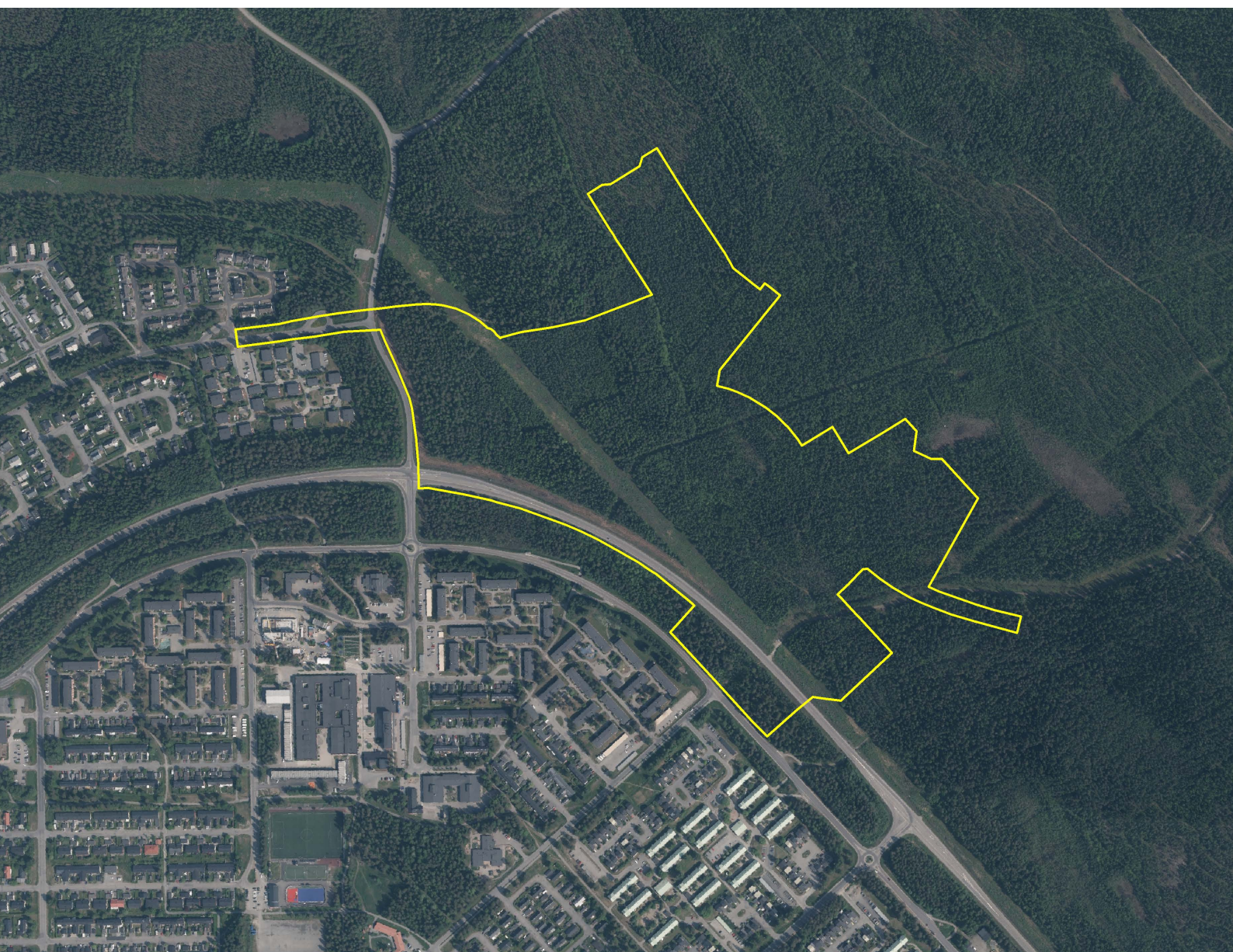


Planbeskrivning Detaljplan för del av Hertsön 11:1 och 20:1, Hertsöheden del 1

Luleå kommun Norrbottens län



Innehållsförteckning

Detaljplanens syfte	4
Syfte	4
Beskrivning av detaljplanen	4
Hela detaljplanen	4
Genomförandetid	5
Allmän plats	5
Kvartersmark	11
Vattenområde	23
Annat	26
Genomförandefrågor	28
Fastighetsrättsliga frågor	28
Tekniska frågor	29
Ekonomiska frågor	30
Organisatoriska frågor	31
Prövning enligt annan lagstiftning	32
Upplysningar	33
Planeringsunderlag	34
Kommunala	35
Utredningar	35
Regionala	36
Planeringsförutsättningar	37
Kommunala	37
Riksentressen	39
Miljö kvalitetsnormer	39
Mellankommunala intressen	41
Miljö	41
Hälsa och säkerhet	42
Geotekniska förhållanden	46
Hydrologiska förhållanden	46
Kulturmiljö	47
Fysisk miljö	47
Sociala	55
Teknik	56
Service	56
Trafik	56
Konsekvenser	58
Fastigheter och rättigheter	58
Natur	58
Ekosystemtjänster	61
Landskapsbild	61
Miljö	62
Miljökonsekvensbeskrivning	64
Miljö kvalitetsnormer	66
Hälsa och säkerhet	67
Sociala	69
Riksentresse	70
Trafik	71
Mellankommunala frågor	71

Motiv till detaljplanens regleringar	72
Motiv till regleringar	72
Medverkande i projektet	80

Detaljplanens syfte

Syfte

Planens huvudsakliga syfte är att pröva förutsättningarna för ny bostadsbebyggelse för den allmänna bostadsförsörjningen. I detaljplanen ska mark även reserveras för tillkommande kommunala funktioner, exempelvis förskola, skola, vård och omsorgsboende samt tillskapas möjligheter för komplementverksamheter, idrott och andra eventuella mötesplatser. Den nya bebyggelsen ska anpassas till omgivningen och befintlig natur.

Beskrivning av detaljplanen

Hela detaljplanen

Hertsöheden är ett nytt bostadsområde norr om Hertsön och öster om Lerbäcken som blir en ny del av stadsdelen Hertsön. Hela Hertsöheden kommer att planläggas i flera etapper, denna detaljplan utgör den första delen.

Viktiga karaktärsdrag för det nya bostadsområdet blir naturen in på knuten, ett organiskt gatunät och blandade bostadstypologier. Denna första detaljplan på Hertsöheden möjliggör för ca 800 nya bostäder i olika typer av bostadsformer; flerbostadshus, radhus, parhus och friliggande villor. Förutom bostäder och natur inrymmer detaljplanen även plats för en skola och två förskolor, ett vård och omsorgsboende, naturmark, parkområde, gator och vägar, ytor för parkering, gc-tunnel under Hertsövägen, område för handel och ett dagvattenstråk genom området.

Ett gent gång- och cykelnät samt förlängning av busslinje in genom området utgör viktiga förutsättningar för att främja hållbar mobilitet och ett enkelt vardagsliv. Skogspartier inom planområdet och kopplingar mot angränsande natur, ett centralt parkområde, fotbollsplan samt förlängning av skidspår är viktiga delar för att främja förutsättningar för återhämtning, rörelse, lek och en aktiv fritid. Byggnadsverken och de anlagda platserna på Hertsöheden ska ha en samtida gestaltning och arkitekturen ska främja folkliv och bidra till platsens och Luleås identitet.

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

Detaljplanen bedöms vara förenlig med gällande översiktsplan. Större delen av planområdet berör mark som inte är planlagd sedan tidigare. Planområdet är ca 34 hektar stort och utgörs i sin helhet av kommunalt ägd mark.



Figur 1. Illustration visar övergripande markanvändning och ett exempel på hur området kan bebyggas.

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är fem år efter det datum planen vinner laga kraft.

Efter genomförandetidens slut fortsätter planen att gälla, men den kan då ändras eller upphävas utan att rättigheter som uppkommit genom planen behöver beaktas.

Allmän plats

Gatunät

I detaljplanen möjliggörs för utbyggnad av gatumark med anslutningar mot angränsande områden samt det befintliga gatunätet. Strukturen ska möjliggöra framkomlighet och tillgänglighet för alla trafikslag och trafikanter och för att förstärka mötet med omgivande stads- och naturlandskap med finmaskighet, genhet och god tillgänglighet för gående och cyklister. Gators utformning har stor påverkan på ett områdes karaktär. På Hertsöheden ska gaturummets utformning skapa trygghet för oskyddade trafikanter och främja ett lugnt trafiktempo. En öppen dagvattenhantering med diken kommer att sätta sin prägel då det på vissa platser innebär bredare gatuutrymmen.

Hertsöhedsvägen bildar en ny huvudgata [**GATA₁**] i förlängningen av Lerbäcksvägen, denna sträcker sig centralt genom det nya bostadsområdet i östvästlig riktning. Längs med Hertsöhedsvägen möjliggörs för busstrafik, biltrafik samt ett nytt huvudstråk för gång- och cykel. Huvudgatan föreslås vara stängd

för biltrafik vidare mot Lerbäcken. Det är ej önskvärt att biltrafik från det nya området leds in via Lerbäcken samt inte heller via Skjutbanevägen då korsningen mot Hertsövägen har låg kapacitet för ökade flöden.

Ny infart till området för biltrafik föreslås från Hertsövägen [GATA₁]. I detaljplanen möjliggörs även för förbindelse mot Hertsön ned till Avaviksvägen i förlängning av Långmyrvägen för att möjliggöra in- och utfart mot Hertsön [GATA₁]. Då den nya infartsvägen till Hertsöheden blir en förlängning av Långmyrvägen på Hertsön har den getts namnet Inre långmyrvägen. Detaljplanen möjliggör för anläggande av ny rondell på Hertsövägen vid den nya infarten till Hertsöheden för en smidig förbindelse med ökad trafik från det nya bostadsområdet. Trafik leds via Inre långmyrvägen och Hertsöhedsvägen vidare in på lokalgator [GATA₂] i bostadsområdena vilka är namngivna Nattviolsgatan, Tuvullsgatan, Tåtörtsgränd, Starrgränd, Åkergrödans väg, Salamanderstigen och Paddstigen. Körbar förbindelse för fordonstrafik ska inte vara möjlig mellan Starrgränd och Nattviolsgatan men förbindelse ska finnas för gång- och cykel, område där emellan är i detaljplanen utlagt för gång- och cykel [GCVÄG]. Detaljplanen omfattar befintlig del av Hertsövägen [VÄG] i planområdets södra kant, i syfte att ersätta befintlig stadsplan och möjliggöra justering av vägens höjd.

Gatornas bredd varierar mellan 11-32 meter beroende på trafikmängd och trafikslag, utifrån karaktär på den kringliggande miljön samt om de föreslås inrymma exempelvis separat gång och cykelväg, dike, gatuparkering eller planteringar för att skapa grönska i gaturummen. Utformningsprinciper för gatusektionerna redovisas mer ingående i bifogat gestaltungsprogram. Under byggtiden kan behov finnas att kunna angöra området från flera håll. En tillfällig infartsväg via huvudgatan från Lerbäcken kan därför komma att under begränsad tid vara öppen för biltrafik.



Figur 2. Illustration över föreslaget trafiknät.

Gång- och cykelvägar

Ett gent och tryggt gång- och cykelnät är en viktig förutsättning för att underlätta valet av hållbara färd sätt. Det ska även vara möjligt för barn att själva på ett tryggt och säkert sätt kunna ta sig via gång- och cykelnätet till sina målpunkter.

En ny gång och cykel-tunnel [**TUNNEL₁**] föreslås under Hertsövägen för tillskapandet av en ny gång- och cykelförbindelse mot Hertsö centrum. Gång- och cykelväg [**GCVÄG**] sträcker sig från tunneln vidare genom nytt parkområde och med gen anslutning mot skolan. Det är viktigt att ny tunnel ges en inbjudande gestaltning som bidrar till att vägval genom tunneln känns attraktivt, tillgängligt och tryggt. Gång- och cykelväg med beteckningen GC-väg [**GCVÄG**] är separerad från övrig trafik. Den ska vara belyst och snöröjas vintertid.

Längsgående gång och cykelstråk följer även huvudgatorna och inryms i dess vägsektioner. Dessa är bland annat gång- och cykelstråk längs med ny huvudgata Hertsöhedsvägen mot Lerbäcken samt på östra sidan ny infartsväg Inre långmyrvägen, med passage i plan över Hertsövägen mot Hertsön. På lokalgator som har en smalare bredd bedöms trafikflödena vara mindre och gående och cyklister därför kunna blandas med annan trafik.

Viktiga gång- och cykelkopplingar för barn kan med fördel gestaltas med annorlunda markbeläggning för att hjälpa dem i orienteringen och skapa ett lekfullt trafikrum. För att skapa en trygg och barnvänlig miljö bör god belysning och tydlig skyltning säkerställas längs alla gång- och cykelbanor (BKA, Norconsult, 2025).

Vintertid är snöröjning och halkbekämpning avgörande för att framkomlighet, säkerhet och tillgänglighet ska vara god. Gångstråk föreslås i parkens förlängning centralt genom planområdet och längs med nytt dagvattenstråk och möjliggör koppling mot omgivande natur. Detta ansluter befintliga Hertsöstigen i norr. Detaljplanen möjliggör för att Hertsöstigen kan dras i ny sträckning i naturmark genom småhusbebyggelsen i norr.

