vilka åtgärder som kan vidtas för att minska det eventuella bullret. Den som bedriver en verksamhet har även ett ansvar att fortlöpande kontrollera bullret från sin verksamhet och att ha rutiner för att undvika onödigt buller. En tillsynsmyndighet får även förelägga en verksamhetsutövare att ta fram de utredningar och underlag om buller från verksamheten som behövs för tillsynen. Det är den som planerar eller bedriver en verksamhet eller vidtar en åtgärd som ska visa att man följer miljöbalkens regler, exempelvis att buller från verksamheten inte orsakar olägenhet för människors hälsa. Tillsynsmyndigheten kan ställa krav på skyddsåtgärder eller begränsningar om det konstateras att buller från en verksamhet utgör olägenhet för människors hälsa. Inom markanvändningen Z kan verksamheter lokaliseras som endast i begränsad utsträckning orsakar sådan omgivningspåverkan.

Skyddsrum

Ett skyddsrum finns inom fastigheten, i del av befintlig byggnad. Fastighetsägaren äger och ansvarar för underhåll av skyddsrummet. Myndigheten för samhällsskydd och beredskap (MSB) har det övergripande ansvaret för landets skyddsrum. Vid planerade byggnadsåtgärder som direkt eller indirekt kan påverka skyddsrumsfunktionen ska MSB, enligt plan- och bygglagen, ges tillfälle att yttra sig vid tekniskt samråd.

Åtkomst räddningsfordon

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

Kulturmiljö

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).

Geotekniska förhållanden

Marken inom planområdet är relativt plan, topografin varierar med ungefär fyra meter från sydväst till nordost. Enligt SGU:s jordartskarta utgörs marken inom planområdet av isälvssediment. Isälvssediment har en väl sorterad kornfördelning vilket gör att det sällan finns finsediment som hindrar infiltration. Marken har därför en hög genomsläpplighet samt god infiltrationsförmåga. För det aktuella planområdet uppskattas jorddjupet till 10-20 meter enligt SGU:s jorddjupskarta. Figur 7 visar SGU:s jordartskarta samt jorddjupskarta för området.



Figur 7 Utdrag ur SGU Jordartskarta till vänster samt SGU Jorddjupskarta till höger (2024). Planområdet markerat med rött. Grön färg i jordartskartan indikerar isälvssediment, sand. Ljusrosa färg i jorddjupskartan indikerar ett skattat jorddjup på 10-20 meter.

Fysisk miljö

Angränsande bebyggelse

Bebyggelsen på angränsande fastigheter i öster utgörs av gamla Bergnässkolans skol- och kontorsbyggnader, vilka idag inhyser småindustriverksamheter samt skolverksamheter. Bebyggelsen varierar från en till fyra våningar och skiftar i uttryck med olika fasader i tegel, plåt och trä, olika taklösningar samt stor variation i färg. Nordost om dessa ligger de gamla elevhemmen som idag inrymmer gruppboende och privat boende. Figur 8 visar närområdet sett från ovan.



Figur 8 Närområdet sett från ovan, vy mot norr. Planområdet ungefärligt markerat med rött.

Rekreation

Planområdet angränsar till Kallaxhedens naturreservat med dess sandtallskog samt anslutande Bergnäsets skogsstråk med gammal tallskog som leder in både ekologiska och sociala värden mellan Bergnäsets bebyggelseområden. Hela området är ett friluftsområde med ett utbrett system av stigar och motionsspår. Det tätortsnära läget gör det till ett viktigt rekreationsområde.

Service

I Bergnäsets stadsdelscentrum finns livsmedelsbutik, hälsocentral, apotek och postombud. På Bergnäset finns ett antal förskolor, grundskolor och restauranger.

Trafik

Gång- och cykeltrafik

Trottoar finns längs Upplagsvägen, som en del i ett sammanhållet gång- och cykelstråk längs med Upplagsvägen och Bergnäsleden (se figur 9).

Kollektivtrafik

Närområdet trafikeras av Luleå lokaltrafik (se figur 10). Närmsta busshållplats finns vid Bergnäsleden cirka 400 meter från planområdet. Busslinjerna som passerar går till och från Luleå Airport och in till centrum med en turtäthet på 20-30 minuter.

