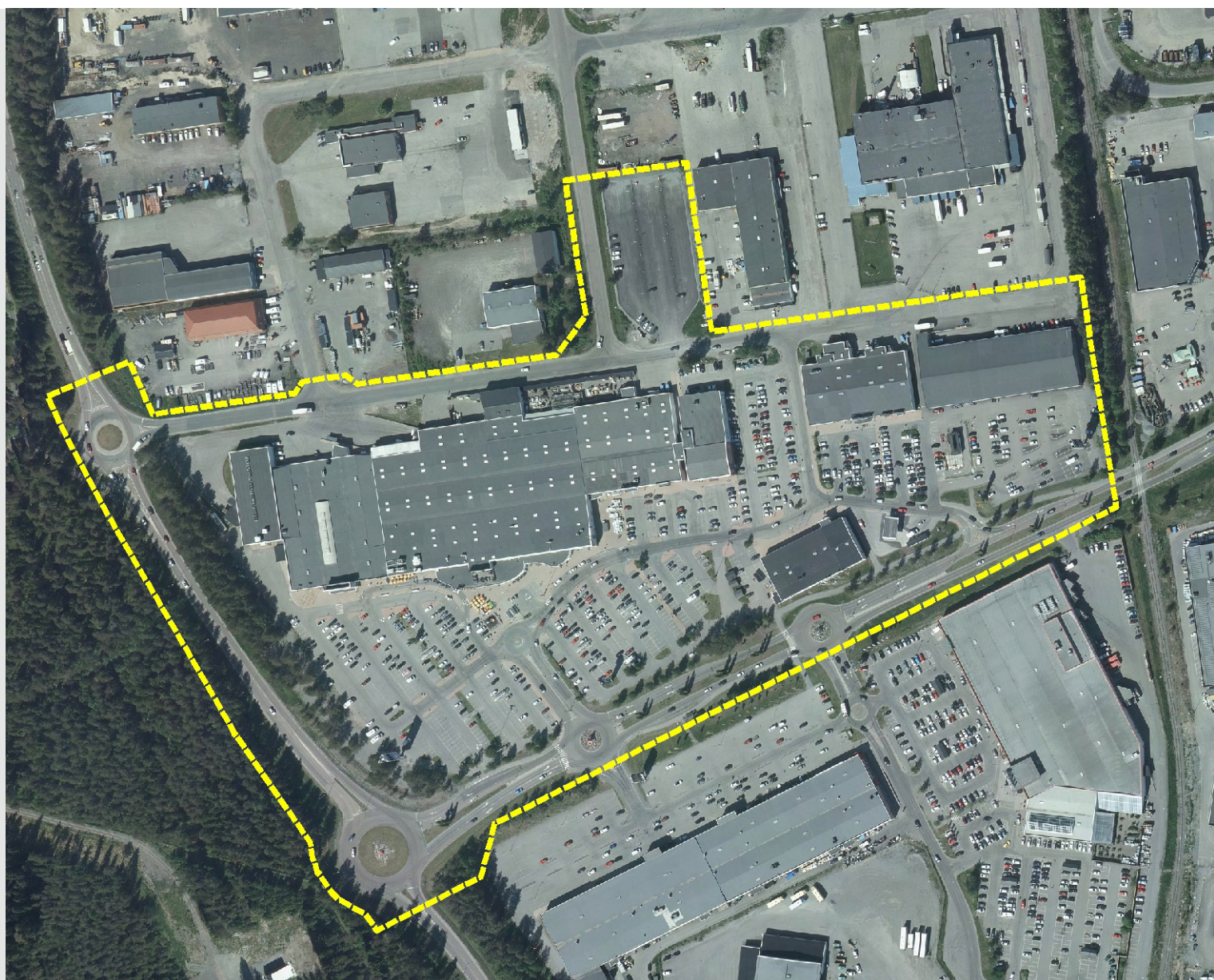


Planbeskrivning

Detaljplan för del av Storheden, Storheden 1:37 m.fl.

Luleå kommun Norrbottens län



Innehållsförteckning

1. Detaljplanens syfte	3
1.1. Syfte	3
2. Beskrivning av detaljplanen	3
2.1. Hela detaljplanen	3
2.2. Kvartersmark	3
2.3. Allmän plats	6
3.Genomförandefrågor	7
3.1. Fastighetsrättsliga frågor	7
3.2. Tekniska frågor	8
3.3. Ekonomiska frågor	8
3.4. Upplysningar	8
4.Planeringsunderlag	9
4.1. Översiktsplan	9
4.2. Gällande detaljplaner.	10
4.3. Planuppdrag	10
4.4. Undersökning av risk för betydande miljöpåverkan	10
4.5. Utredningar	11
4.6. Planförfarande	11
4.7. Föreskrifter och allmänna råd	11
5. Planeringsförutsättningar	11
5.1. Planområdets läge och areal	11
5.2. Bebyggelse	12
5.3. Natur	13
5.4. Trafik	14
5.5. Miljö	16
5.6. Markförhållande	16
5.7. Riksintressen	17
5.8. Miljökvalitetsnormer	17
6. Konsekvenser	17
6.1. Natur	17
6.2. Miljö	18
6.3. Miljökvalitetsnormer	20
6.4. Hälsa och säkerhet	25
6.5. Trafik	26
6.6. Riksintressen	27
7. Medverkande i projektet	28

1. Detaljplanens syfte

1.1. Syfte

Detaljplanens huvudsakliga syfte är att möjliggöra en förtätning med ytterligare byggrätt för handel [H] och verksamheter [Z] inom fastigheten Storheden 1:37 inom handels- och verksamhetsområdet Storheden.

2. Beskrivning av detaljplanen

2.1. Hela detaljplanen

I detaljplanen möjliggörs en förtätning av fastigheten Storheden 1:37 med ytterligare byggrätt för detaljhandel [H] i fastighetens södra skifte (Storheden 1:37<2) samt användning verksamheter [Z] och parkering [P] i fastighetens norra skifte (Storheden 1:37<1). Utöver detta fastslås användningarna i plankartan för befintliga transformatorstationer tillhörande Luleå energi och en drivmedelsstation som finns på fastigheten.

För allmän platsmark medför detaljplanen att en saknad länk i kommunens gång- och cykelvägnät får planstöd.

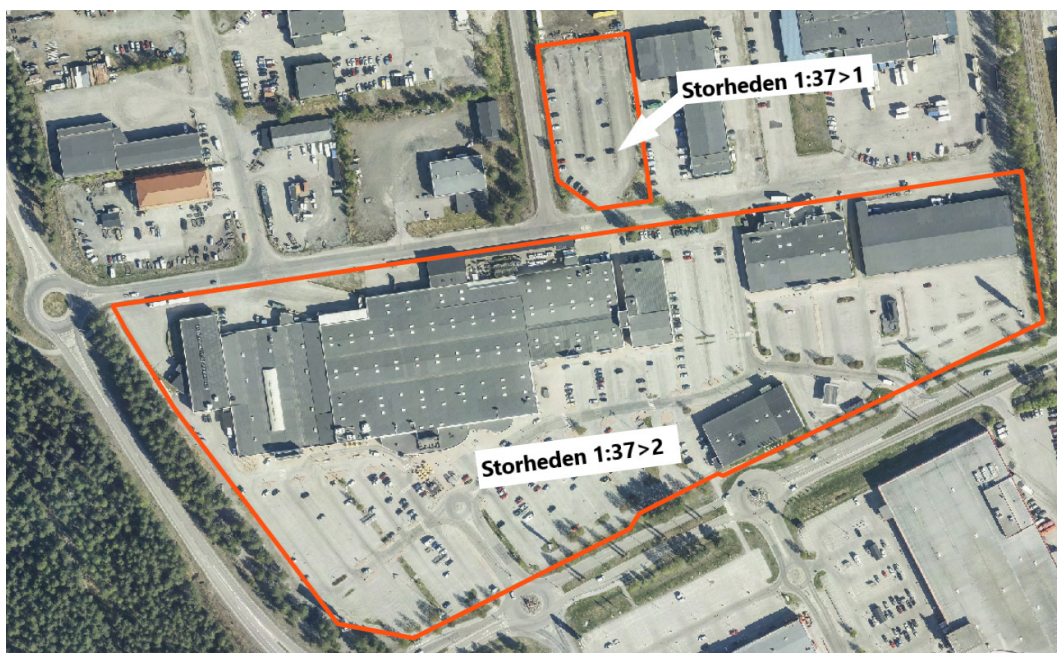


Bild 1: Fastigheten Storheden 1:37 är uppdelad i två skiften (>1) och (>2). Södra skiftet 1:37>2 innefattar idag handelsverksamheter och det norra skiftet fungerar idag som en personalparkering.

2.2. Kvartersmark

Kvartersmark för handel [H]

Idag är fastigheten Storheden 1:37>2 (skifte 2) bebyggd med handelslokaler motsvarande 28 000 m² byggnadsarea. I detaljplanen regleras byggrätten med en generell planbestämmelse som reglerar den största totala byggnadsarean till 31 500 m² för användning detaljhandel (befintlig och tillkommande bebyggelse). Detta medför att fastigheten kan byggas ut med ytterligare 3500 m² gentemot dagens

struktur. Med byggnadsarea avses area som en byggnad upptar på marken utan hänsyn till antal våningar. Det område inom kvartersmarken för detaljhandel [H] som medges att bebyggas är cirka 7,2 hektar stort. Inom det området regleras inte placeringen av bebyggelsen och syftar till att möjliggöra framtida kompletteringar och ändringar i strukturen vid behov. Bebyggelsen inom området medges att uppföras med en högsta nockhöjd om 12 meter med planbestämmelse [h₁].