Kollektivtrafik

Kollektivtrafik föreslås med en förlängning av busslinje från Lerbäcken in längs med nya huvudgatan Hertsöhedsvägen [**GATA₁**] i östvästlig riktning genom området.

Inom planområdet inryms två nya hållplatslägen längs med nya Hertsöhedsvägen som löper centralt genom området. En i väster, söder om förskola och vård- och omsorgsboende och en strax öster om skolan.

Området har även nära tillgång till kollektivtrafiken för Hertsön med busslinjer och hållplatser längs med Avaviksvägen.

Natur

Skogen med naturreservatet och friluftslivet ska kännas närvarande och lättillgängliga för Hertsöhedens invånare. I detaljplanen sparas flera områden som naturmark [NATUR]. Dessa områden synliggör skogen i den nya bebyggelsestrukturen och är områden som inrymmer natur med högre värden som är viktiga både för den biologiska mångfalden samt som spridningsvägar för djurlivet. En del är ett skogsområde längst i väster mot Lerbäcken.

Naturmark sparas också söder om Hertsövägen på vardera sida om ny infart mot Hertsön. Området pekats ut som naturmark i föregående planprogram och innehåller äldre tallar och befintliga stigar. Denna del bedöms viktig för vardagsnära rekreation för boende på Hertsön. Även stråk mot norr genom småhusområde i planområdets norra del läggs ut som naturmark [NATUR]. Denna ger boende en förbindelse vidare ut i den angränsande naturen och möjliggör också en passage genom området. Befintliga Hertsöstigen kan dras om och leds genom denna naturmark. Stråket går genom ett område med ungskog men då remsan ges en bredd på 20 meter kan befintliga träd sparas och utvecklas över tid.

Naturområdena är viktiga för flertalet ekosystemtjänster och ger framtida boende i området närhet till natur med höga värden. Möjlighet till bevarande av befintlig natur ges även inom andra markanvändningar exempelvis i park och norra delen av skoltomten. Planområdet angränsar i norr till Ormberget-Hertsölandets naturreservat som för närvarande håller på att ombildas där vissa områden utgår och andra föreslås läggas till.

Med anledning av ledningsstråk är det utlagt u-område [u₁] som utgör markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar inom naturmark [NATUR] i



Figur 3 visar grönstruktur, stråk genom området och kopplingar till angränsande natur.

remsa mot Hertsövägen och Skjutbanevägen.

Smala remsor med användningen natur **[NATUR]** finns på några platser som släpp mellan kvartersmark. Dagvatten/ytavrinning kommer tidvis att kunna avrinna via dessa stråk.

Park

I en central del av planområdet möjliggör detaljplanen för en park **[PARK]**. Runt parken föreslås radhusbebyggelse. Parkområdet korsas av dagvattenstråk i väst-östlig riktning och gång- och cykelväg i syd-nordlig riktning. I parkens syd-östra hörn finns en befintlig aspdunge med ett hundratal aspar som föreslås bevaras. I och med aspdungen samt dagvattenstråket med fördröjningsyta föreslås delar bevaras med befintlig markhöjd, vilket möjliggör för en mer skogslik karaktär där naturlig markvegetation och andra inslag kan bibehållas.

I parken föreslås även innehåll som exempelvis gräsyta, lekyta för mindre barn och yta för sport och rörelse-lek för att bemöta olika målgrupper och främja en varierad användning. Lekyta för mindre barn föreslås gestaltas som en lekotop där lekredskap och lekvärden integreras i landskapet. Lekotop innebär att utrustning, lekelement och fallskydd får en naturinspirerad karaktär, både i uttryck, material och färgval. Yta för sport och rörelse-lek föreslås vara en kombination av hårdgjorda ytor och naturmark som bjuder in till aktiv lek och rörelse. För att parken ska upplevas som trygg av barn är anlagda stråk och belysning viktigt (BKA, Norconsult, 2025).

Parken blir en viktig mötesplats i området och kombinerar naturlig karaktär med mer anlagda delar. Se gestaltningsprogram (Gestaltningsprogram för Hertsöheden) för mer ingående inriktningar för utformning av parken.

Även dagvattenstråk i väst-östlig riktning genom området läggs i detaljplanen ut som parkmark **[PARK]**. Remsa med parkmark möjliggör ett grönt stråk genom befintlig bebyggelse och en gen förbindelse till närliggande skogspartier samt ut till naturreservatet.

Rekreation och fritid

Att tillgängliggöra naturen för alla är en viktig del av Hertsöhedens utveckling. Närheten till Ormberget-Hertsölandets naturreservat och bevarade skogspartier inom planområdet ger rika förutsättningar till rekreation och fritid i området. I detaljplanen möjliggörs för att Hertsöstigen kan bevaras och ledas om genom planområdets norra del i släpp med naturmark **[NATUR]** vilket säkerställer tillgänglighet och koppling ut i naturreservatet.

Befintliga elljusspår med preparerade skidspår, som idag slutar vid Lerbäcken avses förlängas in i Hertsöheden. I enlighet med planprogrammet kan en möjlig ny påstigning till skidspår placeras vid porten till naturreservatet som ligger



Figur 4. Illustration visar förutsättningar för rekreation, lek och idrott

utanför detaljplaneområdet öster om nya skolan.

Inom den nya parken möjliggörs för funktioner kopplade till rekreation och fritid med ytor för lek och rörelse. I detaljplanen möjliggörs även för fotbollsplan centralt i området genom markanvändningen Idrottsplats [R₂] inom kvartersmark.

Kulturellt utövande och offentlig konst

Konstnärlig gestaltning är en av hörnstenarna i den gestaltade livsmiljön tillsammans med god arkitektur, kulturarv och design. Att det finns konst i människors närmiljö är ett viktigt inslag i stadsbilden och behövs för att kunna uppfylla både Luleå kommuns visioner, den statliga politiken kring den gestaltade livsmiljön och FN:s mål om att alla människor har rätt att uppleva kultur och ta del av konst.

Konst i det offentliga rummet fyller flera funktioner. Den bidrar till lokal stolthet och identitet. Många utredningar visar att platser som gestaltats i samarbete med konstnärer omhändertas bättre, det är lägre grad av skadegörelse och klotter exempelvis. Omsorgsfullt gestaltade platser upplevs ofta som trygga och ger intryck av säkerhet.

Konsten bidrar också med berättelser, skapar reaktioner och fungerar ofta som en anledning att inleda samtal mellan människor, vilket också det bidrar till trygghet, gemenskap och engagemang.

Den offentliga konsten kan ha många olika skepnader, det kan vara en fristående skulptur, det kan vara något som är mer eller mindre integrerat i fasader på

hus, det kan vara ljus- eller ljudinstallationer. Skogsparken och Hertsöstigen är publika platser som lämpar sig bra för offentlig konst. Även GC-tunneln under Hertsövägen kan med fördel gestaltas med offentlig konst, tunneln har en viktig funktion att binda samman Hertsöheden med Hertsön.

Huvudmannaskap

Inom detaljplanen gäller kommunalt huvudmannaskap för gatumark [VÄG] [GATA₁] [GATA₂] [GCVÄG] samt delar planlagda för natur [NATUR] och park [PARK].

Kvartersmark

Bostäder

I detaljplanen föreslås mark med ny bostadsbebyggelse med markanvändningen bostäder [B]. I kommande underrubriker redovisas förslagen till ny bostadsbebyggelse delområdesvis.



Figur 5. Illustration visar föreslagna delområden med olika bostadstyper.

Område A - Flerbostadshus

Detaljplanen inrymmer flertalet områden som är tänkta för flerbostadshus, bland annat i söder längs med Nattviolsgatan och längst i väster på vardera sida Hertsöhedsvägen. I dessa delar anger detaljplanen bostäder [B]. På fastigheterna längs med Nattviolsgatan tillåts även kompletterande användningar kontor [K]

samt Centrum [C] som syftar till att möjliggöra mindre kompletterande verksamheter. Centrum tillåts endast i markplan [s₁]. Byggrätten på varje fastighet regleras med bestämmelse [e₁] där största byggnadsarea är 30% av fastighetsarean inom användningsområdet respektive 25% inom användningsområdet. Syftet är att säkerställa erforderliga ytor på bostadsgårdar för utevistelse och lek samt ytor för exempelvis parkering och angöring.

Byggnadernas höjd regleras i detaljplanen genom högsta nockhöjd 16 meter [h₁]. Högsta nockhöjd på komplementbyggnad är 6 meter [h₂]. Nockhöjden anger takkonstruktionens högsta del och räknas från medelmarknivån invid byggnaden. Utöver nockhöjd får tekniska anordningar såsom ventilationsdon och hisstoppar anordnas. Höjden regleras för att den nya bebyggelsen ska samspela med angränsande bebyggelse. Höjderna varierar inom hela området generellt för att skapa variation. Ett annat syfte med regleringen av höjd är att skapa förutsättningar för goda ljusförhållanden med solinstrålning på gator, innergårdar och bostäder.

En remsa mot Hertsövägen regleras med korsprickad mark **[Marken får endast förse med komplementbyggnad]**. Regleringen syftar till att huvudbyggnaderna ska skjutas mot Nattviolsgatan. Bebyggelse ska bidra till att skärma av från buller och skapa en mer skyddad miljö åt norr. Därför regleras i denna del med bestämmelse att byggnaderna ska vara lamellhus; Endast lamellhus [f₁] och att huvudbyggnad ska placeras med långsida mot gata [p₆]. Byggnader får gärna vara sammanbyggda, trappas i höjd och ha förskjutna byggnadsdelar för att skapa variation mot Hertsövägen och bidra till orienterbarhet och variation längs vägsträckan som annars kan upplevas monoton och likartad. Förskjutna byggnadsdelar kan även möjliggöra friyta med uteplats på den norra sidan i ett mer bullerskyddat läge.

Placering för fastigheterna mot Hertsövägen och längs Nattviolsgatan regleras med placeringsbestämmelse [p₂] att huvudbyggnad får placeras i fastighetsgräns mot gata. Garage eller carport med öppning mot gata inte får placeras närmare än 6 meter från gata vid infart [p₄]. Med placeringsbestämmelse [p₃] anges att komplementbyggnad ska placeras minst 2 meter från fastighetsgräns mot gata. Komplementbyggnader får sammanbyggas i fastighetsgräns.

Där placering av byggnader är tillåten i fastighetsgräns mot allmän plats regleras med bestämmelse [f₂] att balkong får kraga ut maximalt 1,8 meter över allmän platsmark med ett minsta avstånd under balkongbjälklag till marknivå med 3,5 meter. Om byggnad placeras i fastighetsgräns mot allmän platsmark ska entré mot allmän platsmark vara indragen [f₃].

I områdets mitt, mellan Hertsöhedsvägen och Tuvullsgatan, regleras i fastighetens norra del en remsa med prickad mark **[Marken får inte förse med byggnad]** för att säkerställa utrymme vid busshållsplats på Hertsöhedsvägen.

För fastigheterna längs ny huvudgata längst i väster längs Hertsöhedsvägen regleras för huvudbyggnader att dessa ska placeras minst två meter från fastighetsgräns mot markanvändningarna gata och natur och vid fristående hu-

vudbyggnad minst 4 meter från övriga fastighetsgränser. Huvudbyggnader får sammanbyggas i fastighetsgräns **[p₁]**.

Längst i väster längs Tätörtsgränd angränsar kvartersmarken mot naturmark med värdefull skog, placeringar i denna del bör göras medvetet utifrån befintlig natur, exempelvis genom en samlad parkeringslösning och att inte hela tomterna hårdgörs så att redan uppvuxna träd mot Hertsövägen och i tomternas ytterkanter kan bevaras.

För att säkerställa god ljudmiljö för bostäderna regleras med bestämmelse **[m₁]** i delar som är belägna mot Hertsövägen att bostäder och uteplatser ska utformas så att gällande riktvärden för buller inte överskrids. Fasader ska till minst 50% utföras i trä **[b₁]**.

Område B - Flerbostadshus kvarter

Väster om ny infartsgata från Hertsövägen möjliggör detaljplanen för två kvarter med bostäder **[B]** och kompletterande användningar kontor **[K]** samt Centrum **[C]** som syftar till att möjliggöra mindre kompletterande verksamheter. Centrum tillåts endast i markplan **[s₁]**. Byggrätten på varje fastighet regleras med bestämmelse **[e₁]** där största byggnadsarea är 45% av fastighetsarean inom användningsområdet. Syftet är att säkerställa erforderliga ytor på bostadsgårdar för utevistelse och lek samt ytor för exempelvis angöring.