Motortrafik och angöring

Dagens trafiklösning planerades för i samband med framtagandet av angränsande detaljplan i öster (PL342) som antogs 2009. I och med detta möjliggjordes att trafiken till verksamhetsområdet och trafiken till bostäderna separerades och Upplagsvägen fick sin nuvarande sträckning (se figur 5). All fordonstrafik till planområdet hänvisas via Kallax företagsstad söder om planområdet, för angöring till planområdet via Upplagsvägen (se figur 10).

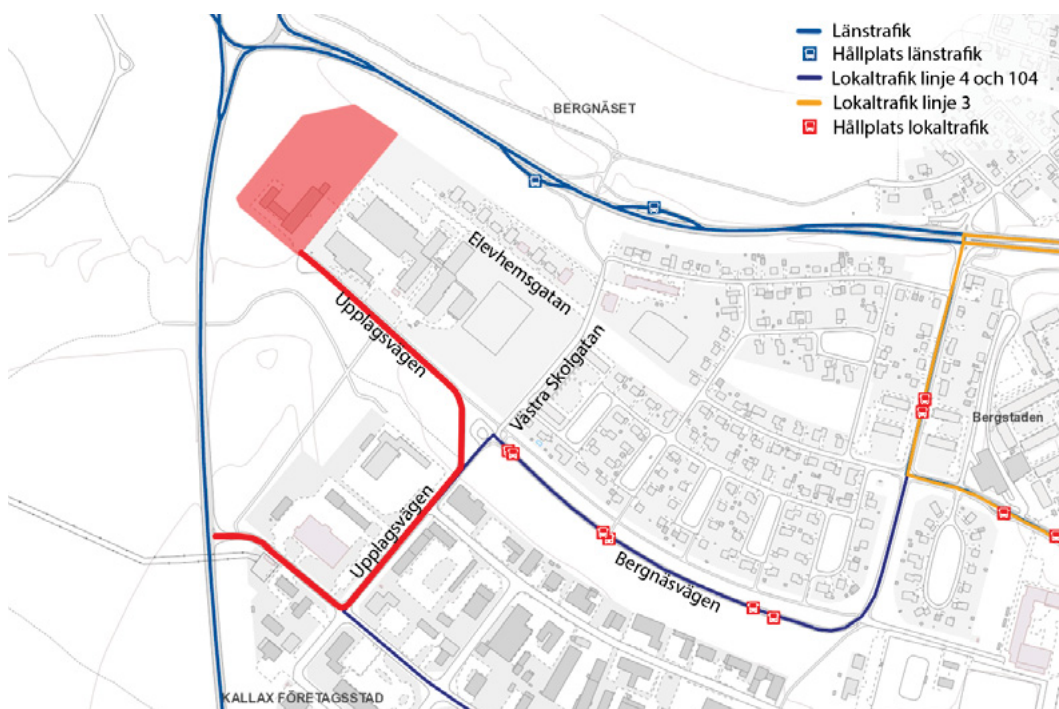
Parkering

Kommunfullmäktige antog Parkeringsnorm för cykel och bil 2016-04-04. Där lyfts att 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.

Detaljplanen reglerar inga särskilda ytor för parkering men det bedöms finnas tillräckliga ytor för att säkerställa behovet inom fastigheten. Markparkeringsplatser kan anordnas inom prickmark.



Figur 9 Gång- och cykelnät i närområdet. Planområdet markerat med rött.



Figur 10 Kollektivtrafik i närområdet. Planområdet samt angöringsväg till planområdet markerat med rött.

Konsekvenser

Riksintressen

Kommunikationer

Detaljplanens genomförande bedöms inte påverka berört riksintresse negativt då planförslaget endast medger bebyggelse med en högsta nockhöjd på 15 meter. Eventuella uppstickande delar såsom skorstenar, ventilationshuvar, antenner och liknande räknas dock inte in i nockhöjden och kan därför komma att överskrida en höjd på 20 meter. Vid uppförandet av nya byggnader kan byggkranar eller liknande användas som är högre än 20 meter. En flyghinderanalys behöver tas fram inför byggskedet om byggnadsdelar, byggkranar och liknande förväntas överskrida 20 meter.

Totalförsvär

Detaljplanens genomförande bedöms inte påverka berört riksintresse negativt då planförslaget endast medger bebyggelse under 45 meter, samt en markanvändning (ZK) som inte är att betrakta som störningskänslig bebyggelse vad gäller buller.