Inom användningsområdet ingår en planbestämmelse om prickmark som anger att marken får inte förses med byggnad. Prickmarken tillkommer runt hela skiftet med undantag för ytor där befintliga byggnader finns. Prickmarken regleras till en bredd av 4,5 meter samt 8 meter i skiftets östra del mot det kommunala järnvägsspåret. Mot järnvägsspåret behålls därmed det nuvarande avståndet mellan bebyggelse och det kommunala tågspåret.

Kommunens översiktsplan anger att volymhandel i första hand ska placeras på Storheden samt att butiker på Storheden ska ha en egen och väl definierad entré för kunderna. Rekommendationerna syftar till att skilja på karaktären av handeln i kommunen där intentionerna är att Storhedens handel ska utgöras av större butiksenheter gentemot centrums mer småskaliga shopping i mindre butiker och gallerior. I avseende till rekommendationerna regleras byggrätterna med bestämmelser [s₁] och [b₁] som anger att handelslokaler endast får placeras i markplan samt att butikerna ska utföras med en egen definierad ytterentré i markplan. Detta syftar till att motverka ett tillskapande av gallerior och mindre butiksenheter fördelat på flera våningsplan. I detaljplanen medges komplement till butikerna på ovanliggande våningsplan med bestämmelse [S₁] och syftar till personalutrymmen och liknande funktioner. De delar av befintliga byggnader som är utformade som gallerior med interna entréer eller har handelsverksamhet i två våningar är undantagna från bestämmelserna i syfte att inte göra byggnaderna planstridiga.



Bild 2: Bilden illustrerar en utbyggnad med 3500 m² handelslokaler (Orange) inom det södra skiftet Storheden 1:37>2. Observera att detaljplanen möjliggör andra placeringar och utformningar av tillkommande byggrätt inom kvartersmarken för detaljhandel. Bilden syftar endast till att illustrera den tillkommande byggrättens storlek.

Parkering

För användningen detaljhandel [H] ska ett parkeringstal om 23 p-platser / 1000 m² bruttoarea (BTA) tillämpas vid bygglovsprövningar. Detta skapar ett behov av totalt 816 parkeringar om den tillkommande byggrätten 3500 m² nyttjas. Befintliga byggnader inom handelsområdet utgör totalt cirka 32 000 m² bruttoarea. Samtliga parkeringsplatser bedöms kunna lösas inom kvartersmarken för handel. Se avsnitt 5.4 för motiv till avsteg från kommunens parkeringsnorm (2016).

Kvartersmark för verksamheter [Z]

Idag används fastigheten Storheden 1:37>1 (skifte 1) som en personalparkering för handelsverksamheterna inom skifte 2. Skifte 1 utgör en area om 5000 m² och i detaljplanen planläggs fastigheten för användningen verksamheter [Z]. Användningen verksamheter ska tillämpas för områden för service, lager, tillverkning med tillhörande försäljning, partihandel och annan jämförlig verksamhet med begränsad omgivningspåverkan. Inom skifte 1 tillkommer en remsa med prickmark (4,5 meter) från användningsgränsen som anger att marken får inte förses med byggnad. Inom det byggbara området (3700 m²) preciseras inte utnyttjandegrad eller placering av bebyggelse utöver angiven högsta nockhöjd om 12 meter [h₁].

Med en flexibel byggrätt är fastighetsägaren fortsatt skyldig att uppfylla de tekniska egenskapskraven som ställs på ny bebyggelse och de tillgänglighetskrav som gäller för till exempel utryckningsfordon och den kommunala renhållningen. Detta prövas i senare lovprocesser med tillhörande tekniska samråd. Fastighetsägaren ska även uppfylla parkeringsbehovet för de planerade verksamheterna. Användningen parkering [P] ingår som en kompletterande användning med syftet att handelsverksamheterna ska kunna lösa ett mindre antal personalparkeringar i de fall behov uppstår.



Bild 3: Storheden 1:37>1 (skifte 1) används idag som personalparkering. I detaljplanen medges användningar verksamheter [Z] och parkering [P] inom skiftet.

Parkering

För användningen verksamheter [Z] ska ett parkeringstal om 10 p-platser / 1000 m² bruttoarea tillämpas vid bygglovsprövningar. I kommunens parkeringsnorm (2016) finns inget parkeringstal angivet för verksamheter men anger 10 p-platser för industriverksamheter vilket kan likställas i avseende till parkeringsbehovet för anställda och besökande.

Kvartersmark för teknisk anläggning - transformatorstation [E₁]

Inom planområdet finns det två befintliga transformatorstationer tillhörande Luleå Energi AB. Anläggningarna planläggs som transformatorstationer [E₁] i enlighet med den gällande detaljplanen PL 291. Det västra transformatorstationsområdet är beläget på fastigheten Storheden 1:30 och det östra på Storheden 1:37.

Kvartersmark för drivmedel [G]

Området för användningen drivmedel [G] inkluderas i plankartan i syfte att göra den befintliga drivmedelsstationen vid Storhedsvägen planenlig (se bild 9, sida 13). Inom användningsområdet ingår detaljhandel [H] som en kompletterande användning med syftet att ytan ska kunna nyttjas för handelsverksamheter om tankstationen skulle avvecklas i framtiden. Läs mer om användningen drivmedel inom vattenskyddsområden i avsnitt 6.4.

2.3. Allmän plats

Luleå kommun avser att förbättra gång- och cykelmöjligheterna på Storheden. Detaljplanen medför att en saknad länk i kommunens gång- och cykelvägnät får planstöd genom att Storhedsvägens gatuområde [GATA] utökas gentemot gällande detaljplan PL 291 samt att delar av kommunal naturmark i planområdets västra del planläggs som allmän plats för gång-och cykelväg [GCVÄG]. Detta möjliggör att cykelnätet kan kopplas ihop via Storhedsvägen till Besiktningsrondellen som leder vidare till Gammelstad för att få ett sammanhängande gång och cykelnät till handelsområdet (se bild 4). Resterande kommunal mark inom planområdet planläggs som allmän plats i enlighet med gällande detaljplan PL 291.

Följande användning ingår inom allmän plats:

Gata [GATA] - Användningen gata ska tillämpas för områden avsedda främst för trafik inom en ort eller för trafik som har sitt mål vid gatan. I användningen ingår även komplement som behövs för gatans funktion.

Gång- och cykelväg [GC-VÄG] - Användningen gång- och cykelväg ska tillämpas för områden avsedda för gång-, cykel- och mopedtrafik. I användningen ingår även komplement som behövs för vägens funktion.

Natur [NATUR] - Användningen natur ska tillämpas för områden för friväxande grönområden som inte sköts mer än enligt skötselplan eller genom visst begränsat underhåll. Även mindre park-, vatten- och friluftsanläggningar och andra komplement till naturområdets användning ingår.

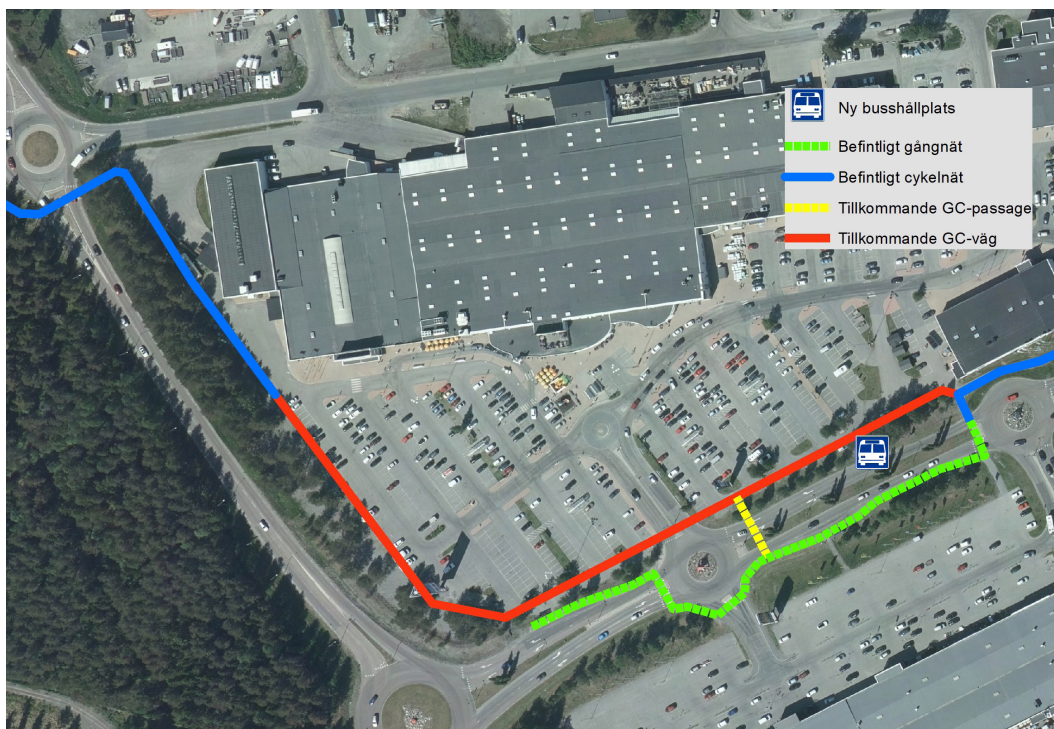


Bild 4: Planerad framtida utbyggnad av det kommunala gång- och cykelnätet.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats.