Byggnadernas höjd regleras i detaljplanen genom högsta nockhöjd 20 meter **[h₁]**. Högsta nockhöjd på komplementbyggnad är 6 meter **[h₂]**. Nockhöjden anger takkonstruktionens högsta del och räknas från medelmarknivån invid byggnaden. Utöver nockhöjd får tekniska anordningar såsom ventilationsdon och hisstoppar anordnas. Höjden regleras för att den nya bebyggelsen ska samspela med angränsande bebyggelse, höjderna varierar inom hela området generellt för att skapa variation. Ett annat syfte med regleringen av höjd är att skapa förutsättningar för goda ljusförhållanden med solinstrålning på gator, innergårdar och bostäder. Fasader ska till minst 50% utföras i trä **[b₁]**.

Mellan kvarteren sträcker sig parkmark med dagvattenstråk. Reglering med korsprickad mark **[Marken får endast förse med komplementbyggnad]** möjliggör skyddade innergårdar samt innergårdar som öppnar sig mot dagvattenstråket. Regleringen innebär att huvudbyggnader placeras längsgående mot omgivande gator. Byggnader kan placeras direkt mot gata, detaljplanen ger även utrymme för placering med förgårdsmark. Placering regleras med placeringsbestämmelse **[p₂]** att huvudbyggnad får placeras i fastighetsgräns mot gata och att huvudbyggnad ska placeras med långsida mot gata **[p₆]**.

Då placering av byggnader är tillåten i fastighetsgräns mot allmän plats regleras med bestämmelse **[f₂]** att balkong får kraga ut maximalt 1,8 meter över allmän platsmark med ett minsta avstånd under balkongbjälklag till marknivå med 3,5 meter. Om byggnad placeras i fastighetsgräns mot allmän platsmark ska entré mot allmän platsmark vara indragen **[f₃]**.

Kvarteren ska angöras från Nattviolsgatan och Starrgränd [GAT_2] och utfartsförbud [**Utfartsförbud**] regleras mot angränsade huvudgator [Gat_1]. För att säkerställa god ljudmiljö för bostäderna regleras med bestämmelse [m_1] att bostäder och uteplatser ska utformas så att gällande riktvärden för buller inte överskrids.

Område C - Punkthus

Detaljplanen inrymmer en fastighet där byggnation med punkthus är möjlig. Användningen är flexibel, men detaljplanen medger i denna del en högre byggnadshöjd.

I detaljplanen anges bostäder [**B**] men även kompletterande användningar kontor [**K**] samt Centrum [**C**] som syftar till att möjliggöra mindre kompletterande verksamheter. Centrum tillåts endast i markplan [s_1]. Byggrätten regleras med bestämmelse [e_1] där största byggnadsarea är 20% av fastighetsarean inom användningsområdet. Syftet är att säkerställa erforderliga ytor på bostadsgård för utevistelse och lek samt ytor för exempelvis parkering och angöring.

Byggnadernas höjd regleras i detaljplanen genom högsta nockhöjd 24 meter [h_1]. Högsta nockhöjd på komplementbyggnad är 6 meter [h_2]. Nockhöjden anger takkonstruktionens högsta del och räknas från medelmarknivån invid byggnaden. Utöver nockhöjd får tekniska anordningar såsom ventilationsdon och hisstoppar anordnas.

Höjden på byggnaderna bör varieras och trappas för att motverka en allt för dominant bebyggelsegruppering i stadsbilden och med anpassning för att uppnå god rumsverkan med kringliggande bebyggelse. Höjderna på byggnaderna behöver även beaktas för att skapa förutsättningar för goda ljusförhållanden med solinstrålning på innergårdar, gårdar och i bostäder.

I en remsa mot dagvattenstråk och park regleras prickmark [**marken får inte förses med byggnad**] för att undvika att placeringar av byggnader i denna del inkräktar på möjligheten att bevara befintlig grönska och skog i stråket. Med placeringsbestämmelse [p_3] anges att komplementbyggnad ska placeras minst 2 meter från fastighetsgräns mot gata. Komplementbyggnader får sammanbyggas i fastighetsgräns. Då fastigheten är avsedd för punkthus medges i övrigt en mer fri placering på tomten. Huvudbyggnad får placeras i fastighetsgräns mot gata [p_2].

Då placering av byggnader är tillåten i fastighetsgräns mot allmän plats regleras med bestämmelse [f_2] att balkong får kraga ut maximalt 1,8 meter över allmän platsmark med ett minsta avstånd under balkongbjälklag till marknivå med 3,5 meter. Om byggnad placeras i fastighetsgräns mot allmän platsmark ska entré mot allmän platsmark vara indragen [f_3].

Område D - Friliggande villor & parhus

Detaljplanen möjliggör för småhusbebyggelse inom gulmarkerade områden i figur 5. Dessa delar är tänkta för friliggande villor och parhus.

Del tänkt för friliggande villor ligger i den västra delen av gatorna Salamanderstigen och Paddstigen. Här ges utrymme för tomter som kan säljas i kommunens tomtkö. Den planillustration som följer med detaljplanen visar på en lösning med 28 tomter i denna del. De flesta tomterna är i denna lösning ca 780 m² stora, åtta utgör små tomter på 400 m². Beroende på fastighetsstorlek bedöms ca 20-30 tomter kunna inrymmas.

För ett område i väster, söder om Hertsöhedsvägen, samt i början av gatorna Salamanderstigen och Paddstigen visas parhus i planillustrationen. I huvuddrag anger detaljplanen samma bestämmelser för delar tänkta för friliggande villor och parhus.

Detaljplanen möjliggör för bostäder **[B]** med maximal bygg rätt som regleras med bestämmelse **[e₁]** största byggnadsarea är 30% av fastighetsarean inom användningsområdet alternativt **[e₂]** största byggnadsarea är 30% av fastighetsarean inom egenskapsområdet. Högsta nockhöjd regleras till 9 meter **[h₁]** för del tänkt för friliggande småhus och 10 meter **[h₁]** där parhus kan inrymmas. Högsta nockhöjd på komplementbyggnad är 5 respektive 6 meter **[h₂]**. Nockhöjden anger takkonstruktionens högsta del och räknas från medelmarknivån invid byggnaden.

Med placeringsbestämmelse **[p₁]** regleras att huvudbyggnad ska placeras minst två meter från fastighetsgräns mot markanvändningarna gata och natur och vid fristående huvudbyggnad minst 4 meter från övriga fastighetsgränser. Huvudbyggnader får sammanbyggas i fastighetsgräns. Med placeringsbestämmelse **[p₃]** anges att komplementbyggnad ska placeras minst 2 meter från fastighetsgräns mot gata. Komplementbyggnader får sammanbyggas i fastighetsgräns. Garage eller carport med öppning mot gata får inte placeras närmare än 6 meter från gata vid infart **[p₄]**.

För delar tänkta för småhus regleras med bestämmelse att fasadmateriäl ska vara av trä **[b₂]**. Fasader kan vara laserade, täckmålade eller trävita. Varje huskropp ska upplevas som en sammanhållen helhet och harmoniera med omgivande bebyggelse. Vita och ljusgrå kulörer bör undvikas för att byggnaderna på ett naturligt sätt ska smälta in i sina omgivningar med naturen som fond.

I delen i väster, söder om huvudgatan/Hertsöhedsvägen regleras med bestämmelse **[m₁]** att bostäder och uteplatser ska utformas så att gällande riktvärden för buller inte överskrids.

Område E - Radhus & stadsradhus

Flera platser inom planområdet är tänkta för radhusbebyggelse, bland annat runt den nya parken men även mot norr, väster om Åkergrödan's väg och i väster längs med Nattviolsgatan.

Detaljplanen möjliggör i dessa delar för bostäder **[B]** med maximal bygg rätt som regleras med bestämmelse **[e₁]** största byggnadsarea är 40 eller 45 av fastighetsarean inom användningsområdet alternativt **[e₂]** största byggnadsarea är 50% av fastighetsarean inom egenskapsområdet. Högsta nockhöjd regleras till 10 meter

[h₁]. Nockhöjden anger takkonstruktionens högsta del och räknas från medelmarknivån invid byggnaden. Nockhöjden möjliggör för upp till två våningar samt takkonstruktion. Högsta nockhöjd på komplementbyggnad är 5 meter [h₂].

Förgårdsmark regleras i remsa mot gata med 6 meter korsprickad mark **[marken får endast förses med komplementbyggnad]**. Förgårdsmarken rymmer grönyta, gångstråk och uppställningsplats för en personbil samt cyklar. Inom förgårdsmarken får mindre komplementbyggnad uppföras. Byggnadsdelar får inte skjuta ut över gatumarken. Då snöhantering för kvarteretsmark ska ske inom den egna fastigheten är det viktigt att kvarteretsmarken utformas med ytor där snö kan lagras.

I parkens nordvästra del mot huvudgatan tillåts högsta nockhöjd till 12 meter [h₁] med syftet att möjliggöra för stadsradhus i 1-3 våningar. Förgårdsmark regleras i remsa mot vägen med 3 meter korsprickad mark **[marken får endast förses med komplementbyggnad]**. Förgårdsmarken rymmer grönyta, gångstråk och uppställningsplats för cyklar. Mindre komplementbyggnad får uppföras på förgårdsmarken. Byggnadsdelar får inte skjuta ut över gatumarken. Då förgårdsmarken i denna del inte rymmer plats för bil möjliggör detaljplanen två parkeringsytor med användningen parkering [P] med anslutning från angränsande gator Tuvullsgatan och Nattviolsgatan. Uppställning av bil mot gatan eller många utfarter är ej önskvärt mot huvudgatan Hertsöhedsvägen då gatan kan ha en högre trafikering i den delen.

Förgårdsmarken ska för båda radhustypologierna vara tydligt avskild från gaturummet med till exempel staket, kantsten, avvikande markbeläggning eller grön struktur. För radhus och stadsradhus regleras med bestämmelse [b₂] att fasadmateriäl ska vara av trä. Fasader kan vara laserade, täckmålade eller trävita. Varje huskropp ska upplevas som en sammanhållen helhet och harmoniera med omgivande bebyggelse.

Skola, förskolor samt vård- och omsorgsboende

Detaljplanen möjliggör för byggandet av en skola, två förskolor samt ett vård och omsorgsboende. Skola och en förskola inryms i förlängningen av ny infartsgata Inre långmyrvägen. Den andra förskolan och vård- och omsorgsboende inryms längre västerut mot Lerbäcken norr om Hertsöhedsvägen.

Skola och förskola

Plats för skola och en förskola föreslås i den nya infartsgatans förlängning, norr om nya huvudgatan Hertsöhedsvägen. Fastigheten ska rymma både skola och förskola samt möjlighet till idrottshall. Detaljplanen medger användningarna Skola [S], Förskola [S₁] samt Idrottshall [R₁].

Förskola är dimensionerad för 6 avdelningar med ca 17 barn på varje avdelning. Skolan avser en skola för elever upp till årskurs 6 och dimensioneras för ca 500 barn. Framtagen illustrationsplan visar på en lösning där förskola är placerad i



Figur 6. Illustration visar plats för skola och förskola central i området vid ny infartsväg och är ett exempel på hur funktionerna kan inrymmas.

den östra delen av tomten, idrottshall längst i väster och skola i mitten samt parkering mot gata och friytor mot norr.

Detaljplanen medger största byggnadsarea till 25% av fastighetsarean inom användningsområdet med bestämmelse [e₁]. Syftet med bestämmelsen är att reglera de nya byggnadernas utbredning för att säkerställa tillräckliga friytor för barn både på skolan och förskolan. Den nya bebyggelsen medges en högsta nockhöjd av 18 meter med planbestämmelsen [h₁].

I en remsa i bakkant mot en myr utanför planområdet anger detaljplanen prickmark [**marken får inte förseas med byggnad**] vilket innebär att inga byggnader får uppföras. Syftet är dels att skapa ett skyddsavstånd mot myren i bakkant som i genomförda naturinventeringar identifierats som en viktig miljö för flera identifierade arter. Anläggning i denna del bör göras varsamt med hänsyn till olika arter, exempelvis bör det beaktas att ljuskällor har påverkan på djurlivet och att uppväxta träd är av betydelse för djurlivet, murkna stående träd skapar förutsättningar för fåglar att hacka ut bon (Calluna, 2025). Syftet är även att behålla markens karaktär med befintlig skog som kan tillföra viktiga kvalitéer till den framtida skolgården. Skogen och naturen spelar en viktig roll i pedagogiska syften (BKA, Norconsult, 2025).

Skolgårdarna ges även platsmässigt utrymme för mer anlagda och gestaltade delar. Framtagen barnkonsekvensanalys (Norconsult, 2025) pekar på vikten av att skolgårdarnas utemiljöer skissas och förprojekteras för att möjliggöra rekommenderade zoner som är trygga, aktiva och vilda. Det framhålls även att för att skolgårdarna ska kännas trygga att använda kvälls- och helgtid är god belysning

och uppsikt viktigt att säkerställa.

Arealerna för skola och förskola har beräknats utifrån byggnadernas erforderliga storlekar och parkeringsytor, med syfte att säkerställa arealer för friyta om minst 30 m² per elev. Förskola är dimensionerad för 6 avdelningar med ca 17 barn på varje avdelning och i framtagna illustrationplan visas på en lösning där 30 m² kan inrymmas per barn.