Rörligt friluftsliv

Detaljplanens genomförande bedöms inte påverka berört riksintresse negativt då planområdet redan är exploaterat och beläget i anslutning till befintligt område för icke störande industri och kontor. Riksintresset ska inte utgöra hinder för utvecklingen av befintliga tätorter eller av det lokala näringslivet, enligt 4 kap 1 § 2 st miljöbalken.

Miljö kvalitetsnormer

Luft

Endast en marginell ökning av trafik väntas ske till följd av ett genomförande av detaljplanen. Ett genomförande bedöms därmed inte påverka möjligheterna att uppnå miljö kvalitetsnormerna för luftkvalitet. Eventuella utsläpp som kan påverka luftkvaliteten kopplat till verksamhetsutövning hanteras i verksamheternas miljö tillstånd.

Vatten

Genom att ordna en tät dagvattenlösning för dagvattnet från förorenade ytor såsom asfaltytor kan de ökade dagvattenmängderna fördröjas utan att riskera negativ påverkan från föroreningar på grundvattnet. Enligt Luleå kommuns dagvattenplan utgår man huvudsakligen från principen ”fördröjning lokalt, rening centralt”. Med detta i åtanke dimensioneras inte fördröjningsåtgärder utifrån reningseffekt utan enbart efter effektiv fördröjning. Viss rening bedöms trots allt kunna uppnås i den lokala fördröjningen, både i eventuella framtida täta diken och magasin. Viss rening bedöms därefter ske i efterföljande kommunala diken

på väg mot recipient. Eftersom planområdet är förhållandevis litet bedöms ett genomförande av detaljplanen inte påverka möjligheterna att uppnå miljökvalitetsnormerna för yt- och grundvatten. Eventuella utsläpp som kan påverka vattenkvaliteten kopplat till verksamhetsutövning hanteras i verksamheternas miljötillstånd.

Miljö

Ställningstagande 4 kap. 33 b § plan- och bygglagen (2010:900)

När ett förslag till ny detaljplan tas fram ingår att bedöma om planens genomförande kan antas medföra risk för betydande miljöpåverkan. En undersökning om risk för betydande miljöpåverkan har därför tagits fram som stöd för bedömningen (*Undersökning om risk för betydande miljöpåverkan*, 2023-04-27).

Kommunens samlade bedömning är att detaljplanens genomförande inte riskerar att påverka aspekter som är av sådan karaktär att risk för betydande miljöpåverkan föreligger. Skäl för bedömningen, som ska anges enligt 4 kap. 33 b § plan- och bygglagen, är att detaljplanen inte medger verksamheter eller åtgärder som kräver skydd eller tillstånd enligt miljöbalken. Den föreslagna markanvändningen inom planområdet bedöms inte heller medverka till att någon miljökvalitetsnorm enligt 5 kap. miljöbalken överskrids. Slutligen konstaterar kommunen att ingen av de förutsättningar som alltid medför att en miljökonsekvensbeskrivning ska upprättas föreligger i denna detaljplan.

Länsstyrelsen har i ett yttrande daterat 2023-05-31 delat kommunens bedömning att planens genomförande inte kan innebära risk för betydande miljöpåverkan.

En strategisk miljöbedömning har därför inte genomförts. Checklistan och övriga indikatorer som tas upp i undersökningen (*Undersökning om risk för betydande miljöpåverkan*, 2023-04-27) utgör bedömningsgrunder för motiv till beslut.

Dagvatten

Andelen hårdgjord yta kommer att öka vid ett genomförande av detaljplanen, vilket medför ökade dagvattenflöden. För att undersöka fördröjningsbehovet och studera området utifrån skyfall har en dagvattenutredning för fastigheten tagits fram (*Dagvattenutredning Detaljplan Bergnäset 2:638, Afry*, 2023-10-19). I beräkningarna har man utgått från 100 % hårdgjord yta vilka fördelats på 60 % tak och 40 % asfalt. Hänsyn har tagits till klimatförändringar genom att en klimatkfaktor på 1,25 har använts. Detta innebär att man har tagit höjd för en ökning av nederbördsmängder med 25 %. Beräkningarna i utredningen visar på att det krävs en utjämningsvolym om 260 kubikmeter för att vid ett 10-årsregn (regn med en nederbördsmängd som uppnås eller överträffas i genomsnitt en gång på 10 år) strypa framtida flöden ut från fastigheten till samma nivå som dagsläget.