2.4. Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är 15 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.

3. Genomförandefrågor

3.1. Fastighetsrättsliga frågor

Detaljplanen medför att delar av fastigheten Storheden 1:37>2 planläggs som allmän plats [GATA]. De delar av fastigheten Storheden 1:37>2 som planläggs som kommunal gatumark planeras att genom fastighetsreglering överföras till kommunens gatu- och grönsområdesfastighet Storheden 1:1. Kommunen ansöker om lantmäteriförrättning samt står för förrättningskostnader förenat med fastighetsregleringen. Marken överläts genom försäljning. Plankartans utformning ger kommunen rätt att kräva inlösen enligt PBL 6 kap 13 § eller enligt PBL 14 kap 14 § att kommunen är skyldig att på fastighetsägarens begäran lösa in den berörda marken.

Rättigheter

Inom planområdet finns idag följande ledningsrätter och servitut:

- 25-F1990-653.1 (ändamål Fjärrvärme)
- 25-F1992-99.1 (ändamål Fjärrvärme).
- 2580-08/107.1 (ändamål Fjärrvärme)
- 2580-11/30.1 (ändamål VA-ledningar)
- Officialservitut 25-F1976-206.1 (ändamål Industrispår)

De delar av rättigheterna som ligger inom kvartersmark befästs inte med markreservat (u-område). Ledningsrätterna med tillhörande rättigheter för ledningshavaren gäller fortsatt efter att den nya detaljplanen vinner laga kraft. Om ledningsrätterna skulle behöva flyttas i framtiden måste det prövas av Lantmäteriet. Ansökan görs av ledningshavaren.

Inom Storheden 1:37<2 finns idag ett ledningsstråk med allmännyttiga underjordiska ledningar. Den berörda marken planläggs som U-område i plankartan i syfte att ledningshavaren ska kunna ansöka om ledningsrätt.

3.2. Tekniska frågor

Teknisk försörjning

Infrastruktur för VA, el- och fjärrvärme, it- och telekommunikation finns utbyggt i området. Avfallshanteringen ska ske enligt kommunens renhållningsföreskrifter. Inom Besiktningsvägen finns det två brandposter i anslutning till kvartersmarken med en kapacitet om 20 liter/s. Inom Storhedsvägen finns idag inga brandvattenposter. Kommunen ansvarar för utbyggnaden av brandvattenposter i området på allmän plats.

3.3. Ekonomiska frågor

Planekonomisk bedömning

Detaljplanens genomförande är förenat med kommunala kostnader. Kommunen avser att anlägga av ett nytt gång-och cykelstråk, samt en ny busshållplats vid Storhedsvägen inom kommunal gatumark. För att möjliggöra det nya gång- och cykelstråket behöver kommunen köpa delar av fastighet Storheden 1:37 >2 i enlighet med detaljplanens gränsdragningar. Kommunen ansöker om lantmäteriförrättning samt står för förrättningskostnader förenat med fastighetsregleringen.

Planavgift

Ett planavtal har upprättats mellan fastighetsägaren och Luleå kommun och ingen planavgift ska därför 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.

3.4. Upplysningar

Planområdet ingår i ett vattenskyddsområde och omfattas av skyddsföreskrifter för Gäddviks grundvattentäkt (Länsstyrelsen, 25 FS 2014:3A 2) samt ändring av föreskrifterna (Dnr.513-8239-19)

4. Planeringsunderlag

4.1. Översiktsplan

Planområdet omfattas av kommunens översiktsplan "Program till vision Luleå 2040", antagen av kommunfullmäktige 2021.

För Storheden anger översiktsplanen:

- Området preciseras till dagligvaruhandel eller volymhandel samt verksamhetsmark.
- Utvecklingen med handel ska ske varsamt och etappvis söderut från Storhedsvägen fram till Karlsviksvägen
- Volymhandel ska i första hand lokaliseras till Storheden och i andra hand till Notviken
- Alla butiker ska ha en egen och väl definierad entré
- Möjligheterna och gå och cykla inom området ska beaktas vid planering och byggande.
- Storheden är både ett externhandelsområde och ett verksamhetsområde. Handeln på Storheden består av dagligvaruhandel och sällanköpshandel i form av volymhandel och viss shopping till exempel kläder, skor, lätt heminredning med mera. Verksamheterna är av mycket varierande karaktär.

Planförslaget bedöms inte strida mot översiktsplanens rekommendationer.



Bild 5: Översiktsplanens markanvändningskarta (2021). Planområdet ungefärliga utbredning är markerat i rött. Storheden 1:37 norra skifte anges som verksamhetsmark i översiktsplanen. Fastighetens södra skifte preciseras för handel [H].

4.2. Gällande detaljplaner.

För det aktuella planområdet gäller detaljplan PL291 (2005). Den gällande detaljplanen medger handel (H), samt allmän plats för lokalgata och natur. Detaljplanen medger b.l.a. en högsta exploateringsgrad av 35 procent per bruttoarea fastighetsarea, en högsta totalhöjd på 10 meter, parkeringsyta ska ordnas för 42 bilplatser per 1000 m² BTA handelsarea samt att byggnad inte får placeras närmare gata än 10 meter (se bild 6). Detaljplanen PL 291 kommer i delar upphävas i och med att den nya detaljplanen vinner laga kraft. De områden i nu gällande detaljplan som inte berörs av det nya planområdet kommer fortsatt att gälla.

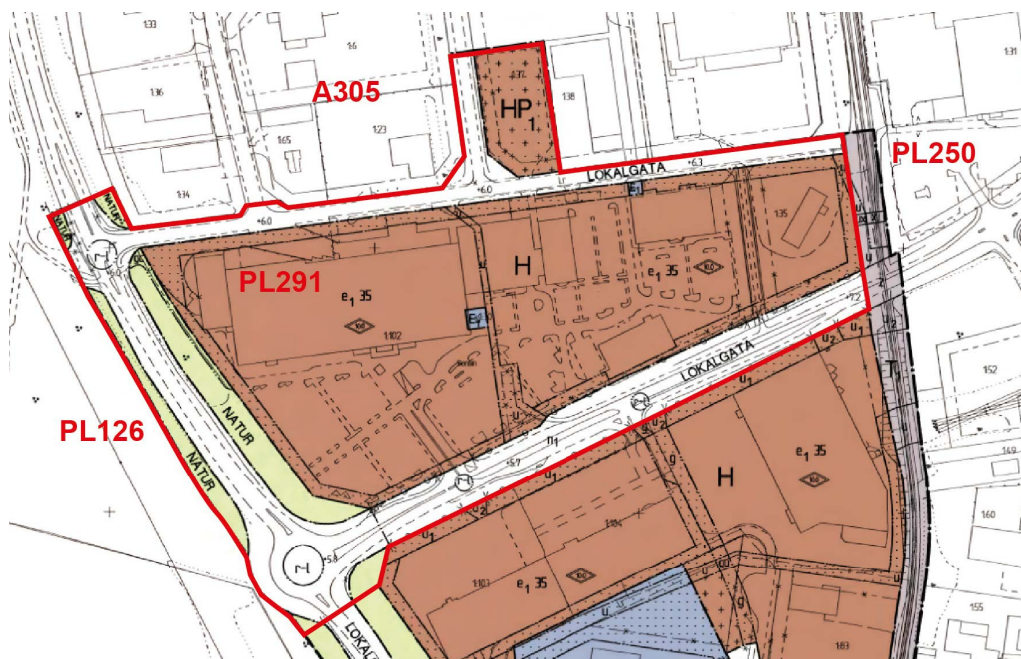


Bild 6: Utsnitt ut gällande plan (PL291) med planområdesförslaget utmarkerat i rött samt angivna plannummer för angränsande detaljplaneområden.

4.3. Planuppdrag

Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutade 2020-12-21 § 232 att inleda ett planarbete på Storhedens handelsområde berörande fastigheten Storheden 1:37. Planuppdraget innebär att pröva förutsättningar för ytterligare byggrätt för storskalig handel. Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutade även att planförslaget ska godkännas av kommunstyrelsen innan planförslaget får visas för granskning.

4.4. Undersökning av risk för 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. Om betydande miljöpåverkan antas och en strategisk miljöbedömning ska tas fram kan undersökningssamrådet med fördel samordnas med avgränsningssamrådet.

Kommunens bedömning.

Kommunen har tagit ställning till att planförslaget inte bedöms medföra en risk för betydande miljöpåverkan. En strategisk miljöbedömning har därför inte upprättats. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning i ett samrådsyttrande (2023-02-13).

4.5. Utredningar

- Dagvattenutredning (Sweco, 2022)
- Trafik- och parkeringsutredning (Tyréns, 2022)
- Handelsutredning (Niras, 2023)

Övriga handlingar

Under planarbetet har dessutom följande handlingar upprättats:

- Plankarta
- Undersökning av risk för betydande miljöpåverkan
- Grundkarta
- Fastighetsförteckning

4.6. Planförfarande

Detaljplanen handläggs efter samrådet enligt reglerna för standardförfarande (Plan- och bygglagen, 2010:900). Planförslaget till samråd handlades enligt reglerna för utökat förfarande då det inte bedömdes vara förenligt med översiktsplanens rekommenderade markanvändning då användning kontor medgavs. Till granskningsskedet medges inte användningen kontor och planförslaget bedöms därmed inte längre strida mot översiktsplanen. Detaljplanen bedöms inte vara av ett betydande allmänt intresse samt bedöms inte medföra en betydande miljöpåverkan.