För skolan visar beräkningen att 30 m² per elev kan säkerställas om skolan dimensioneras för 500 elever. Om man ska ta höjd för att skolan i en framtid ska kunna inrymma upp emot 600 elever skulle tomten behöva utökas något. Utbredningen av tomten har begränsats av gällande naturreservat Ormberget-Hertsölandet i norr. Naturreservatet håller i dagsläget på att ombildas. Går beslutet om ombildningen igenom så ges utrymme att senare utöka skoltomten i bakkant för att säkerställa ytterligare arealer för friyta.

Detaljplanen medger en flexibel placering av byggnaderna. Mindre del i sydöstra hörnet läggs ut med prickmark **[marken får inte förses med byggnad]** för att säkerställa utrymme till befintliga underjordiska ledningar. Skolbyggnaderna utgör offentliga byggnader som gärna kan ta mer visuellt utrymme än bostadshus. Det är bra att den offentliga byggnaden signalerar sin funktion. Entréer till skolbyggnaderna föreslås vara visuellt tydliga för att underlätta orienterbarheten.

Skolan är centralt placerad i fonden av Hertsöhedens infart. Det gör den till en naturlig mötesplats för såväl barn som vuxna. Det centrala läget gör att skolbyggnaderna blir fondmotiv vilket gör det extra viktigt att gestaltning och planering mot huvudgatan är omsorgsfullt utförd och går i linje med gestaltungsambitionerna för Hertsöheden som en karaktärsbyggnad. Byggnadsvolymer kan med fördel ha livförskjutningar eller andra byggnadselement som skapar olika rumsligheter exteriört för lek och umgänge i mindre och större grupper samt för avskildhet. Med bestämmelse regleras att fasader till minst 50% ska utföras i trä **[b₁]**.

Mot korsningen där Hertsöhedsvägen möter Inre långmyrvägen anges utfartsförbud **[Utfartsförbud]** då utfart mot trevägskorsning skulle kunna leda till riskfylld trafiksituation. Utrymme för angöring och utfarter finns både väster och öster om trevägskorsningen.

Vård- och omsorgsboende samt förskola

I väster medger detaljplanen för kombinerad användning förskola **[S₁]** samt vård och omsorgsboende **[B₁]**.

Detaljplanen medger största byggnadsarea till 25% av fastighetsarean inom användningsområdet med bestämmelse **[e₁]**. Syftet med bestämmelsen är att reglera byggnaders utbredning och för att säkerställa erforderlig utemiljö och erforderliga ytor för parkering och angöring. För den nya bebyggelsen medges en högsta nockhöjd av 16 meter med planbestämmelsen **[h₁]**.

Med placeringsbestämmelse **[p₁]** regleras att huvudbyggnad ska placeras minst



Figur 7. Illustration visar plats för förskola och vård- och omsorgsboende i väster och är ett exempel på hur funktionerna kan inrymmas.

två meter från fastighetsgräns mot markanvändningarna gata och natur och vid fristående huvudbyggnad minst 4 meter från övriga fastighetsgränser. Huvudbyggnader får sammanbyggas i fastighetsgräns. Med placeringsbestämelse [p₃] anges att komplementbyggnad ska placeras minst 2 meter från fastighetsgräns mot gata. Komplementbyggnader får sammanbyggas i fastighetsgräns.

Förskola är dimensionerad för 6 avdelningar med ca 17 barn på varje avdelning. Arealer för friyta för förskolebarnen behöver säkerställas om minst 30 m² per elev. Även för vård- och omsorgsboende behöver friytor säkerställas. I framtiden illustration (figur 7) visas på en möjlig situationsplan för fastigheten. Med studerad lösning kan erforderlig friyta för förskolebarnen inrymmas. För vård och omsorgsboende inryms ca 20 m² friyta per boende räknat utifrån att boendet inrymmer bostad för 144 personer.

Inom tomten ges utrymme för friytor som kan vara mer anlagda och gestaltade. Framtagen barnkonsekvensanalys (Norconsult, 2025) pekar på vikten av att skolgårdarnas utemiljöer skissas och förprojekteras för att möjliggöra rekommenderade zoner som är trygga, aktiva och vilda. Placeringen är i direkt närhet till sammanhållen och värdefull natur i norr med ett skogsparti som enligt förslag till ombildningen av Hertsölandets-Ormbergets naturreservat föreslås ingå i naturreservatet. Skogen och naturen spelar en viktig roll i pedagogiska syften (BKA, Norconsult, 2025).

Förskola och vård- och omsorgsboende utgör offentliga byggnader som gärna kan ta mer visuellt utrymme än bostadshus. Det är bra att den offentliga byggnaden signalerar sin funktion. Entréer föreslås vara visuellt tydliga för att underlätta orienterbarheten. Med anledning av busshållplatsläge vid Hertsöhedsvägen anges utfartsförbud [**Utfartsförbud**] i tomtens sydöstra del.

Rekreation och fritid

Förutom områden för rekreation som planläggs inom allmän platsmark möjliggör detaljplanen för fotbollsplan med användningen idrottsplats **[R₂]** på kvarter-smark. Denna är placerad väster om den nya skolan som bedömts vara en central plats i området med god tillgänglighet med direkt anslutning till gång- och cykelvägar mot Hertsön och Lerbäcken.

Kommersiell service

På flera områden i detaljplanen där det möjliggörs för flerbostadshus möjliggörs även för Centrum **[C]** och kontor **[K]**. Användningarna syftar till en flexibilitet och till att möjliggöra för mindre kompletterande verksamheter som kan erbjuda närservice av olika slag. Med egenskapsbestämmelse **[s₁]** anges centrum endast i markplan då den huvudsakliga användningen inom berörd kvartersmark är bostäder. I kvarteren väster om nya infartsvägen och i korsningen vid skolan får byggnaderna med fördel möjliggöra lokaler i bottenplan för verksamhet och handel, vilket kan bidra med mer liv och rörelse i en central placering. Rörelse och aktivitet i området runt skola och förskola över en större del av dygnet är bland annat viktigt ur ett barnperspektiv och för att motverka otrygghet (BKA, Norconsult, 2025). Detsamma gäller för byggnader på vardera sida av gång- och cykelvägen som ansluter ny tunnel under Hertsövägen.

Handel

Detaljplanen möjliggör för handel **[H]** vid infart till området öster om Inre långmyrvägen. Området är avsett för dagligvaruhandel i ett läge som ger god åtkomst både för boende inom Hertsöheden och Hertsön. Maximal byggnadsarea regleras till 35% av fastighetsarean inom användningsområdet **[e₁]**. Högsta nockhöjd regleras till 10 meter **[h₁]**. Högsta nockhöjd för komplementbyggnad regleras till 5 meter **[h₂]**. Nockhöjden anger takkonstruktionens högsta del och räknas från medelmarknivån invid byggnaden. Huvudbyggnad ska placeras minst två meter från fastighetsgräns **[p₅]**.

Eftersom stor del av fastigheten kan komma att hårdgöras med byggnad och parkeringsplatser blir det extra viktigt att åtgärder för hantering av dagvatten från den egna tomten. Längs med tomtens västra och östra sida regleras dagvattendiken **[b₃]** inom kvartersmark. Kvartersmarken behöver anordnas med höjdsättning så att dagvatten till huvudsak kan avledas mot dagvattenstråket och tvåstegsdiket. Uppläggning av snö måste planeras så att smältvatten avrinner i riktning mot tvåstegsdiket i första hand. Även växtbäddar vid parkeringsytor behöver iordningställas.

Yta i tomtens sydöstra hörn regleras med prickmark **[markens får inte försees med byggnad]** med syftet att befintlig markkaraktär ska kunna bevaras som en fördröjningsyta för dagvatten. Inom prickmark ges även möjlighet till bevarande av befintliga träd, vilket är viktigt med beaktandet av landskapsbilden mot Hertsövägen. Fastigheten ska angöras från Inre långmyrvägen och i den norra

delen av fastigheten, ett avstånd från rondell vid Hertsövägen bedöms behövas då fördröjning i trafiken kan uppstå vid rondellen, detta regleras med utfartsförbud [**Utfartsförbud**].

Teknik och renhållning

På plankartan anges åtta områden för teknikbyggnader, sex stycken utgör plats för elnätstationer/transformatorstationer [**E₁**] en är plats för pumpstation [**E₃**] och en för fibernod [**E₄**].

Direkt väster om ny infartsväg till området möjliggörs för återvinningsstation med användningen Återvinningshantering [**E₂**]. Återvinningsstation ska angöras från Starrgränd [**GATA₂**] och utfartsförbud [**Utfartsförbud**] regleras därför mot Inre långmyrvägen.

Snöupplag

Inom planområdet finns ytor för snöupplag [**snöupplag₁**] utritade inom park och naturmark. Dessa är avsedda för snöröjning av gator och allmänna platser i detaljplanen. Snöhantering inom kvartersmark ska lösas inom den egna fastigheten.

Gestaltning

Byggnadsverken och de anlagda platserna på Hertsöheden ska ha en samtida gestaltning. Arkitekturen ska främja folkliv och bidra till platsens och Luleås identitet. Byggnaderna kan vara enkla men de ska vara robusta och ha god omsorg om detaljer. Byggnader som människor tycker är fina och välplanerade tenderar att tas omhand och få lång livslängd vilket är hållbart ur alla aspekter.

Trä som material är dominerande och kulörerna väljs för att byggnaderna på ett naturligt sätt ska smälta in i sina omgivningar med naturen som fond. Taken ska vara enkla med majoritet sadeltak. Material på tak och övriga byggnadsdelar ska väljas med omsorg för att passa ihop med fasader och omgivande bebyggelse. Tekniska installationer ska i stor utsträckning inrymmas under taken. Pastisher ska undvikas om byggnaden inte återbrukas och i sin helhet flyttas till platsen. Återbruk kan bidra till områdets hållbara identitet och profil.

Gestaltningen bör omfatta offentlig konst som kan placeras utomhus, på fasader, eller interiört i till exempel trapphus. Offentliga byggnader kan ta mer visuellt utrymme än bostadshus. Det är bra att den offentliga byggnaden signalerar sin funktion. Samtliga entréer till offentliga byggnader och flerfamiljshus ska vara visuellt tydliga för att underlätta orienterbarheten.

Som underlag till detaljplanen har ett gestaltningsprogram tagits fram. Syftet med gestaltningsprogrammet är att säkerställa sociala, arkitektoniska och miljömässiga kvaliteter i den nya stadsdelen Hertsöheden. Avsikten med programmet är att förklara och tydliggöra detaljplanen samt att bidra till bedömning om god helhetsverkan samt god färg-, form- och materialverkan i bygglovgivning och andra åtgärder. Programmet ger också vägledning i projekteringsskeden gällande gestaltning, material, hållbarhet och sociala perspektiv.

Förgårdsmark

Om byggnader har förgårdsmark ska förgårdsmarken vara tydligt avskild från trottoaren eller gatan. Det kan ske med till exempel en kantsten, ett lägre räcke eller staket, avvikande markbeläggning eller växtlighet. Förgårdsmark syftar till att vara en halvoffentlig plats, rymma växtlighet, sittplatser, cykelparkering samt att skapa avstånd mellan fönster och vägområde.

Flerbostadshus utan förgårdsmark föreslås ha en upphöjd sockelvåning, indragen entré som möjliggör hinderfri passage på trottoar samt ett genomgående trapphus för att nå uteplats på innergård eller bakgård. Upphöjd sockelvåning kan ersättas av lokaler i markplan. Sammanbyggda flerfamiljshus i lamell- eller kvartersform föreslås ha genomgående trapphus för åtkomst till uteplats. Se även bifogat gestaltungsprogram.

Friytor

Bostadsgårdarna ska utformas för att bidra till trivsamma utemiljöer som främjar socialt samspel och välbefinnande för människor. Utemiljön ska dessutom ha förmågan att fördröja dagvatten och mildra effekterna av förväntade klimatförändringar. Gårdarnas gestaltning ska främja ekosystemtjänster och stödja biologisk mångfald. Ett centralt mål är att gårdarna ska fungera som mötesplatser. Alla kvarter ska ha gårdar som uppmuntrar till möten, lek och samvaro mellan boende.

För att uppnå detta ska gårdarna utformas med god tillgänglighet och skapa inspirerande miljöer som lockar till aktivitet. På gårdarna ska det finnas både gemensamma och enskilda uteplatser, samt lekytor för mindre barn, för att tillgodose olika behov och främja gemenskap. För yngre barn är gårdsbildningar nära bostaden viktiga, då de kan leka nära hemmet utan att passera trafikleder. (BKA, Norconsult, 2025).

Gestaltningen av gårdsmiljön bör i första hand utgå från möjligheterna att bevara befintlig naturmark, vilket är väldigt positivt för biologisk mångfald och djurliv. Den befintliga naturmarken på gården kan fungera som en fördröjning och infiltration av dagvatten, samtidigt som den förstärker kopplingen till skogen i området.