Det vatten som samlas upp från asfaltytor bedöms vara för förorenat för infiltration (när vatten tränger ner i marken) och perkolation (när vattnet fortsätter sin väg ner genom markprofilen) ner till grundvattnet, med anledning av vatten-

skyddsområdet. Det vatten som samlas upp från tak med takavvattningsbedöms tillräckligt rent för att infiltration ska vara möjlig.

Dagvattenutredningen föreslår en dagvattenlösning med tätgjort dike som följer fastighetsgränsen. Denna lösning utgår från att allt vatten som uppstår inom fastigheten, det vill säga nederbörd som fallit på såväl tak som markytor, samlas in i en tät lösning. Denna lösning medför en minskning av ett antal förorenande ämnen till liknande koncentrationer som den befintliga ytan ger upphov till. Då volymen dagvatten ökar kommer dock mängden av dessa ämnen som lämnar planområdet öka. I och med att föreslagen lösning är tät kommer inte denna ökning påverka vattenskyddsområdet negativt.

Om man istället utformar en dagvattenlösning så att takvatten infiltrerar och endast det vatten som bildats på asfalterade ytor samlas in behövs en betydligt mindre volym på fördröjningslösningen.

Framtagen dagvattenutredning visar att en fungerande dagvattenlösning som begränsar utgående flöden till dagens nivåer enligt Luleå kommuns dagvattenplan går att ordna inom planområdet, även vid ett fullt utnyttjande av byggrätt och en helt hårdgjord yta. Genom att ordna en tät dagvattenlösning för dagvattnet från smutsiga ytor såsom asfaltytor kan de ökade dagvattenmängderna fördröjas utan att riskera negativ påverkan från föroreningar på Gäddviks vattenskyddsområde. Detaljplanen reglerar inga särskilda ytor för dagvattenhantering men det bedöms finnas tillräckliga ytor för att säkerställa behovet inom fastigheten.

Vid kraftigare regn än vad framtida dagvattenanläggning är dimensionerad att omhänderta kommer vattnet inte att kunna avledas tillräckligt snabbt. Därför måste området höjdsättas så att vattnet avrinner från byggnaderna mot områden som kan översvämmas utan skador på byggnader. Enligt dagvattenutredningen sker avrinningen då lämpligast i riktning mot närliggande gator. Dessa avrinningsvägar ska dock ses som sekundära då dagvattnet i första hand ska omhändertas inom planområdet. Svenskt Vatten rekommenderar att nybyggda fastigheter dimensioneras så att marköversvämningar med skador på byggnader sker mer sällan än vart 100:e år (Svenskt Vatten P110, 2016).

Grundvatten

Detaljplanen reglerar inte grundläggning. Risker för inträngande grundvatten i schakt bedöms som mycket liten, så länge markarbeten inom området inte planeras till större djup än fyra meter. Om risk för inträngning av grundvatten i schakt trots detta misstänks föreligga rekommenderas provtagning av vatten i schakt med tillhörande analys för beslut om lämplig hantering av vattnet innan det släpps för återinfiltration eller till recipient. Tillsynsmyndigheten (avdelning miljö och bygg) ska kontaktas om PFAS eller annan förorening påträffas. Så länge detta förfarande efterföljs bedöms ingen risk föreligga för människors hälsa eller miljön vad gäller det eventuellt förorenade grundvattnet.

Natur

Grönområde

Planområdet är redan planlagt som kvartersmark och exploaterat/ianspråktaget. Ett genomförande av detaljplanen bedöms endast marginellt påverka den närliggande tallskogen.

Naturresevat

Enligt Kallaxhedens naturresevats föreskrifter krävs det tillstånd för schaktning eller fyllning inom naturresevatet. Länsstyrelsen Norrbotten beviljade 2024-06-17 tillstånd för schaktning och fyllning i del av Kallaxheden Naturresevat på fastigheten Bergnäset 2:638, Luleå kommun. För tillståndet gäller villkoret att schaktning och fyllning i naturresevatet endast får genomföras på fastigheten Bergnäset 2:638. Utifrån detta gör Kommunstyrelseförvaltningen bedömningen att ett genomförande av detaljplanen är möjligt utan större negativ påverkan på naturresevatet.