4.7. Föreskrifter och allmänna råd

Planhandlingarna i planförslaget har upprättats utefter Boverkets föreskrifter om detaljplaner (BFS 2020:5) samt Boverkets allmänna råd om redovisning av reglering i detaljplan (BFS 2020:6).

5. Planeringsförutsättningar

5.1. Planområdets läge och areal

Planområdet är beläget inom området Storheden. Planområdet utgör cirka 13,1 hektar och innefattar fastigheterna Storheden 1:37, Storheden 1:30 och delar av Storheden 1:1.

5.2. Bebyggelse

Fastigheten Storheden 1:37 är uppdelad i två skiften. Det norra skiftet (Storheden 1:37>1) består av en personalparkering. Det södra skiftet (Storheden 1:37>2) inhyser handelsverksamheter. Bebyggelsestrukturen på fastigheten speglar ett typiskt externt handelsområde som i första hand riktar sig till en bilburen kundkrets med stora parkeringsytor i anslutning till butikernas entréer. Idag finns cirka 1150 parkeringar för besökande och personal.

Inom fastigheten finns det fyra handelsbyggnader med cirka 15 olika hyresgäster som t.ex. Hemtex, Clas Olsson, Stora Coop, H&M, Intersport, Lindex, Kappahl, Dressman, Dollarstore och Systembolaget. Inom fastigheten finns även en bemanningsfri tankstation belägen vid Storhedsvägen samt en kontorsbyggnad. Idag är cirka 35 % av fastigheten bebyggd och byggnadernas höjder varierar mellan 1- 3 våningar. Fastighetens största byggnad som inhyser Storheden City och Stora Coop är utformade likt gallerior med en huvudentré och enskilda ingångar till de olika butikerna inuti byggnaden. Inom Coopbyggnaden finns även restaurangverksamhet och personalutrymmen på våning två.

Det södra skiftet kan angöras från Storhedsvägen och Besiktningsvägen. Det norra skiftet angörs via Besiktningsvägen. Lastning och lossning av varor sker främst via Besiktningsvägen (se bild 7).



Bild 7: Bilparkeringar och logistikytor, fastigheten Storheden 1:37. Gula pilar visar fastighetens infarter.



Bild 8: Användningar inom respektive bebyggelse, fastigheten Storheden 1:37. Gula pilar visar fastighetens infarter.

5.3. Natur

Handels- och industriområdet Storheden utgör som helhet en barriär för spridningssamband för växter och pollinatörer då området till stor del är hårdgjort med lite växtlighet. Storhedsvägen fungerar idag som ett viktigt men svagt spridningstråk för barrskogsarter enligt kommunens Grönplan (se bild 11). Inom Storhedsvägen finns etablerade trädalléer som består främst av björkar på vardera sida om Storhedsvägen. Inom vägens mittremsa finns trädsorten pelarasp planterade. Inom trädalléerna finns även tallar som kompletterar trädraderna.

Inom planområdet, mellan Storsandsvägen och handelsfastigheten, finns ett mindre skogsparti bestående i huvudsak av tallskog som är cirka 30 - 40 år gammal. Väster om Storsandsvägen finns ett större sammanhängande naturområde som innehåller äldre tallskog och sträcker sig från Ektjärn (norr) till Gäddvik (Söder), (se bild 11.)



Bild 9: Skogsparti mellan Storsandsvägen och handelsfastigheten.



Bild 10: Trädallé inom Storhedsvägen.

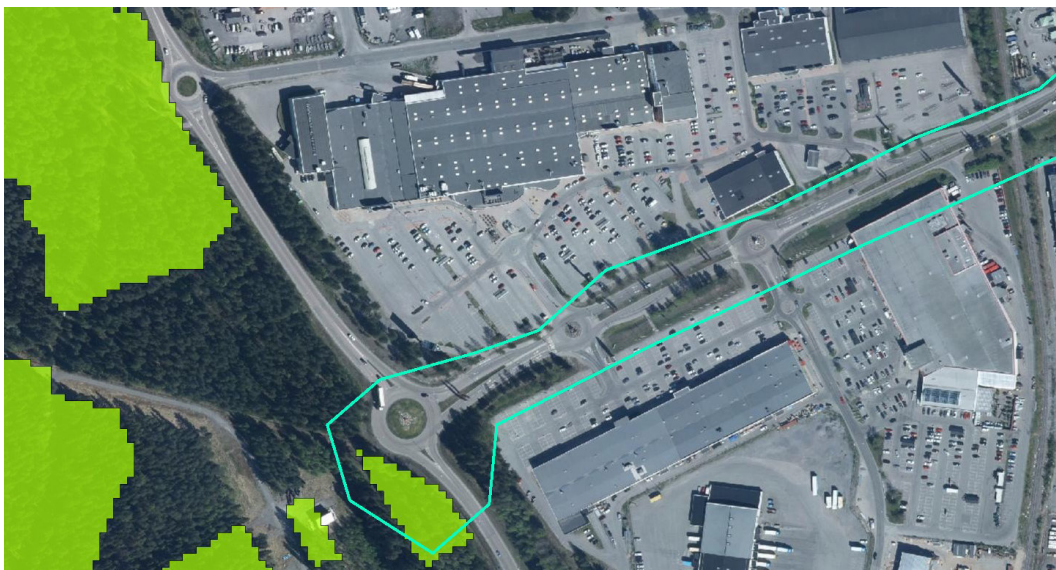


Bild 11: Utmarkerat (turkos) är Storhedens gatuområde som utgör ett viktigt men svagt spridningsstråk för barrskogsarter enligt kommunens Grönplan. I väster syns delar av områden med äldre tallskog (grönt).

5.4. Trafik

Gatunät

Gatustrukturen inom Storheden är generellt utformad för industriändamål och tung trafik. Planområdet inkluderar Storhedsvägen i söder, Storsandvägen i väst och Besiktningsvägen i norr. Storhedsvägen har en mer stadsmässig utformning med planterade träd, mittremsor, övergångsställen och hållplatser för kollektivtrafik. Besiktningsvägen är utformad som en industrigata och Storsandsvägen har karaktären av en genomfartsled som matar hela området med trafik.

Biltrafik

Biltrafiken dominerar Storhedenområdet och förflyttningar mellan butikerna sker främst med bil. Detta medför att handelsfastigheterna ofta har en hög interntrafik. Storhedsvägen är huvudväg i handelsområdet och år 2021 uppmättes en genomsnittlig trafik på cirka 15 300 fordonsrörelser/dygn (årsdygnstrafik), se bild 12.

Kollektivtrafik

Luleå lokaltrafik (LLT) trafikerar området och längs Storhedsvägen finns två hållplatser i båda riktningar. Hållplatserna vid den berörda fastigheten hade cirka 70 500 påstigningar år 2019.

Gång och cykeltrafik

Parallellt med Storsandsvägen samt längs Storhedsvägen finns det idag kommunala gång- och cykelstråk som ansluter till Storheden 1:37 (se bild 13). Överlag är tillgängligheten för gång- och cykeltrafikanter på Storheden bristfällig givet ottyliga strukturer och avsaknad av sammanhängande stråk, både inom kommunal mark och internt på fastigheterna.



Bild 12: Översiktsbild över trafikmängder (2021) på gator och infarter som ingår i planområdet. (f/d = fordon per dygn).

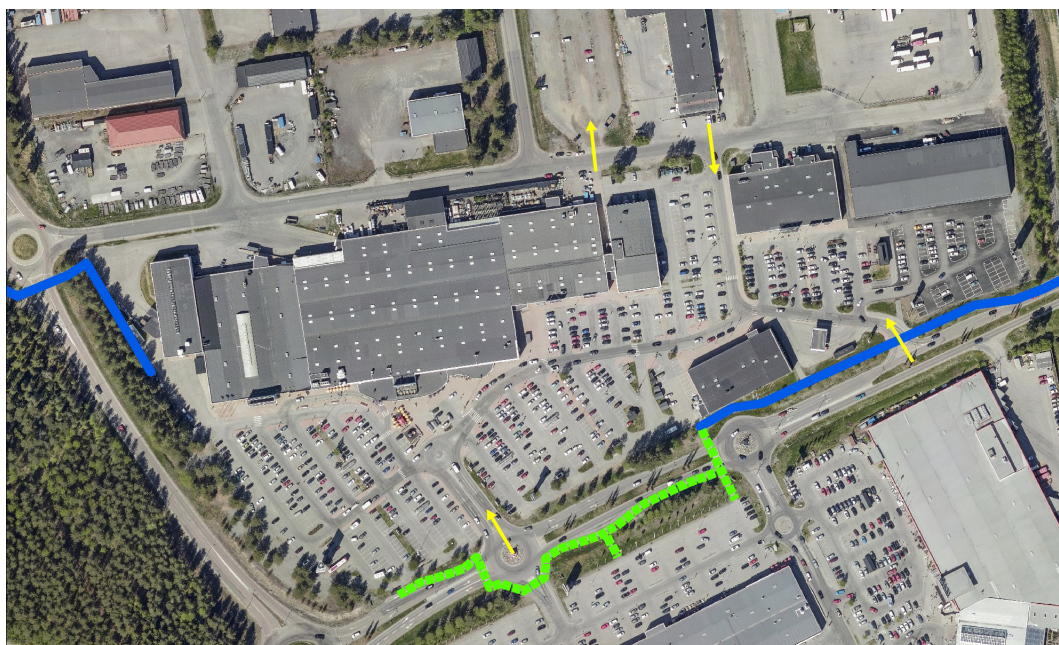


Bild 13: Befintliga kommunala gång- och cykelvägar. Gång- och cykelstråk (blått), gångnät (grönt).