Parkering

Bilparkering

Parkering för bil ska i stor utsträckning lösas inom egen fastighet nära bostaden. För kvarteren väster om nya infartsvägen, Inre långmyrvägen, där högre exploateringsgrad tillåts möjliggör detaljplanen för ett parkeringshus/mobilitetshus med användningen [P] parkering. Största byggnadsarea regleras till 90% av fastighetsarean inom användningsområdet [e₁]. Högsta nockhöjd regleras till 10 meter [h₁]. Huvudbyggnad ska placeras minst två meter från fastighetsgräns [p₅]. På denna yta är markparkering även möjligt men för att klara full exploateringsgrad för de angränsande bostäderna kan parkering behöva anordnas i fler än ett plan.

Kommunen ser positivt på anläggandet av parkeringshus/mobilitetshus då stora sammanhängande parkeringsytor kan upplevas otrygga och tråkiga. Parkeringshus minskar bilarnas synlighet och bidrar till mer trivsamma stadsmiljöer för barn (BKA, Norconsult, 2025). Dessa kan med fördel ha en flexibel användning för delningstjänster och cirkulär ekonomi.

I anslutning till stadsradhus mellan park och huvudgata möjliggör detaljplanen två parkeringsytor inom kvartersmark med användningen parkering [P]. Uppställning av bil mot gatan eller många utfarter är ej önskvärt mot huvudgatan Hertsöhedsvägen då gatan kan ha en högre trafikering i den delen.

Vid markparkeringar generellt i området föreslås att växtbäddar eller diken med infiltrerande och renande egenskaper anläggs nära parkeringarna för att hantera och rena förorenat dagvatten, detta möjliggör att vattnet renas så nära källan som möjligt.

I området föreslås kommunens parkeringsnorm och dess beräkningsmodeller gälla. Hertsöheden är i parkeringsnormen beläget inom zon 2. För flerbostadshus i området eftersträvas ett parkeringstal för bil på 0,9 bilplatser inklusive besöks-parkering (9 bilplatser / 1000 m² BTA).

För förskola anger parkeringsnormen för områden inom zon två 12 parkeringsplatser per 1000 kvm BTA och för skola 9 parkeringsplatser per 1000 kvm BTA. För handel anger parkeringsnormen, för områden inom zon två, 38 parkeringsplatser per 1000 m² BTA.

Cykelparkering

Cykelparkering ska lösas inom de egna fastigheterna. För området gäller kommunens parkeringsnorm. Denna anger 25 cykelplatser per 1000 kvm BTA för flerbostadshus. För förskola anger parkeringsnormen 20 cykelplatser per 1000 kvm BTA och för grundskola 25-35 cykelplatser per 1000 kvm BTA.

För cykelparkering är närhet till målpunkt en av de viktigaste kvalitetsfaktorerna. Cyklister ska kunna parkera så nära målpunktens entré som möjligt, på en väl synlig plats och inte längre bort än 25 meter från entrén samt gärna i nära anslutning till cykelvägar. Det ska finnas möjlighet att parkera under ett väderskydd och för att främja cykling även vintertid får det med fördel planeras för uppvärmda och lättillgängliga utrymmen. Även utrymmen för att parkera cykelkär-ror bör finnas.

Vattenområde

För området har flera dagvattenutredningar tagits fram. För denna första detaljplan tog Sweco (2025-01-31) fram en utredning med syftet att säkerställa en hållbar dagvattenhantering enligt riktlinjer från Luleå kommuns dagvattenplan samt enligt Svenskt Vattens publikation P110. Den föreslagna dagvattenhanteringen för området innefattar öppna dagvattenlösningar så långt det är möjligt, i enlighet med kommunens riktlinjer.

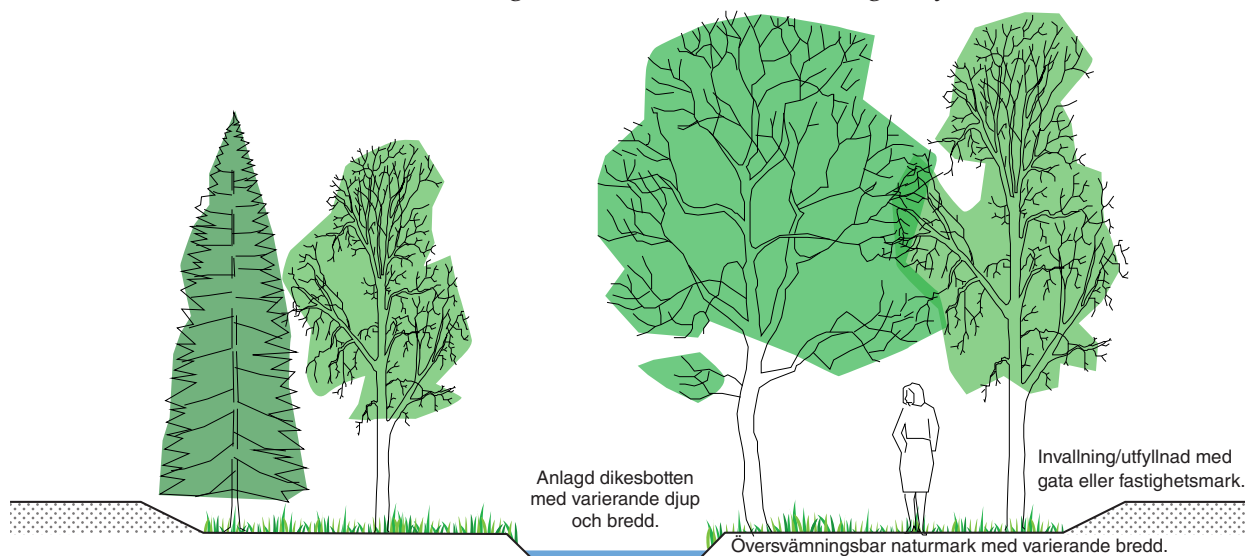
I genomförd dagvattenutredning (Sweco, 2025-01-31) har flödesberäkningar gjorts enligt metod via Svenskt Vattens publikation P110, med utgångspunkt i ett dimensionerande 20-årsregn samt att en klimatkfaktor på 1,25 används för att beakta framtida klimatförändringar. Markanvändningen före exploatering klassificeras som skog, och efter exploatering används avrinningskoefficienter från P110 för villa- och radhusområde. Se mer detaljer kring flödesberäkningen i bilagd utredning (Sweco, 2025).

Planområdet är stort och kräver flera olika delsystem och principer för att hantera vattnet. Dagvatten behöver dels fördröjas inom den egna fastigheten, samt att plats för snöuppläggning behöver tillgodoses. Avledning av dagvatten, dränering och smältvatten samlas upp i diken (och i vissa delar i brunnar och ledningar) för huvudsaklig avledning ut till ett centralt dagvattenstråk i form av ett tvåstegsdike som går genom planområdet. Genomförd utredning (Sweco, 2025-01-31) omfattar dimensionering av tvåstegsdiket där beräkningarna är utförda genom att stegvis öka flödeskapaciteten i den nedre delen av diket baserat på dimensionerande inflöden.

Höjdsättningen inom den egna fastigheten och inom området som helhet behöver utformas så att den medger att dagvatten kan avledas åt rätt håll, i förhållande till det centrala dagvattenstråket. Dessutom behöver byggnader placeras på lämpligt avstånd i från, samt på nivå som ligger ytterligare minst 0,5 meter ovan tvåstegsdikets övre kant. Detta med syfte att undvika lokala lågpunkter där vatten ansamlas och att minska risk för framtida problem i samband med skyfall och lokal översvämningsproblematik.

Marken i området planeras att fyllas med cirka 1 meter. För att minska risk för påverkan i samband med skyfall är det också viktigt att marken lutar bort från byggnader.

I samband med skyfall kommer vägarna tillfälligt kunna fungera som sekundära rinnvägar, för området som helhet. Det är även viktigt att tvåstegsdiket anläggs och dimensioneras för att tillfälligt kunna hantera stora mängder ytavrinnande



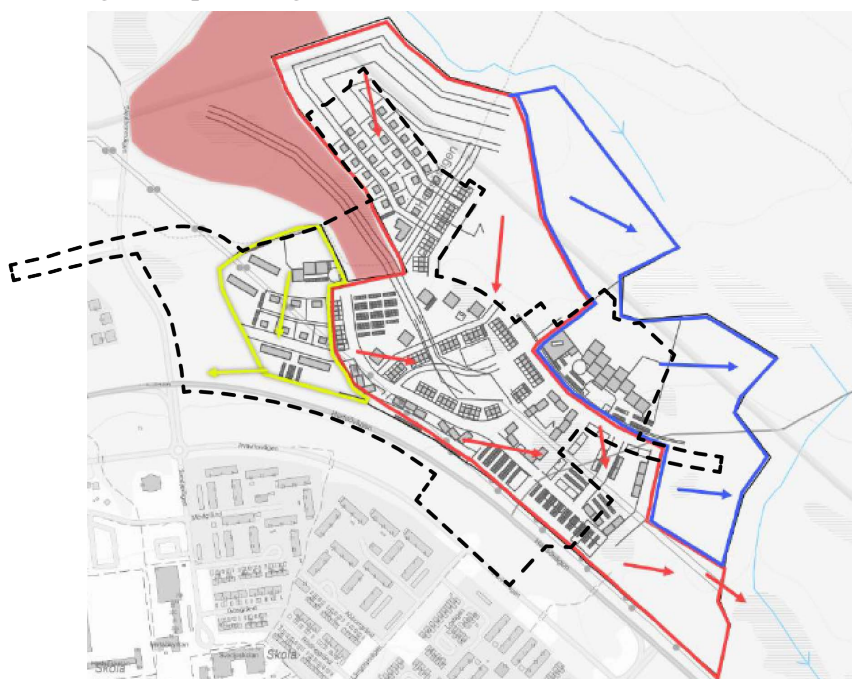
Figur 8. Illustration visar principsektion för tvåstegsdike.

vatten. För mer fördjupad läsning om tvåstegsdikets dimensionering, se bilagd dagvattenutredning (Sweco, 2025-01-31).

Ytor för tvåstegsdike och diken säkerställs i detaljplanen inom mark planlagd för park **[PARK]** och gata **[Gata]**. Mindre delstråk som medger ytavrinning kommer också att återfinnas inom i delar av området med mark planlagd för **[NATUR]**.

Dikena i området ska främst avleda och delvis rena dagvatten. En större damm planeras i slutet av tvåstegsdiket öster om planområdet för att omhänderta stora delar av planområdet och senare etapper på Hertsöheden. Denna avses dimensioneras i ett senare skede när information finns om hur områden som nu är utanför detaljplanen ska bebyggas, detta för att få en mer noggrann beräkning på flöden och fördröjningsvolym.

I genomförd artskyddsutredning (Calluna, 2025) bedöms att dagvattenstråket (tvåstegsdiket) som löper genom området till dagvattendammen kan antas komma att nyttjas av groddjur. Utformning av dagvattendamm och dike bör vara av sådan karaktär och naturlighet att de kan vara en tillgång för groddjur i området både vad gäller spridning och lekvatten.



Figur 9. Områdesindelning för översiktlig princip för dagvattenhanteringen. Gult område leds västerut, rött område leds till tvåstegsdike och blått område leds till naturmark. Svart streckad linje visar ungefärlig avgränsning för planområdet.

Flera markparkeringsytor kommer att anläggas inom området. För att hantera och rena förorenat dagvatten föreslås att växtbäddar eller diken med infiltrerande egenskaper anläggs nära parkeringarna, så att vattnet renas så nära källan som möjligt. Området föreslås avleda dagvatten via mindre diken till ett centralt tvåstegsdike genom planområdet (rött område figur 9). Inom skolan (blått område i figur 9) kan diken leda vattnet till vägdiket, och skolgårdens friyta föreslås luta med avrinning österut. Om detta inte är möjligt kan ett dike anläggas på den östra sidan av området för att avleda och fördröja dagvattnet.

Avledning Västerut (gult område)

För området i väster, gult område i kartbild, behöver dagvattnet avledas västerut till befintligt dagvattensystem. Norr om genomfartsvägen vid förskola och flerbostadshus i den västra delen, behöver vatten ledas söderut för att undvika översvämning på norra sidan vägen. I utredningen (Sweco, 2025-01-31) föreslås två trummor vid detta område; en trumma som avleder naturmarksvattnet samt en trumma för exploateringen av västra området.

I området vid ny bebyggelse längst västerut föreslås trumma under huvudgatan och ett dike som leder vattnet söderut till ett svackdike. En ny GC-tunnel ska byggas under Hertsövägen. För att undvika att den hamnar djupt kommer Hertsövägen att höjas en kortare sträcka. Det innebär att vägdket som i dagsläget har en lutning österut kommer att byta riktning och ha en lutning västerut mot Skjutbanevägen.

Dagvattenhantering för uppströms område i väster

Det befintliga ledningsnätet nedströms detaljplanen är hårt belastat. Detaljplanen medför ökade flöden mot väster. För att minska belastningen föreslås åtgärder utföras högre upp i avrinningsområdena. Avrinningsområdet i denna del är cirka 34 hektar. I utredningen föreslås en damm för fördröjning av dagvatten från naturmark. Denna placeras lämpligen i området ned mot Hertsövägen, exempelvis i skogspartiet väster om Skjutbanevägen. Dammen kan grävas eller att området vallas in beroende på aktuell grundvattennivå. Dammen kan delas upp i sektioner för funktion och estetik, och släppa ett mindre flöde kontinuerligt medan större regn fördröjs (Sweco, 2025-01-31).