Landskapsbild

Påverkan på stads-/landskapsbilden bedöms inte blir betydande vid ett genomförande av detaljplanen då planområdet är beläget i anslutning till befintligt industri- och verksamhetsområde. Detaljplanens genomförande bedöms inte heller påverka landskapsbildsskyddet.

Hälsa och säkerhet

Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte innebära några betydande risker för människors hälsa och säkerhet.

Trafik

Motortrafik

Dagens trafiklösning med angöring via Kallax företagsstad och Upplagsvägen bedöms som god. Detaljplanen bedöms inte ge upphov till en betydande ökning av trafikmängder eller tunga transporter.

Gång- och cykeltrafik

Detaljplanens genomförande bedöms inte påverka trafiksäkerheten för oskyddade trafikanter.

Motiv till detaljplanens regleringar

Motiv till regleringar

Här redovisas motiven till de enskilda regleringarna i planförslaget.

Redovisningen görs utifrån detaljplanens syfte och andra kapitlet plan- och bygglagen (2010:900).

Kvartersmark

Tabell 1: Motiv till detaljplanens regleringar	
Användning	
Verksamheter	Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för verksamheter med en begränsad omgivningspåverkan att lokalisera sig i området. Detta går i linje med nuvarande och planerad markanvändning inom planområdet, liksom med det befintliga närområdet med småindustri- och kontorsverksamhet. Lagstöd: 2 kap. 2 § PBL
Kontor	Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för kontorsverksamhet inom planområdet. Detta går i linje med det befintliga närområdet med småindustri- och kontorsverksamhet. Tillsammans med planbestämmelsen Z - <i>verksamheter</i> breddas vilka verksamheter som kan bedrivas, vilket gör planförslaget mer flexibelt. Lagstöd: 2 kap. 2 § PBL och 2 kap. 6 § PBL
Egenskapsbestämmelser	
Marken får inte förses med byggnad [prickmark]	Längs med planområdets östra, norra och västra gräns löper ett område som inte får förses med byggnader, så kallad prickmark. Prickmarken har en bredd på tio meter i öst för att ge en byggnadsfri buffert mot angränsande fastigheter. Eftersom en nockhöjd på upp till 15 meter tillåts bedöms denna buffert behövas för att höga/stora byggnader inte ska kunna placeras närmare småindustrifastigheterna i öster. I norr och väst har prickmarken en bredd på två meter, vilket ger en distans mot angränsande naturmark. Detta område möjliggör att framtida byggnader som placeras i planområdets ytterkanter kan skötas inom den egna fastigheten. Lagstöd: 2 kap. 6 § 1 PBL
h ₁ Högsta nockhöjd är 15 meter	Nockhöjden begränsas till maximalt 15 meter för att möjliggöra för verksamheter med behov av höga lokaler. Angränsande fastigheter omfattas till största del av bestämmelse om en högsta totalhöjd på 10 meter. Den befintliga bebyggelsen närmast planförslaget är i dagsläget till största del lägre än så, liksom den befintliga bebyggelsen inom planförslaget. På grund av planområdets placering i den västra utkanten av verksamhetsområdet görs bedömningen att det inte är känsligt för något större och/eller högre byggnadsvolymer. Lagstöd: 2 kap. 3 § 1 PBL och 2 kap. 6 § 1 PBL

Tabell 1: Motiv till detaljplanens regleringar	
u ₁ Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar	Längs med södra planområdesgränsen ligger ett markreservat, ett så kallat u-område, över den jordkabel med ledningsrätt som korsar fastigheten. Lagstöd: 2 kap. 5 § 3 PBL
e ₁ Största byggnadsarea är 40 % av fastighetsarean inom användningsområdet	Största tillåtna byggnadsarea (BYA) är 40 % av fastighetsarean inom användningsområdet vilket möjliggör för verksamheter med behov av stora lokaler. Samtidigt gör denna utnyttjandegrad att mark fri från bebyggelse säkerställs för behovet av parkeringsplatser, logistiklösningar, lokal dagvattenhantering och snöhantering med mera inom planområdet. Lagstöd: 2 kap. 3 § 1 PBL och 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, WSP och Sweco, se Planeringsunderlag - Utredningar.

Kommunstyrelseförvaltningen

Sektor Samhällsbyggnad & demokrati

Frida Lindberg

Planchef

Petra Widetun

Planarkitekt

Antagen av kommunfullmäktige 2024-09-23 § 139

Vunnit laga kraft 2024-10-18



LULEÅ
KOMMUN