Parkering

En beläggingsstudie genomfördes av Tyréns (2022) inom Storheden 1:37 för att utreda ett lämpligt parkeringsstal för fastigheten då den ska förtätas. Idag har fastigheten 1148 parkeringar och uppnår inte kommunens parkeringsnorm om 38 p-platser / 1000 m² bruttoarea för handel. Fastigheten uppnår idag ett P-tal motsvarande 36 p-platser med cirka 32 000 m² lokalytor (bruttoarea).

Beläggingsstudien genomfördes under tre dagar under hösten 2021 och visade att det är högst beläggning på lördag eftermiddag. Då uppgick parkeringsbeläggningen till 42% inom fastigheten vilket innebär att det nyttjades 485 platser och fanns 663 platser ledigt. Beläggingsstudien visade att fastighetens parkeringsbehov vid studietillfället motsvarade cirka 15 p-platser/1000 m² bruttoarea.

Givet att säsongsvariationer kan påverka besökarantalet bedömdes det lämpligt att bevara ett större antal parkeringsplatser än beläggningsstudiens resultat. Ett p-tal om 23 p-platser/1000 m² bruttoarea för handelsverksamheter har valts vilket motsvarar att samtliga parkeringar utöver tillkommande byggrätt behålls inom Storheden 1:37>2. Detta motsvarar 330 stycken fler parkeringar (53 %) över beläggningsstudiens resultat och medför att cirka 815 parkeringar behöver finnas kvar inom Storheden 1:37>2 gentemot dagens cirka 970 p-platser.

5.5. Miljö

Dagvatten

Planområdet ligger inom kommunens verksamhetsområdet för dagvatten och fastigheten Storheden 1:37 är idag ansluten till det kommunala dagvattennätet. Dagvatten från Storheden 1:37 leds idag huvudsakligen till det kommunala dagvattennätet och vidare till recipienten Inre Lulefjärden. Planområdet ingår i Gäddviks vattenskyddsområde och omfattas av skyddsföreskrifter som syftar till att skydda vattentäkten.

5.6. Markförhållande

Geotekniska och hydrologiska förhållanden

Enligt SGU:s jordartskarta består marken inom Storheden 1:37 av postglacial sand som underliggande lager samt ett grundlager av fyllnadsmassor för de bebyggda ytorna. Planområdet ligger inte inom område i risk för erosion eller skred enligt SGU kartdata (Jordskred och Raviner). I samband med en geoteknisk undersökning inom fastigheten kontrollerades grundvattennivån och uppmättes då till ca 5,5–6 meter under markytan (WSP, 2010). Beroende på fyllnadsmassornas mäktighet och innehåll anses infiltration vara möjlig inom fastigheten då underliggande lager förväntas ha mycket god infiltrationsförmåga.

Förorenad mark

Kommunen känner inte till eller misstänker några föroreningar inom planområdet. Enligt länsstyrelsens karttjänst (EHB-kartan) som visar misstänkta eller konstaterade förorenade områden så finns det en identifierad men ej riskklassad förorening inom planområdet (Storheden 1:37>2). Enligt tillhörande information anges drivmedelshantering som föroreningskällan. Föroreningen sanerades och bedömdes av kommunens miljökontor som avhjälpt 2013 (Dnr: 2012-2256-3).

Markföroreningar har tidigare påträffats i samband med schakt för dagvatten i planområdets norra del (Storheden 1:37>1) samt vid den bemanningsfria tankstationen vid Storhedensvägen (Storheden 1:37<2). Föroreningar vid tankstationen påträffades när spillzoner skulle anläggas kring de båda pumpöarna. Föroreningarna sanerades 2018.

5.7. Riksintressen

Planområdet ligger inom områden av riksintresse för:

- Riksintresse för totalförsvaret (3 kap 9 § miljöbalken): Stoppområde för höga objekt med särskilt behov av hinderfrihet och MSA-området för luftrum.
- Riksintresse för kommunikationer (3 kap 8 § MB)
- Riksintresse för vattenförsörjning enligt (3 kap 8 § miljöbalken) och avser Gäddviks vattentäkt. Planområdet ingår i ett vattenskyddsområde och omfattas av skyddsföreskrifter för Gäddviks grundvattentäkt (Länsstyrelsen, 25 FS 2014:3A 2), samt ändring av föreskrifterna (Dnr.513-8239-19)

5.8. Miljökvalitetsnormer

Miljökvalitetsnormer regleras i 5 kap. Miljöbalken. Det finns miljökvalitetsnormer (MKN) framtagna för omgivningsbuller, luftkvalitet och vattenkvalitet. Det handlar om de föroreningsnivåer eller störningsnivåer som människor kan utsättas för utan fara för olägenheter av betydelse eller som miljön eller naturen kan belastas med utan fara för påtagliga olägenheter. Vid planering och planläggning ska hänsyn tas till gällande miljökvalitetsnormer.

Planområdet omfattas av MKN för luftkvalitet och vattenkvalitet. Luleå kommun omfattas inte av den framtagna miljökvalitetsnormen avseende omgivningsbuller. Miljökvalitetsnormerna och detaljplanens eventuella påverkan på dem beskrivs närmare i avsnitt 6.3.

6. Konsekvenser

6.1. Natur

Kommunen planerar att skapa en förlängning av det befintliga gång- och cykelnätet (GC) längs Storhedsvägen med förlängning till cirkelplatsen vid Besiktningsvägen och Storsandsvägen. I detaljplanen utökas Storhedsvägens gatuområde (5-10 meter) för att det nya GC-stråket ska kunna inrymmas och kommer delvis ligga inom områden som idag används för markparkering inom Storheden 1:37. Kommunen bedömer att utbyggnaden av den nya GC-vägen kan genomföras utan någon större påverkan på trädallén längs Storhedsvägen då vägen kan förläggas norr om trädallén mot fastigheten Storheden 1:37. Lövträden i allén är unga och bedöms inte vara särskilt värdefulla som individer men bildar som helhet en trädallé och omfattas därmed av biotopskydd. Om kommunen behöver avverka något av träden i allén vid genomförandet måste dispens sökas till Länsstyrelsen för åtgärder i allé. Kommunen avser även att förbättra nätet kring Storhedsvägen med en ny GC-passagen intill den västra cirkelplatsen, samt omförlägga en busshållplats mellan cirkelplatserna (se bild 4). Båda dessa åtgärder riskerar också att påverka individuella träd inom allén och måste likt tidigare resonemang behandlas genom dispensansökan till Länsstyrelsen. Vid medgiven dispens kan Länsstyrelsen ställa krav på omplantering eller kompensation med plantering av nya träd inom vägområdet. De föreslagna byggnadsåtgärderna

bedöms dock inte riskera trädalléns värden som helhet och den nya detaljplanen möjliggör ett större gatuområde vilket ger förutsättningar för ny- och omplanteringar. Förflyttningen av busshållplatsen kommer medföra en påverkan på en samling tallar som finns vid Storhedsvägen. Träden som individer bedöms inte ha någon särskild skyddsvärd status men bidrar till att komplettera gatuområdets inramning tillsammans med björkallén. Vid genomförandet bör träden beaktas och sparas i så stor utsträckning som möjligt. Utbyggnaden av den nya GC-vägen kommer medföra en påverkan på skogspartiet som ligger mellan Storsandsvägen och fastigheten Storheden 1:37. I detaljplanen planläggs ett 8 meter brett område för allmän plats [GC-VÄG]. Merparten av skogen inom vägområdet kommer behöva avverkas för att möjliggöra den nya GC-vägen med tillhörande funktioner som diken m.m. Den kvarvarande skogen mellan gc-vägen och Storsandsvägen bedöms fortsatt kunna fungera ekologiskt efter utbyggnaden samt finns det ytor för kompensatoriska planteringar inom den resterande naturmarken. Skogspartiet innehåller relativt ung tallskog (30-40 år) och bedöms inte vara särskilt skyddsvärd.

6.2. Miljö

Dagvatten

Planområdet ligger inom kommunens verksamhetsområdet för dagvatten och fastigheten Storheden 1:37 är idag ansluten till det kommunala dagvattennätet. Dagvatten leds i dagsläget huvudsakligen till det kommunala dagvattennätet. En dagvattenutredning har upprättats för att studera framtida dagvattenflöden och de förändrade föroreningstransporter som planförslaget kan medföra (Sweco, 2022). Planförslagets bedömda påverkan på vattenkvalitén i området presenteras i avsnitt 6.3. I och med att fastigheten idag är till största delen hårdgjord i form av asfalt och tak kommer det nya byggnadsförslaget inte medföra någon direkt ökning av dagvattenavrinning i området. Regnmängder beräknas öka i framtiden vilket kommer ställa högre krav på interna och kommunala dagvattennät. Swecos framtagna beräkning för ett 20-årsregn med en klimatfaktor på 1,25 visar att den generella avrinningen från planområdet (10,4 ha) kommer öka med cirka 440 m³ gentemot dagens 20-årsregn. Detta motsvarar cirka 350 m³ från fastigheten Storheden 1:37 och utgör den fördröjningsvolym som behövs för att flödet till kommunens nät inte ska öka ytterligare i framtiden.