Annat

Grundläggning

Geotekniska utredningar har utförts av Tyréns (2013) och Norconsult (2022), den senare som en förberedande bedömning i huvudsak baserad på tidigare utförda undersökningar i området samt SGU:s jordartkarta.

Innan grundläggning rekommenderas att all organisk jord, vegetation och torv avlägsnas. Grundläggning ska vara tjälsäker, frostfri och väl-dränerad. Naturlig jord och fyllning kan återanvändas. Lättare byggnader kan grundläggas på sandiga siltiga sediment eller naturlig morän, medan tyngre byggnader kan kräva utskiftning till fast morän. Grundläggning rekommenderas på packad fyllning av icke tjälaktivt material.

Grundläggningsförhållandena är generellt goda inom planområdet. Det förekommer vissa partier där översta jordlagret utgörs av torv. Före grundläggning och uppfyllning ska all torv schaktas bort. Därtill ska eventuellt förekommande lösa jordlager i form av sand- och silt sediment skiftas ur till fast lagrad morän. Det bedöms i detta skede att inga stabilitetsproblem i samband med schakt fö-

religger. Höjdsättning och utformning av planerade byggnader ska utföras med hänsyn till höjdskillnader och rådande grundvattensituation (Norconsult, 2022). Detaljprojektering av infrastruktur kommer att göras parallellt med framtagandet av granskningsförslaget, då kommer detta utredas närmare.

Med anledning av att grundvattennivåerna generellt sett är höga i området, bedöms källare överlag inte lämpligt att anlägga om inte särskilda åtgärder vidtas. Byggnationer med källare kan komma att medföra särskilda krav.

Landskapsbild och stadsbild

Ambitionen för Hertsöheden är att skapa ett varierat och blandat bostadsområde som inrymmer både småskalighet och tätare bebyggelse. Närheten till värdefull natur utgör ett viktigt karaktärsdrag för området där naturen angränsar och letar sig in i det nya bostadsområdet och sätter prägel på den framtida stadsbilden. Stadsbildens övriga byggstenar utgörs av det organiska vägnätet, gatumiljöerna och de blandade bostadsformerna, liksom av tillgängliga placeringar av exempelvis skola, idrottsplats, skidspår och park, vilket aktiverar området och inbjuder till rörelse, lek och möten mellan människor.

Landskapsbild och gestaltning blir särskilt viktiga i vissa delar av planområdet, exempelvis i områden längs Hertsövägen då vägen har ett brett vägområde med få element som utmärker sig i landskapet. Hertsövägen och remsan mot Avaviksvägen utgör en tydlig barriär mellan Hertsön och Hertsöheden. I området norr om Hertsövägen blir åtgärder som kan minska Hertsövägens dominans särskilt viktiga. Detta kan dels handla om att bebyggelsens utformning bidrar till variation och igenkänning, men även genom småskaliga karaktärsdrag som service, konstnärlig utsmyckning och trädplanteringar. Även infarterna till det nya området blir viktiga, exempelvis gc-tunnel och områdena vid dess upp- och nedfarter, vid infartsväg för biltrafik till det nya området samt vid infart för buss och gång- och cykel från Lerbäcken. Gestaltning i dessa delar bör särskilt beaktas för att främja god orienterbarhet samt för att skapa entréer som känns välkomnande och inbjudande.

De varierade bostadsformerna, med exempelvis punkthus i upp till sju våningar, lamellhus i kvartersstruktur till småskaliga radhus, villor och stadsvillor, skapar förutsättningar för en varierad stadsmiljö och bostäder för en bred grupp av människor i olika livsskeden. Dock behöver övergångarna mellan olika bostadstypologier beaktas, exempelvis då det kan skapas brytpunkter i vad som är gemensamma och privata ytor, samt med beaktande av höjder för att åstadkomma goda ljusförhållanden även i närområdena till högre bebyggelse.

Offentlig konst ska få ta plats i landskapet då det är en viktig del för anknytning till en plats över tid. Offentlig konst i stadsrummet är också starkt identitetsskapande för en plats samt dess invånare.

Genomförandefrågor

Fastighetsrättsliga frågor

Förändrad fastighetsindelning

Planområdet består av fastigheterna Hertsön 11:1 och 20:1 som är i kommunal ägo. Allmän plats så som exempelvis gata och park kommer fortsatt tillhöra stamfastigheterna Hertsön 11:1 och Hertsön 20:1. Detaljplanen utgör underlag för de fastighetsrättsliga åtgärder som är en förutsättning för planens genomförande. De nya småhustomterna, kvarteren, förskola, skola, nätstationer, pumpstation, avfallshantering, parkering m.m. kommer att avstyckas från stamfastigheterna Hertsön 11:1 och Hertsön 20:1. Kommunen ansvarar för ansökan och kostnaden för nödvändig fastighetsbildning till Lantmäteriet.

Kommunala tomter för friliggande villor fördelas i kommunen tomtkö och säljs till privatpersoner.

Tillfälliga vändplaner behöver anläggas utanför planområdet vid slutet av vägsträckningar i plangräns. Vändplanerna har inte planlagts då de endast är tänkta som tillfälliga lösningar innan nästkommande detaljplanering där förlängning av gatorna är avsedd. För markåtkomst kan marklov behöva sökas. Dessa finns både inom fastigheten Hertsön 11:1 och Hertsön 20:1 där markägare är Luleå kommun.

Rättigheter

Detaljplanen möjliggör att ledningsrätter kan bildas för exempelvis elledningar eller vatten- och avloppsledningar. Tanken är dock att alla nya ledningar kommer förläggas inom allmän platsmark med kommunen eller kommunala bolag som huvudman. Ansökan om ledningsrätt görs av ledningshavaren till Lantmäteriet. I detaljplanen anges markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar [u₂] för ledningsstråk inom naturmark [NATUR] längs med Skjutbanevägen och Hertsövägen.

Befintliga ledningsrätter

Inom planområdet finns idag sex ledningsrätter.

Inom planområdet finns idag sex befintliga ledningsrätter, två av dessa har flyttats och en ska flyttas i samband med anläggande av övrig infrastruktur. Dessa flyttas till ytor utlagda som allmän plats. Respektive ledningshavare bekostar flytt av ledning och ansvarar för att ansöka om ändring av ledningsrätten hos Lantmäteriet.

Ledningsrätten (akt 2580-07/30.1) avser vatten- och avloppsledningar, ledningshavare är Luleå kommun. Ledningen ska flyttas och anläggas i allmän plats i samband med anläggande av övrig infrastruktur och ledningsrätten ska tas bort i denna sträckning inom planområdet.

Ledningsrätterna (akt 25-F1989-263.1 och 25-F1997-656.1) avser elledningar,

ledningshavare är Luleå Energi Elnät AB. Luleå Energis luftledningar har numera bytts ut mot markförlagda ledningar (akt 2580-2025/6) i annan sträckning i kommande områden för allmän plats [u2]. Ledningarnas fysiska läge har flyttats och ledningsrätten ska tas bort i denna sträckning inom planområdet.

Ytterligare två ledningsrätter har tillkommit inom planområdet, (akt 2580-2025/6.1) avser starkström, ledningshavare är Vattenfall och (akt 2580-2025/6.3) avser elektronisk kommunikation, ledningshavare är Lunet.

Tekniska frågor

Utbyggnad av allmän plats

Kommunen är huvudman för allmän platsmark och ansvarar för utbyggnaden.

Utbyggnad vatten och avlopp

Kommunen är huvudman för dricks-, spill- och dagvatten och ansvarar för utbygganden. Respektive fastighetsägare ansvarar för anläggningsdelar inom fastigheten. En ny tryckstegring kommer att anläggas inom området.

Värmeförsörjning

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

El och fiber

För att möta elbehovet i området kommer sex nättransformatorstationer att byggas.

Brandposter

Brandposter kommer att behöva byggas ut i området för att säkerställa kapacitet vid brandsläckning och för att uppfylla gällande regler kring avstånd. Räddningstjänsten har ett behov av maximalt 150-300 meter till brandposter. Planering, projektering och bekostande av utbyggnad av brandposter ska hantearas i samband med bygg- och markprojektering i enlighet med gällande regler.

Byggnader som är mer än tre våningar ska utformas med brandsäkrade trapphus i enlighet med gällande regler då räddningstjänsten inte utgör utrymningsväg för byggnader högre än tre våningar. För byggnader lägre än tre våningar gäller att alla lägenheter ska vara tillgängliga för räddningstjänstens höjdfordon/bärbar steg (max 11 meters höjd) för att räddningstjänsten ska utgöra alternativ räddningsväg.

Avfallshantering

Detaljplanen möjliggör för avfallsanläggning i den sydöstra delen, med markanvändningen [E₂] i plankartan. I övrigt ska avfallshantering ske inom den egna fastigheten, alternativt hushållsnära uppsamlingsplatser samt enligt den för

tidpunkten gällande kommunala renhållningsordningen.

Snöhantering

Snöhantering ska ske inom den egna fastigheten. För snöhantering av de allmänna platserna planläggs på ett antal platser inom planområdet för snöupplag [**snöupplag,**] inom markanvändningarna natur [**NATUR**] och [**PARK**] vilket medger att marken får användas tillfälligt för snöupplag vintertid. Ytorna är tänkta för tillfällig lagring av snö och rymmer inte lagring av stora snömassor. Inom markanvändningen för gator och vägar ingår även komplement som behövs för gatans funktion, utrymme för snöhantering kan därför finnas även på sidan om körbanan beroende på gatans utformning.

Ekonomiska frågor

Planeekonomisk bedömning

Kommunen är huvudman för anläggningar på allmän plats. Byggaktörerna, samt privatpersonerna är ekonomiskt ansvariga för genomförandet av detaljplanen på kvartersmark med användningen bostäder. Utbyggnaden av andra användningar på kvartersmark så som exempelvis skola, förskola, transformatorstation m.m. ansvaras av kommunen och kommunala bolag. Detta innebär att den som ansvarar för utbyggnaden på kvartersmarken står för kostnader så som avgifter för bygglov, detaljplan, lagfart, el- och VA-anslutning, m.m. enligt gällande taxor. Eventuella detaljerade undersökningar som kan krävas för byggnation inom aktuella bostadsområde bekostas av berörd markägare.

Detaljplanens genomförande innebär ökade kostnader för Luleå kommun i form av investeringar av allmänna anläggningar och allmän plats, d.v.s. gator, park, dagvattenlösningar, samt ledningsnät. Nya allmänna anläggningar med kommunalt huvudmannaskap ökar driftskostnaderna för, t.ex. snöröjning och parkskötsel. Fler boende i område innebär också ett högre tryck på kommunal service så som skolor och förskolor vilket innebär en ökad kostnad för kommunen.

De kommunala intäkterna kommer främst genom markförsäljningen av kvartersmarken samt anslutningsavgifter för allmänna vatten- och avloppsnät.

Planavgift

Planavgift tas ut i bygglov.

Gemensamhetsanläggningar

Luleå kommun ser med fördel att en gemensam parkeringslösning kan ske inom området för parkering intill Starrgränd. Tänkt gemensamhetsanläggning inrymmer parkeringsplatser för fastigheterna ovan aktuellt område, samt kan lösa parkeringsplatser även för kommande fastigheter utanför nuvarande detaljplaneområde.

Upprättandet av gemensamhetsanläggningen genomförs av Lantmäteriet.

Byggaktören och fastighetsägaren ansvarar för att initiera och kostnader kopplade till bildandet av den gemensamma anläggningen. Fastigheten slutliga ägare ska ansvara för förvaltningen av gemensamhetsanläggningen.

Drift allmän plats

Kommunen ansvarar för drift av allmän plats.

Drift vatten och avlopp

Planområdet ingår idag inte i kommunalt verksamhetsområde för dricks-, spill- och dagvatten. Detaljplanen förutsätter att verksamhetsområdet utökas för att innefatta dricks-, spill- och dagvatten för hela planområdet. Kommunen ansvarar för driften.

Organisatoriska frågor

Planförfarande

Detaljplanen handläggs enligt utökat förfarande i enlighet med plan- och bygglagen (2010:900). Ett utökat förfarande används då detaljplanen är av betydande intresse för allmänheten och kan tänkas medföra betydande miljöpåverkan.

Allmänna råd och föreskrifter

Planhandlingarna i planförslaget har upprättats utefter Boverkets föreskrifter om detaljplan (BFS 2020:5) samt Boverkets allmänna råd om redovisning av reglering i detaljplan (BFS 2020:6), samt föreskrifter och allmänna råd om planbeskrivning (BFS 2020:8)

Tidplan

Efter samråd och granskning tas beslut om antagande av detaljplanen i kommunfullmäktige. Detaljplanen vinner laga kraft tre veckor efter att den antagits, om den inte överklagas.

Detaljplanens tidsplan är preliminär. Under arbetets gång kan ny och oförutsedd information tillkomma som förskjuter tidplanen.