Inom Storheden 1:37 (samtidig kvartersmark) motsvarar det dagvattenkasettanläggningar med en sammanlagd area om 260 m² och 1,5 meter djup alternativt 780 m² vid användning av ett makadammagasin med samma djup. Ett makadammagasin kräver cirka 300 % större yta för att uppnå samma kapacitet som dagvattenkassetter. I detaljplanen säkerställs tillräckliga byggnadsfria markytor inom samtidig kvartersmark för att kunna hantera de olika typerna av dagvattenanläggningar som föreslås.

Markparkering och gator: Dagvatten från trafikerade ytor (vägar och parkeringar) klassas som förorenat. Planområdet ligger inom sekundär skyddszon

för Gäddvikens grundvattentäkt vilket innebär att uppställningsytor för motor-drivna fordon med en yta motsvarande minst fem parkeringsfickor är förbjudna såvida inte nederbördsvatten samlas upp och renas innan det infiltrerar i marken. Alternativt kan vattnet samlas upp i fördröjningsmagasin innan det avleds till det kommunala dagvattennätet via täta dagvattensystem. Planteringar inom trafikerade ytor bör utföras med täta konstruktioner för att minska risken att förorenat dagvatten infiltrerar orenat ner i marken.

Tak: Dagvatten från byggnaders tak kan betraktas som rent och kan samlas upp i separata system med hängrännor, stuprör där vattnet leds ner till underjordiska kassett- eller makadammagasin för infiltration i marken alternativt fördröjas i dagvattenmagasin och vidare ledning till kommunens nät.

Gång- och cykelstråk: Vatten från gång - och cykelstråk inom fastigheten, som inte ligger i anslutning till trafikutor, kan betraktas som rent och föreslås att ledas till nedsänkta planteringsytor eller permeabla markytor där vattnet tillåts att infiltrera i marken alternativt fördröjas i dagvattenmagasin och vidare ledning till kommunens nät.

Skyfall

I nuläget avrinner dagvatten ytligt från fastigheten i västlig riktning vid skyfall mot Storsandsvägen och det kommunala skogsområdet. Detta avser kraftigare regn där kapaciteten i dagvattensystemen överskrids. Regnet som har studerats är 150 mm vilket motsvarar mer än 100-års återkomsttid.

Lågpunkten i Storsandsvägen där vattnet rinner västerut från planområdet mot recipienten ligger på höjden + 6,63 meter (RH 2000). Dagvattenutredningen anger att höjdsättningen av den tillkommande kommunala gång-och cykelvägen är viktig för att vatten fortsatt ska kunna rinna över vägen utan att riskera att vatten stängs in på fastigheten. Vid projektering av GC-vägen ska kommunen beakta den anslutande kvartersmarkens höjd och möjliggöra fria vattenvägar mot recipienten västerut. Idag sluttar marken naturligt västerut mot Storsandsvägen vilket skapar goda förutsättningar för fria vattenvägar. Inom Storheden 1:37 utgör idag lastkajerna vid Besiktningsvägen lågpunkter då uppställningsytorna för fordonen är förlagda under Besiktningsvägens gatunivå. Detta medför att lastkajerna riskerar att översvämmas vid kraftiga regn då yttlig avrinning sker delvis mot dessa platser (se bild 14). Uppställningsplatserna vid lastkajer rekommenderas att höjas upp och höjdsätts likt resterade delar av Coopbyggnaden där marken lutar mot Besiktningsvägen. Alternativt kan lastkajerna utformas översvämnings-säkert där fasaden kan stå emot temporära översvämnningar.

Höjdsättningen för färdigt golv i tillkommande byggnader bör anpassas för att erhålla tillräckligt skydd mot skador. För att säkerställa en fungerande höjdsättning bör färdigt golv inte anläggas lägre än 0,2 meter över angränsande skyfallsväg (gata, grönstråk eller annan låglinje). Genom en planerad höjdsättning kan det säkerställas att vattnet inom området kan ställa sig eller avledas till platser där det orsakar minst skada vid kraftiga regn. Höjdsättning i anslutning till

husfasader bör utformas så att marken närmast fasad hårdgörs i syfte att undvika belastning på byggnadens dräneringssystem. Marklutningen rekommenderas till 2 procent de första tre metrarna från husväggen och därefter cirka 1–3 procent för att inte riskera att dagvatten rinner in mot byggnaden.

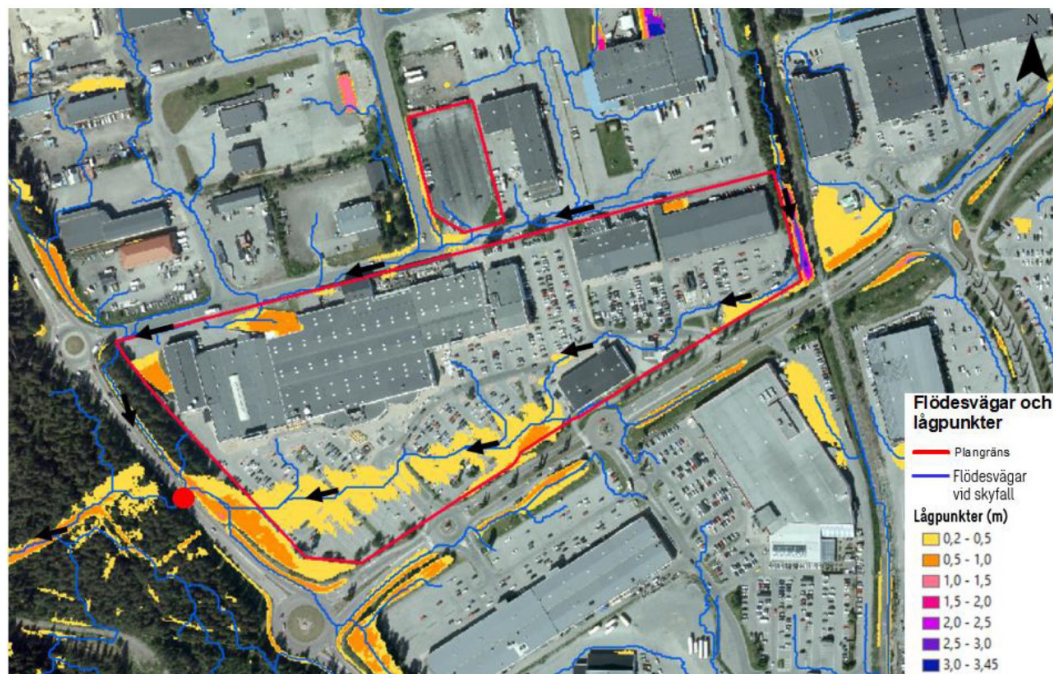


Bild. 14: Avrinningsvägar och översvämmade ytor vid ett 100-årsregn. Bilden visar inte varaktigheten på översvämningarna.

6.3. Miljökvalitetsnormer

Luft

Detaljplanens genomförande kommer medföra en viss ökning av trafik i området. Bedömning av detaljplanens påverkan på luftkvalité bygger på luftmätningar för jämförbara vägar i kommunen. Kommunen mäter kontinuerligt luftkvaliteten på Sandviksgatan i centrala Luleå sedan tidigt 2010-tal. Detta eftersom miljökvalitetsnormer (MKN) för kväveoxid överskreds under tidigt 2010-tal på den gatan. De normer som är svårast att följa i tätorter är vanligtvis de för partiklar (PM₁₀) samt kvävedioxid (NO₂). Sandviksgatan har liknande trafikflöden som Storhedsvägen, cirka 17 500 fordon/ dygn (vardagsdygnstrafik, 2017), samt är Sandviksgatan belägen inom en tätare bebyggelsestruktur med sämre möjligheter till ventilation jämfört med Storhedens mer öppna struktur. Båda gatorna är hastighetsreglerade till 50 km/h och innehåller start- och stoppmoment i form av trafikljus på Sandviksgatan och cirkelplatser på Storhedsvägen. Kommunens luftmätningar har visat att miljökvalitetsnormer inte har överskridits på Sandviksgatan sedan början av 2010-talet för partiklar (PM₁₀) och kvävedioxid (NO₂). Efter detaljplanens genomförande kommer gaturummen på Storheden fortsatt att vara breda, samtidigt som planområdet innehåller och angränsar till stora öppna ytor vilket möjliggör för god ventilation. Utifrån ovanstående resonemang bedöms detaljplanens genomförande inte leda till att miljökvalitetsnormerna för luft överskrids.

Vatten

Det dagvatten som släpps ut från fastigheten Storheden 1:37 till kommunens nät leds till ytvattenrecipienten Inre Lulefjärden (se bild 15). Den ekologiska statusen för Inre Lulefjärden är klassad som god och den kemiska statusen uppnår ej god. Det dagvatten som inte leds via kommunens nät från fastigheten infiltreras ner i marken till grundvattenförekomsten SE729270-178744 som även utgör dricksvattenförekomst (Gäddviks grundvattentäkt), se bild 15. Grundvattnet i området används som råvatten vid dricksvattenverket. Den kemiska och den kvantitativa statusen för grundvattenförekomsten är klassad som god i dagsläget. Idag leds merparten av nederbörden till kommunens dagvattennät från Storheden 1:37.

Beräkningar av dagvattenflöden, fördröjningsvolym och föroreningsbelastning har utförts av Sweco (2022) i recipient- och dagvattenmodellen StormTac (v21.3.3). Föroreningshalterna relateras till riktvärden för mindre sjöar med direkt utsläpp till recipient (Riktvärdesgruppen, 2009) se tabell 6.1. Föroreningsberäkningarna avser ett scenario utan någon slags rening av dagvattenet på fastigheten, se tabell 6.2



Bild 15: Dagvatten som avleds via kommunens nät släpps ut till ytvattenförekomsten Inre Lulefjärden. Dagvatten som tillåts infiltreras inom Storheden gör det inom grundvattenförekomsten SE729270-178744.

Utsläpp till		Mindre sjöar, vattendrag och havsvikar	
Ämne	Enhet	Nivå 1	Nivå 2
Fosfor (P)	µg/l	160	175
Kväve (N)	mg/l	2	2,5
Bly (Pb)	µg/l	8	10
Koppar (Cu)	µg/l	18	30
Zink (Zn)	µg/l	75	90
Kadmium (Cd)	µg/l	0,4	0,5
Krom (Cr)	µg/l	10	15
Nickel (Ni)	µg/l	15	30
Kvicksilver (Hg)	µg/l	0,03	0,07
Suspenderad substans (SS)	mg/l	40	60
Oljeindex (Olja)	mg/l	0,4	0,7
Benzo(a)pyren (BaP)	µg/l	0,003	0,07

Nivå 1 = Direktutsläpp till recipient.

Nivå 2 = utsläpp till dike eller damm innan det leds vidare till recipient.

Tabell 6.1. Riktvärden (Riktvärdesgruppen, 2009).

Ämne	Enhet	Riktvärde (mindre sjöar och havsvikar) ¹	Befintlig exploatering	Ny exploatering (utan rening)
P	mg/l	0,16	0,14	0,14
N	mg/l	2	1,9	1,5
Pb	ug/l	8	15	5,2
Cu	ug/l	18	25	15
Zn	ug/l	75	77	34
Cd	ug/l	0,4	0,48	0,55
Cr	ug/l	10	9,4	5,7
Ni	ug/l	15	9,2	5,3
Hg	ug/l	0,03	0,052	0,029
SS	mg/l	40	84	39
Oil	mg/l	0,4	0,51	0,31
PAH16	ug/l	-	1,7	0,61
BaP	ug/l	0,03	0,033	0,016

Tabell 6.2: Beräknad föroreningstransport i dagvatten (utan rening) från befintlig och framtida exploatering. Gråmarkerade visar värden där riktvärden överskrids.

Tabell 6. Föroreningsmängder på årsbasis som genereras inom planområdet.

Ämne	Enhet	Befintlig exploatering	Ny exploatering
P	kg/år	6,5	6,8
N	kg/år	87	72
Pb	kg/år	0,72	0,25
Cu	kg/år	1,2	0,71
Zn	kg/år	3,6	1,7
Cd	kg/år	0,023	0,027
Cr	kg/år	0,44	0,28
Ni	kg/år	0,43	0,26
Hg	kg/år	0,0024	0,0014
SS	kg/år	3900	1900
Olja	kg/år	24	15
PAH16	kg/år	0,082	0,029
BaP	kg/år	0,0016	0,00078

Tabell 6.3. Föroreningsmängder på årsbasis, befintlig och framtida exploatering.

Bedömning av påverkan på miljö kvalitetsnormer för ytvatten (Inre Lulefjärden)

Dagvatten som leds till kommunens nät leds vidare till ytvattenrecipienten Inre Lulefjärden. Föroreningsberäkningarna visar att med en ökad andel takytor gentemot körbara & trafikerade ytor minskar samtliga föroreningar förutom för ämnen fosfor som förblir oförändrat och kadmium som ökar en aning, *se tabell 6.2*. Ökningen som modellen genererar för kadmium kan härledas till en högre schablonhalt för kadmium från takytor. Swecos slutsats gällande föroreningsmängder på årsbasis var att samtliga föroreningar utöver fosfor och kadmium minskar med de ökade takytorna trots ett visst ökat dagvattenflöde i modellen, *se tabell 6.3*. På årsbasis beräknades föroreningsmängder för fosfor och kadmium vara i princip på samma nivåer före och efter en ny exploatering.

Föroreningsberäkningarna är baserad på en större areal takytor gentemot det gällande planförslaget där takytorna har minskat med cirka 15 000 m² inom Storheden 1:37<2 (från totalt 46 500 m² till 31 500 m²). Detta medför att koncentrationer av kadmium kommer vara lägre än modellens föroreningsberäkningar då ämnet kadmium härleds främst till takytor. Detaljplanens genomförande bedöms

inte medföra en påverkan som medför att miljökvalitetsnormerna för ytvatten riskerar att försämrans eller överskridas.

Kommunen är VA-huvudman inom området och kommunens generella riktlinjer anger att det vatten som leds till kommunens dagvattennät ska fördröjas lokalt och renas centralt vid recipienterna (Dagvattenplan 2020-2030, Luleå kommun). Om de föreslagna åtgärderna inom fastigheten med infiltration av takdagvatten implementeras bidrar det ytterligare till att reducera mängden dagvatten som avleds till kommunens nät och Inre Lulefjärden.

Bedömning av påverkan på miljökvalitetsnormer för grundvatten (SE729270-178744)

Vid infiltration av dagvatten till grundvatten är det grundvattnets kvalitet och kvantitet som inte ska påverkas negativt. Ur kvantitetshänseende bedöms infiltration av dagvatten som positivt. Ur kvalitetshänseende, där kadmium utgör en parameter som inte visar på tydlig minskning i föroreningsberäkningarna, finns det bedömningsgrunder för grundvatten. Även om ökningen av kadmium från 0,48 µg/l till 0,55 µg/l som modellen genererar inte är stor, är en bedömning värdefull enligt Sweco då skyddet av dricksvattenförekomsten är starkt. Detta avser takvatten som orenat tillåts att infiltrera i marken.

För berörd grundvattenförekomst finns ett i VISS (Vatteninformationssystem Sverige) registrerat analysvärde avseende kadmium där en halt om 0,0078 µg/l uppmätts år 2017. I föreskrifterna om riktvärden för grundvatten (SGU-FS 2013:2) finns nationella referensvärden, halter för opåverkade grundvatten. För kadmium är nationella referenshalten 0,1 µg/l. Riktvärdena för när exempelvis försämrande trend anses behöva vändas är för kadmium 1 µg/l och riktvärdet för god grundvattenkvalitet är 5 µg/l. Att riktvärdet för när en trend för på grundvatten bör vändas är betydligt lägre än riktvärdet för god kvalitet beror på att de naturliga bakgrundshalterna av kadmium är lägre. En tydlig påverkan på grundvattnet bedöms således finnas vid kadmiumkoncentrationer som uppgår till 1 µg/l.

Sweco bedömer att en omfattande utspädning kommer ske av det infiltrerande takvattnet från fastigheten Storheden 1:37 då den berörda grundvattenförekomsten bedöms stå i god hydraulisk kontakt med Lule älv såväl naturligt som via den konstgjorda infiltrationen vid Gäddviks vattenverk samt att detaljplanens area endast utgör 1 procent av grundvattenförekomstens horisontella utbredningsområde. Då kadmiumhalten från taktytor beräknas underskrida 1 µg/l (0,55 µg/l) samt att halterna av kadmium i grundvattenförekomsten i nuläget är väldigt låga (0,0078 µg/l) samt att en omfattande utspädning bedöms ske av det infiltrerande dagvattnet ses ingen risk för att miljökvalitetsnormen för kadmium ska riskeras att överskridas enligt Sweco.

Föroreningsberäkningarna är baserad på en större areal taktytor gentemot det gällande planförslaget där taktytorna har minskat med cirka 15 000 m² inom Storheden 1:37<2 (från totalt 46 500 m² till 31 500 m²). Detta medför att koncentrationer av kadmium kommer vara lägre än modellens föroreningsberäkningar.

Sweco anger att i VISS (Vatteninformationssystem Sverige) är urban markanvändning uppräknad som en risk för aktuell grundvattenförekomst avseende miljögifter, specifikt nämnd parameter är benso(a)pyren. Då förekomsten av benso(a)pyren i dagvatten främst kopplas till utsläpp från förbränning av fossila bränslen och andelen trafikerade ytor minskar med planförslaget bedöms inte risken för den typen av föroreningar att öka. Dagvatten från trafikerade ytor får inte infiltreras i marken utan rening samt är dagvattenanläggningar tillståndspliktiga hos kommunens nämnd för miljöfrågor vilket utgör ett skydd för grundvattentäkten.

Skyddsföreskrifter för Gäddviks vattentäkt

Fastigheten Storheden 1:37 omfattas av skyddsföreskrifter för Gäddviks grundvattentäkt och ligger inom sekundär skyddszon A. Skyddsföreskrifterna reglerar utförandet av vissa markanvändningar och verksamheter i syfte att skydda dricksvattentäkten.

Skyddsföreskrifterna anger:

- 20 § Avledning av avloppsvatten
Inrättande av nya enskilda avloppsanläggningar samt väsentlig ändring av befintlig avloppsanläggning kräver tillstånd från kommunens nämnd för miljöfrågor. (Dagvatten räknas in i begreppet avloppsvatten i skyddsföreskrifternas definition).
- 24§ Uppställningsytor för motordrivna fordon med en yta motsvarande minst fem parkeringsfickor är förbjudna såvida inte nederbördsvatten samlas upp och renas alternativt avleds till det kommunala dagvattennätet. För utsläpp till annan recipient än ovanstående krävs tillstånd av kommunens nämnd för miljöfrågor.