- Samråd: Kvartal 1 2025
- Granskning: Kvartal 1 2026
- Antagande Kvartal 2 2026
- Laga kraft: Kvartal 2 2026

Utbyggnad och iordningställande av allmän platsmark (gator, natur och park) kan påbörjas när detaljplanen vunnit laga kraft. Utbyggnationen föreslås starta i de nordvästra delarna. Byggnation inom kvartermark kan påbörjas efter att detaljplanen vunnit laga kraft, erforderliga fastighetsbildningsåtgärder genomförts och bygglov beviljats. Detaljplanen kommer att byggas ut etappvis. Ambitionen är att byggnation av bostäder startar under 2027.

Markanvisning

En markanvisning är en överenskommelse mellan kommunen och en byggaktör där denna ges ensamrätt att under en viss tid och under givna villkor, får förhandla med kommunen om att bygga inom ett visst markområde. Kommunens tilldelning av kvarter till byggaktörer sker genom en markanvisning. Denna process styr genomförandet av bebyggelse för bostäder, med undantag för villor. Markanvisningsavtalet föreskriver villkor och förutsättningar för utbyggnad. Där regleras bland annat villkor för förvärv, kostnader, dagvattenhantering, exploaterings genomförande m.m. Markanvisningsavtalet säkerställer ambitionsnivån för exploateringen.

Kommunen har påbörjat markanvisningsprocessen parallellt med detaljplanen och har skrivit avsiktsförklaringar med två ankarbyggaktörer. Ankarbyggaktörerna har deltagit i arbetet med detaljplanen mellan samråd och antagande som ett led att kvalitetssäkra detaljplanen. Innan detaljplanen antas kommer kommunen att teckna markanvisningsavtal med dessa aktörer.

Prövning enligt annan lagstiftning

Naturreservat

Detaljplanen angränsar Ormberget-Hertsölandets naturreservat som är skyddat enligt 7 kap MB. En ombildning av naturreservatets gränser pågår.

Upplysningar

För att undvika att förbuden i artskyddsförordningen utlöses avseende åkergroda, skyddade enligt 4 a §, ska följande skyddsåtgärder vidtas (Calluna, 2025):

- Undvik negativ påverkan vid lekvatten H (belägen norr om förslagen plats för skola) och placera ut faunadepåer med död ved och stenrösen i närmiljön till lekvattnet för att stärka åkergrodans förutsättningar för födosök, dagvila och övervintring.
- Diket/ dagvattenstråket som löper genom området till dagvattendammen kan antas komma att nyttjas av groddjur. Utformning av dagvattendamm och dike bör vara av sådan karaktär och naturlighet att de kan vara en tillgång för groddjur i området både vad gäller spridning och lekvatten.

Följande hänsynsåtgärder är inte tvingande, men viktiga för att bevara goda förutsättningar för identifierade arter som groddjur, järpe, spillkråka, talltita, grönfink, gulspurv och svartvit flugsnappare (Calluna, 2025):

- Undvik generellt att avverka träd under häckningssäsong. Det skyddar många fågelarter och är gynnsamt för bland annat björktrast.
- Plantering av träd och buskar i grönområden kan gynna en del tättingar, t ex grönfink och gulspurv.
- Lämna en zon runt lekvatten H (belägen norr om förslagen plats för skola) för groddjur som har klassats i värdeklass 2 i NVI:n. I zonen behöver hydrologi och risvegetation finnas kvar för att skapa födosökshabitat för järpe.
- Inom zonen runt lekvatten H (belägen norr om förslagen plats för skola) bör murkna stående träd lämnas så att talltita kan hacka ut egna bon. I grönområdena kan flerskiktade skogar eftersträvas.
- Skapa förutsättningar för gröna och säkra vandringsstråk för groddjur.

För åtgärder kopplade till lokal H och fågelliv, vilket är precis norr om planområdet vid skolan, ska dessa åtgärder skrivas in och säkerställas i skötselplanen för naturreservatet då ny skötselplan tas fram i och med pågående ombildning av naturreservatet. Infrastrukturförvaltningen ISF, med skogsförvaltare och parkdrift, ansvarar för att åtgärderna utförs i enlighet med skötselplanen.

Att dagvattenstråket (tvåstegsdiket) ska utformas för att vara en tillgång för groddjur bevakas och säkerställs i detaljprojektering för området som löper parallellt med detaljplanen. Avverkning av skog planeras så att detta inte sker under häckningssäsong.

Planeringsunderlag

Kommunala

Detaljplan

Planen berör gällande planer enligt nedan:

Plannr	Aktbeteckning	Namn	Laga kraft
A335	11.082-6941-74	Förslag till utvidgning och ändring av stadsplan för Lerbäcken m.m, Luleå	1974
A360	11.082-1864-76	Förslag till ändring av stadsplan för stadsdelen Hertsön inom Luleå kommun	1976

Planprogram

Planprogram för Hertsöheden, 2023, godkänt av kommunfullmäktige 2023-11-20, § 211

Grundkarta

Grundkarta detaljplan för del av Hertsön 11:1 och 20:1, Hertsöheden del 1, upprättad 2025-12-03

Fastighetsförteckning

Fastighetsförteckning, upprättad 2026-01-20, Luleå kommun

Översiktsplan

Program till Vision Luleå 2040, 2021

Undersökning av risk för betydande miljöpåverkan

Undersökning om risk för betydande miljöpåverkan, upprättad 2025-02-14

Särskilt beslut om betydande miljöpåverkan

Särskilt beslut om betydande miljöpåverkan, 2026-01-28

MKB

Miljökonsekvensbeskrivning Hertösheden (del1) Detaljplan för del av Hertsön 11:1 och 20:1, Norconsult, 2026-02-11

Grönplan

Grönplan Luleå, antagen av kommunstyrelsen 2020-02-10

Parkeringsnorm

Parkeringsnorm för cykel och bil, antagen av kommunfullmäktige 2016-04-04

Dagvattenplan

Dagvattenplan Luleå kommun, antagen av Kommunfullmäktige 2020-02-10

VA-plan

VA-plan 2040, antagen av Kommunfullmäktige 2024-10-21

Bostadsförsörjning

Bostadsförsörjningsprogram, antaget av kommunfullmäktige 2023-06-20

Jämställdhetsstrategi

Luleå kommuns strategi för jämställdhetsintegrering, beslutad i kommunfullmäktige 2015-11-23

Avfallsplan

Avfallsplan 2021-2028, beslutad av kommunfullmäktige 2021-06-21

Klimatanpassning

Riktlinjer för klimatanpassning, beslutad av kommunstyrelsen 2015-01-12

Cykelplan

Cykelplan 2022-2027

Utredningar

Utredningar framtagna i samband med denna detaljplan:

Dagvattenutredning

Dagvattenutredning Hertsöheden etapp 1, Sweco, 2025-01-31

PM Hertsöheden DVU komplettering, Sweco, 2025-12-17

Bullerutredning

Bullerutredning, Brekke & Strand, 2025-07-07

Riskutredning

Risikanalys farligt gods, Norconsult, 2024-12-13

Artskyddsutredning

Artskyddsutredning Hertsöheden, Calluna, 2025-02-12

Barnkonsekvensanalys

Barnkonsekvensanalys Hertsöheden, Norconsult, 2025-01-24

Gestaltningssprogram

Gestaltningssprogram, Hertsöheden del 1, Luleå kommun, 2026-02-17

Utredningar framtagna för planprogram för Hertsöheden som utgör underlag även för denna plan:

Dagvattenutredning

Dagvattenutredning Hertsöheden, Tyréns, 2024

Våtmarksekologisk bedömning,

Våtmarksekologisk bedömning, Tyréns, 2024

Geotekniska utredningar

PM Geoteknik, Norconsult, 2022

MUR Geoteknik, Norconsult, 2022

Naturvärdesinventering

Fågel- och groddjursinventering som komplement till utförd NVI på Hertsöheden, Licab, 2023

Naturvärden Hertsöheden sammanställning, Luleå kommun, 2021

Naturinventering Hertsöheden, Vatten & Miljöbyrån, 2013

Fördjupad grodinventering

Utredning av övervintringsplatser och vandringsvägar för åkergroda på Hertsöheden, Licab 2024

Regionala

Regionplan

Regional utvecklingsstrategi för Norrbotten 2030 utgör ett övergripande styrdokument för Norrbottens utveckling och tillväxt.

Planeringsförutsättningar

Kommunala

Detaljplan

Mindre del av gällande detaljplan för Lerbäcken, Förslag till utvidgning och ändring av stadsplan för Lerbäcken m.m, Luleå, 11.082-6941-74, 1974, berörs av ny detaljplan. I gällande plan anges för berörd del Park. Där finns idag en vägförbindelse som är planstridig. Gatunätet i denna del justeras i detaljplanen med ny vägdragning mellan Lerbäcken och Hertsöheden.

Del av gällande stadsplan för Hertsön, A360, Förslag till ändring av stadsplan för stadsdelen Hertsön inom Luleå kommun, 11.082-1964-76, 1976, berörs av ny detaljplan. Delarna som berörs är Hertsövägens sträckning i detaljplanens utbredning samt yta söder om Hertsövägen som i gällande plan anger Tb - Båtupplag, där ny detaljplan möjliggör för vägförbindelse som förbinder Hertsövägen och Avaviksvägen, naturområden på vardera sida samt del av Hertsövägens sträckning.

Planbesked

Samhällsbyggnadsutskottet (kommunstyrelsen) beslutade den 23:e oktober 2023 att ge kommundirektören i uppdrag att upprätta ett förslag till detaljplan för detaljplan för del av Hertsön 11:1 och 20:1, Hertsöheden del 1. (SBU - KS 2023-10-23 § 20).

Planprogram

För området finns ett framtaget planprogram, Planprogram för Hertsöheden, SBF 2021-709, Planprogrammet godkändes av kommunfullmäktige hösten 2023 (2023-11-20 § 211). Inom ramarna för planprogrammet görs övergripande ställningstaganden för områdets utveckling och planprogrammet visar inriktningar för den fortsatta planeringen.

I planprogrammet anges mer ingående riktlinjer för olika delområden, där denna första detaljplane-etapp till stor del är belägen inom det som i planprogrammet benämns som del B. Ställningstagandena för del B inför den fortsatta planeringen listas nedan, samtliga dessa har varit vägledande för detaljplanens utformning och innehåll:

- *Högre exploateringsgrad*
- *Inrymma en tätare kärna med mer stadsmässig karaktär*
- *Inom området behöver strukturen för ett gent och tryggt nät för gång- och cykel prioriteras*
- *Byggnader eller objekt som utgör fondmotiv ska gestaltas med detta i åtanke*
- *Byggnader bör orienteras med god allmän åtkomst till det öppna dagvattenstråket*

Viktiga övergripande ställningstaganden i planprogrammet omfattar mark som fortsatt ska bevaras som naturmark och som bedömts betydelsefulla för väl fungerande ekosystem, vilket innebär natur med stor biologisk mångfald och utrymme för naturliga processer. Att bevara dessa områden som naturmark bidrar dessutom till områdets vistelsevärden med rika möjligheter till rekreation och till en hållbar struktur. Första detaljplanen har anpassats till dessa gränsdragningar och omfattar bland annat naturmark med en äldre skog i den västra delen samt naturmark i remsan mellan Hertsövägen och Avaviksvägen.

Planprogrammet hanterar trafikstruktur på en övergripande nivå där första detaljplanen följer planprogrammets intentioner och inrymmer delar som kopplar mot Lerbäcken i väster med ny vägförbindelse för kollektivtrafik och gång och cykel och ny infartsväg från Hertsövägen för biltrafik. Även gång- och cykelväg mot Hertsö centrum i sydväst med en ny gång- och cykeltunnel under Hertsövägen är en del i planprogrammets utpekade förslag som detaljplanen möjliggör för.

I planprogrammet togs sex målbilder för området fram, som ett ramverk och ledord för den fortsatta planeringen, dessa är Attraktiv livsmiljö, Hållbar mobilitet, Naturen nära, Hela Hertsön, Ut i skogen och Innovativa Hertsöheden.

Planprogrammet hanterar vidare frågor om exempelvis blandade bostadstopologier, gestaltning, inriktning för lek och hantering av dagvatten som varit vägledande för detaljplanen.

Översiktsplan

Luleå kommuns översiktsplan "Program till Vision Luleå 2040" antogs 2021. Där pekas Hertsöheden ut som ett nytt område för bostäder och arbetsplatser, med följande rekommendation:

Hertsöns karaktär med tät småskalig bebyggelse, grönytor och ytor för lek och fysisk aktivitet ska vara vägledande vid fortsatt planering och utbyggnad av området. Tillkommande bebyggelse ska utgöras av en blandning av småhus, radhus och flerbostadshus med olika upplåtelseformer. Inom området ska också utrymme för näringsliv och verksamheter finnas.

Vid planering och byggande ska delar av området bevaras som område för ekosystemtjänster och biologisk mångfald.

Kollektivtrafik samt gång- och cykeltrafik ska finnas i tidigt skede vid exploatering och inflyttning. Behovet av förskola för tillkommande bebyggelse ska tillgodoses i området.