Enligt skyddsföreskrifterna är dagvattenanläggningar tillståndspliktiga och ska prövas av kommunens tillsynsavdelning med tillhörande nämnd i avseende till risken att förorena grundvattentäkten. Infiltration av dagvatten från parkeringar är tillåtet enligt skyddsföreskrifterna i det fall dagvattnet renas innan. I dagvattenutredningen (Sweco, 2022) lyfts problematiken med att infiltrera dagvatten inom ett vattenskyddsområde i avseende till olyckor. Sweco lyfter fram att dagvattenanläggningar som bygger på infiltration bör utformas med en form av katastrofskydd som möjliggör att anläggningar kan stängas av och förhindra att tillfälligt förorenat dagvatten kan infiltrera ned i marken. Detta avser främst spillolyckor av t.ex. bränsle, samt släckvatten vid brand som riskerar att infiltrera ned i marken. Vid prövning av framtida dagvattenanläggningar som bygger på infiltration bör kommunens miljötillsyn även beakta funktioner som katastrofskydd i sin bedömning. Lokal fördröjning och rening av dagvatten är möjlig men kan istället släppas ut på kommunens dagvattennät om infiltration skulle bedömas olämpligt. Genom att leda dagvatten till kommunens dagvattennät minskar risken för föroreningar till grundvattentäkten då vattnet istället leds bort till recipienten inre Lulefjärden.

6.4. Hälsa och säkerhet

Drivmedel

Detaljplanen medger användningen drivmedel [G] inom handelsområdet i syfte att göra den befintliga tankstationen planenlig. Tankstationen har idag tillstånd från kommunen där anläggningens omfattning och placering är prövad i avseende risker för spill och läckage samt risker i avseende till hantering av brandfarlig vara. Användningsområdet som medges i detaljplanen motsvarar den befintliga tankstationens verksamhetsområde.

Skyddsföreskrifterna för Gäddviks vattentäkt reglerar följande för sekundär skyddszon A:

- **Lagring av mer än 5 m³ petroleumprodukter i cistern eller behållare är förbjuden. Befintliga tillståndsgivna eller anmälda verksamheter är undantagna från förbudet. (sekundär skyddszon A)**
- **Hantering av mer än sammanlagt 250 liter petroleumprodukter och andra brandfarliga vätskor kräver tillstånd av kommunens nämnd för miljöfrågor (sekundär skyddszon A)**
- **Förvaring av petroleumprodukter och andra brandfarliga vätskor är förbjuden såvida den inte sker på en tät invallad yta och på ett sådant sätt att hela den lagrade volymen kan insamlas och omhändertas vid läckage. (sekundär skyddszon A)**

Vid etablering av drivmedelsstationer eller hantering av drivmedel behövs tillstånd i vissa fall av kommunens räddningstjänst beroende på mängden drivmedel som hanteras. I tillståndprocessen ska kommunens räddningstjänst kontrollera att kraven i lagstiftningen är uppfyllda och därmed att skyddet mot brand och explosion är tillräckligt innan sökanden börjar bygga anläggningen. I tillståndsansökan behöver man göra en utredning om risker, då det är viktigt att riskkällor så som cisterner, lossningsplats för tankbilar och så vidare placeras på ett betryggande avstånd från byggnader och andra verksamheter. Utöver de ovan nämnda prövningarna ger miljöbalken verksamhetsutövarna ansvar att förebygga, hindra och/eller motverka att verksamheterna eller åtgärder medför skada eller olägenhet för människors hälsa eller för miljön (Försiktighetsprincipen, 2 kap. 3 § miljöbalken). Kommunens miljötillsyn ska säkerställa att miljöbalkens bestämmelser efterlevs.

Åtkomst räddningsfordon

Räddningstjänstens framkomlighet i området ska beaktas. Det ska finnas två av varandra oberoende vägar in till byggnaderna i området så att räddningstjänsten har framkomlighet om den ena vägen skulle spärras av till exempel brand. Om gatunätet eller motsvarande inte ger åtkomlighet till byggnader ska en särskild räddningsväg anordnas. Räddningsväg ska vara skyltad och anpassas för räddningstjänstens fordon med avseende på till exempel fri höjd, marklutning, bredd, svängradie och bärighet så att räddningstjänstens större fordon kan ta sig fram. Räddningstjänstens tillgänglighet till byggnader inom området prövas i

bygglovsskedet.

6.5. Trafik

Storheden 1:37 planeras fortsatt i framtiden att angöras ifrån Storhedsvägen och Besiktningsvägen. I detaljplanen regleras utfartsförbud mot Storhedsvägen i enlighet med gällande detaljplan PL 291. Utfarter mot Storhedsvägen medges endast vid de befintliga utfarterna då kommunen av trafiksäkerhetsskäl inte bedömer det lämpligt med ytterligare utfarter mot gatan.

Detaljplanens genomförande kommer medföra en viss ökning av trafikflöden inom Storheden. Till samrådsskedet togs en trafikutredning fram i syfte att studera den planerade exploaterings påverkan på det kommunala gatunätet inom planområdet (Tyrens, 2022). Planförslaget som studerades i trafikutredningen utgjorde ett större tillskott av handelslokaler (cirka 31 000 m² bruttoarea) gentemot 3500 m² handelslokaler i det gällande planförslaget. Eftersom det gällande planförslaget innebär en kraftigt minskad byggrätt bedömdes ingen revidering av trafikutredningen nödvändig. Trafikalstring för tillkommande byggrätt är beräknad i Trafikverkets alstringsverktyg. Kapacitetsberäkningar är gjorda i programvaran Capcal. Kapacitetsberäkningarna är gjorda på befintlig trafik (trafikmätningar, 2021) adderat med beräknad trafikstring för tillkommande handelslokaler.

I utredningen gjordes en bedömning att många av de som redan idag besöker handeln på Storheden även kommer besöka den nya i samband med att de besöker området. I kapacitetsberäkningar har därför ett antagande gjorts att 20 % av beräknad trafikstring för den tillkommande handel (31 000 m²) räknas som en trafikökning. Resterande 80 % räknas som befintliga besökare (befintlig trafik).

Studien visar att kapaciteten i de båda cirkulationsplatserna utmed Storsandsvägen är mycket god. För väjnings- och stoppliktsreglerad korsning är önskvärd servicenivå en belastningsgrad under 0,6, det vill säga trafikflöde vid maxtimme i förhållande till tillfartens kapacitet. För en cirkulationsplats är önskvärd servicenivå en belastningsgrad under 0,8. Belastningsgraden uppgår som högst till 0,38 på det norra benet på Storsandsvägen norr om Besiktningsvägen och ligger klart under rekommendationen om en belastningsgrad på maximalt 0,8. Cirkulationsplatsen på Storhedsvägen beräknas ha god framkomlighet med en högsta belastningsgrad på 0,29 på anslutningen från öster. Belastningsgraderna är något högre (0,56) för den medlöpande korsningen (östra infarten till Storheden 1:37.) Enligt beräkningen överstiger körfältet riktning österut mot cirkelplatsen Betongvägen/Storhedsvägen rekommenderad belastningsgrad (0,62). Detta bedömdes dock inte orsaka kapacitetsproblem då vare sig körlängder eller fördröjning påvisades vid beräkningen för detta körfält. Längre österut ansluter körfältet till cirkulationsplatsen vid Storhedsvägen/Betongvägen. Vid cirkelplatsen vid Betongvägen och Storhedsvägen kan det idag uppstå köbildning inom det kommunala vägnätet vid maxtimme trafik och gäller främst för trafik från riktning Notviken eller Betongvägen in i cirkelplatsen. Detta gäller dock endast ett fåtal timmar per vecka.

Detaljplanens genomförande bedöms inte påverka den övergripande trafiksituationen på Storheden på ett betydande sätt. Den tillkommande byggrätten utgör ett mindre tillägg sett till Storhedens övergripande struktur som handelsområde.



Bild 16: Kapacitetsberäkningar för cirkulationsplatser inom kommunal gatumark samt utfarter från fastighet Storheden 1:37 (Tyréns, 2022).

6.6. Riksintressen

- Riksintresse för totalförsvaret (3 kap 9 § miljöbalken): Stoppområde för höga objekt med särskilt behov av hinderfrihet och MSA-området för luftrum.
- Riksintresse för kommunikationer (3 kap 8 § MB)
- Riksintresse för vattenförsörjning enligt (3 kap 8 § miljöbalken) och avser Gäddviks vattentäkt. Planområdet ingår i ett vattenskyddsområde och omfattas av skyddsföreskrifter för Gäddviks grundvattentäkt (Länsstyrelsen, 25 FS 2014:3A 2), samt ändring av föreskrifterna (Dnr.513-8239-19)

Planförslaget bedöms inte riskera att berörda riksintressen påtagligt skadas eller att utnyttjandet påtagligt försvåras. Se avsnitt 6.3 gällande planförslaget bedömda påverkan på riksintresse för vattenförsörjning för Gäddviks vattentäkt.

7. Medverkande i projektet

Detaljplanen har tagits fram av Kommunstyrelseförvaltningen i samarbete med andra kommunala förvaltningar. Se avsnitt 4.5 för de underlag som har tagits fram under planarbetet.

Kommunstyrelseförvaltningen
Sektor Samhällsbyggnad & demokrati, 2025-04-01

Frida Lindberg
Planchef

Magnus Johansson
Planarkitekt

Antagen av kommunstyrelsen 2025-05-05 § 116

Vunnit laga kraft 2025-05-29



LULEÅ
KOMMUN