I den del där området överlappar med Ormberget-Hertsölandets naturreservat ska reservatet upphävas. En förutsättning är att intrånget kompenseras med att en annan yta som till omfattning och/eller innehåll rymmer minst lika mycket värden.

Rikssintressen

Friluftsliv

Rikssintresse för friluftsliv, 3 kap. 6 § MB. Norrbottens kust och skärgård.

Naturtyp hav och kust. Aktiviteter bad, kanot, skärmflygning, fritidsfiske, hundspann.

Totalförsvaret

Rikssintresse Totalförsvaret Miljöbalken 3 kap 9 §. Inom påverkansområde stopp-område för höga objekt samt inom område med särskilt behov av hindersfrihet. Även inom påverkansområde MSA-område.

En flyghinderanalys har genomförts för berörd del där detaljplanen möjliggör för högre än 20 m. Resultatet visar att berörd del inte har påverkan på civila in och utflygningsprocedurer, CSN-utrustning eller flygplatsens hinderbegränsade områden. Luftfartsverkets slutsats i analysen är att de som sakägare av CNS-utrustning inte har något att invända mot planerad etablering.

Rörligt friluftsliv

Rikssintresse rörligt friluftsliv, 4 kap MB, Norrbottens skärgård. Natur- och kulturvärden som i sin helhet är av rikssintresse 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

Som underlag till planprogrammet tog Tyréns Sverige AB (2024) fram en dagvattenutredning som omfattade hela Hertsöhedens utbyggnad. Som underlag till första detaljplanen har en dagvattenutredning tagits fram av Sweco (2025-01-31). Ytterligare en utredning togs fram av Sweco hösten 2025 som en kompletterande bedömning av påverkan på recipienten (Sweco, 2025-12-17). Alla tre utredningarna har bilagts planhandlingarna.

Recipienten till detaljplanen är Inre Hertsöfjärden, belägen cirka 1,6 km söder om planområdet. Inre Hertsöfjärden mynnar ut i Sörbrändöfjärden, och har enligt VISS (Vatteninformationssystem Sverige) otillfredsställande ekologisk status och uppnår inte god kemisk status. Målet är att nå god ekologisk och kemisk status till 2027.

Den otillfredsställande ekologiska statusen beror på näringsämnespåverkan, växtplankton, totalbiomassa och hydromorfologiska faktorer, samt måttliga nivåer av klorofyll a, fisk, zink och ammoniak. För att uppnå den ekologiska statusen krävs åtgärder, särskilt för att minska växtplankton i ytvatten. Det är dock osannolikt att god ekologisk status för zink och ammoniak kan uppnås till 2027, även om åtgärder bör påbörjas snarast.

Inre Hertsöfjärden uppnår inte heller god kemisk status på grund av föroreningar från bromerade difenyletrar, kvicksilver, fluoranthen, PFOS och PAH:er. God kemisk status förväntas uppnås 2027 för de flesta ämnen, med undantag för bromerade difenyletrar och kvicksilver som har mindre stränga krav. Området påverkas också av utsläpp från industrier som SSAB EMEA AB och Luleå kraftvärmeverk, samt urban markanvändning som bidrar till näringsämnen, miljögifter och metaller i dagvattnet (Tyréns, 2024).

Inom Hertsöheden föreslås anläggningar i form av diken, tvåstegsdike och dammar för fördröjning och rening av dagvatten. Dessa bedöms i stor utsträckning kunna hantera de föroreningar som uppstår i och med exploateringen. En mindre ökning av mängden fosfor och kväve som tillförs recipienten kommer ändå ske i och med exploateringen, trots reningsåtgärder (Sweco, 2025-12-17).

I den tidiga planeringen av Hertsöheden tog man höjd för att kompensationsåtgärd inom Inre Hertsöfjärdens tillrinningsområde behövde genomföras för att möjliggöra för exploatering av Hertsöheden.

Enligt beräkningar i kompletterande dagvattenutredning (Sweco, 2025-12-17) blir förändringen av koncentrationen fosfor i recipienten efter tillskott av dagvatten från Hertsöheden så pass liten (0,07 µg/l) att status för fosfor förblir oförändrat god, med stor marginal. Denna mycket begränsade ökning av fosforhalt bedöms inte heller påverka totalbiomassa växtplankton.

Därmed bedöms ett genomförande av exploatering inom Hertsöheden inte äventyra eller försämra recipientens status och påverkan på recipienten blir så pass försumbar att ingen kompensationsåtgärd för dagvattenrening på annan plats i recipientens avrinningsområde är nödvändig.

Då Inre Hertsöfjärden är förorenad sedan tidigare behöver åtgärder göras för att hantera den kemiska och ekologiska statusen, som en del i detta arbete utreds och planeras, frikopplat från Hertsöheden, en dagvattendamm att anläggas med syfte att rena en del av dagvattnet som avrinner till recipienten inom aktuellt avrinningsområde. Denna process drivs av Lumire.

För mer information om påverkan och konsekvenser hänvisas till miljökonsekvensbeskrivningen.

dre del av vattnet från detaljplanen rinner via en trumma under Hertsövägen till ett myrområde och vidare via diken och bäckar ut till Inre Hertsöfjärden. Figur 10 visar avrinningsområdena till GC-tunnlar och trumma under Hertsövägen. Omfattningen på uppströms områden begränsas av Skjutbanevägen och Hagahamnsvägen.

Det befintliga ledningssystemet i bostadsområdet söder om Hertsövägen har begränsad kapacitet och fördröjning av dagvatten från den planerade exploateringen blir därför viktigt.

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 inga fynd inom planområdet.

Grönområde

Då merparten av planområdet utgörs av befintlig skog utgör området i dagsläget ett grönområde, se mer under rubriken Natur, sid 42. samt Ekosystemtjänster, sid 47 .

Naturreservat

Ormberget-Hertsölandets naturreservat är ett kommunalt reservat som bildades 2009 med syfte att skydda de unika naturvärden som finns inom området, syftet med reservatet inbegriper även att tillgodose behovet av friluftsliv i anslutning till Luleå tätort. Naturreservat ligger norr om planområdet och sträcker sig över 22 km². Reservatet har en stor variation av naturtyper och erbjuder ett rikt friluftsliv, med Ormbergets friluftsanläggning i väster och Hertsöträsket i öster. Naturreservatet är välplanerat med ett nät av spårssystem och vandringsleder som underlättar naturupplevelser. Under vintertid finns även elljusspår och preparerade skidspår.

För närvarande pågår en ombildning av naturreservatets gränser, med anpassning där områden med låga naturvärden föreslås tas ur och områden med högre värden föreslås läggas till naturreservatet. Processen med ombildning sker under 2025 med uppskattad tidsplan om beslut våren 2026.

Hälsa och säkerhet

Omgivningsbuller

Som underlag till detaljplanen har Brekke & Strand Akustik AB utfört en trafikbullerutredning på uppdrag av Luleå kommun. I utredningen görs bedömning av trafikbuller.

Sydöst om området ligger Svartön och Hertsöfältet med befintliga och planerade

industrier, vilket påverkar trafikmängden beroende på framtida trafikdragningar som Norrleden eller Svartöleden. Bullerutredningen omfattar därför framtida trafikmängder utifrån olika scenarier.

Bullerutredningen är baserad på förordningen (2015:216 t.o.m. SFS 2017:359) som analyserar hur olika trafikscenarier påverkar möjligheten att genomföra detaljplanen och föreslår åtgärder om riktvärden för buller överskrids. Beräkningarna har utförts med Nord2000-metoden och SoundPLAN version 9.1, med hänsyn till terräng, markförhållanden, byggnader och vägar.

Nuvarande trafikdata visar att Hertsövägen och Avaviksvägen har varierande trafikmängder och hastigheter. Hertsövägen har 1400-3420 fordon per dygn nu och 2130-6090 i framtiden, med hastigheter på 70-80 km/h. Avaviksvägen har 1080-1400 fordon per dygn nu och 1300-1800 i framtiden, med hastigheter på 50 km/h. Ny huvudgata i öst-västlig riktning på Hertsöheden samt ny infartsväg för biltrafik förväntas ha 2970-5940 fordon per dygn med hastigheter på 40 km/h.

Beräkningarna av ljudnivåer visar att riktvärdena uppfylls vid fasad, utom för Scenario Max, där ljudnivån vid fasaderna närmast Hertsövägen kan nå upp till 64 dBA. För att hantera detta kan mindre lägenheter (högst 35 m²) eller större lägenheter med bullerdämpad sida planeras. Alla byggnader kan ha uteplatser som uppfyller riktvärdena, men villor längst västerut kan behöva lokala skärmar för att klara riktvärdet.

Norr om planområdet finns befintliga skjutbanor som också kan ge upphov till bullerstörningar.

Risk för olyckor

Norconsult har utfört en riskanalys för att bedöma om förslaget till ny detaljplan är lämplig ur ett riskperspektiv. För planområdet är risker kopplade till farligt gods beroende av framtida dragningar av trafik till och från industriparken och mängden framtida trafik av farligt gods längs Hertsövägen. Genomförd utredning (Norconsult, 2024) är beräknad utifrån ett scenario där farligt gods trafik i en framtid passerar längs Hertsövägen.

Analysen fokuserar på risker kopplade till transport av farligt gods på Hertsövägen och föreslår riskreducerande åtgärder. Utredningen finns bifogad planhandlingarna i sin helhet, för vidare läsning.

Länsstyrelsen rekommenderar en kvalitativ bedömning eftersom bostäderna ligger närmare än 150 meter från transportleden. För avstånd under 55 meter kan rekommenderade skyddsavstånd tas. Hertsövägen sträcker sig längs med planområdet och avstånd till ett flertal bostadshus understiger 55 meter, vilket kräver bedömning av skyddsavstånd baserat på byggnadernas känslighet, trafikmängd och hastighetsbegränsningar.

Resultatet av utredningen visar att ett flertal bostadshus är placerade inom riskhanteringsavståndet 150 meter, samt närmare än 55 meter från transportleden. Rekommenderade skyddsavstånd kan därmed hämtas i Länsstyrelsens riktlinjer

enligt nedan.

Med hastighetsbegränsning 70 km/h på Hertsövägen gäller följande skyddsavstånd:

- Bebyggelse tillhörande Zon D placeras på ett minsta avstånd 45 meter från Hertsövägen, bostadshus som ligger närmare än 45 meter från Hertsövägen utförs med säkerhetshöjande åtgärd i form av antingen invallning eller brandfasad.
- Bebyggelse tillhörande Zon C placeras på ett minsta avstånd 25 meter från Hertsövägen.
- Bebyggelse tillhörande Zon B kan placeras på obegränsat skyddsavstånd.

Följande skyddsavstånd som gäller för Hertsövägen vid 80 km/h:

- Bebyggelse tillhörande Zon D placeras på ett minsta avstånd 45 meter från Hertsövägen, bostadshus som ligger närmare än 45 meter från Hertsövägen utförs med säkerhetshöjande åtgärd i form av antingen invallning eller brandfasad.
- Bebyggelse tillhörande Zon C placeras på ett minsta avstånd 30 meter från Hertsövägen.
- Bebyggelse tillhörande Zon B kan placeras på obegränsat skyddsavstånd.

Ett antal byggnader närmast Hertsövägen tillhörande Zon D ligger inom 45 meter och kräver således säkerhetshöjande åtgärd i det fall Hertsövägen nyttjas för transport av farligt gods. Säkerhetshöjande åtgärd kan vara i form av invallning eller brandfasad. Med invallning bör ett avstånd på 25 meter till flerbostadshus hållas från dikets mitt eller vallens kant närmast vägen.

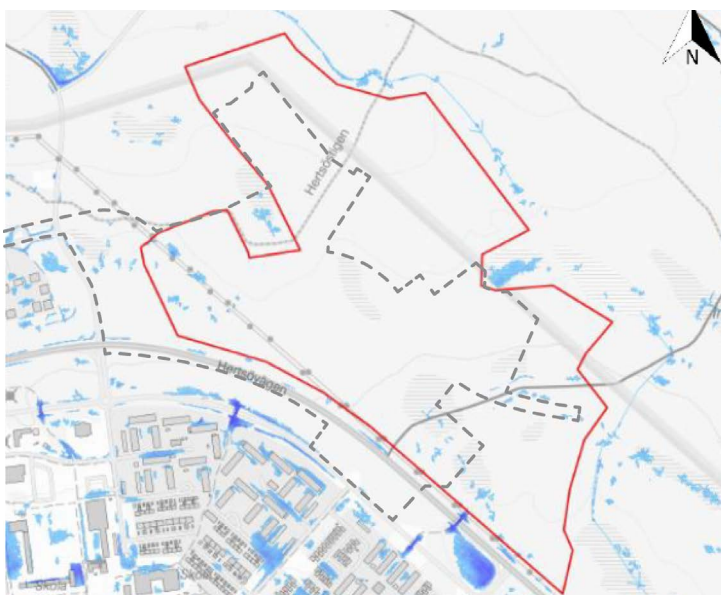
Önskvärt skydd med invallning kan uppnås exempelvis genom en av följande åtgärder:

- Räcke med kapacitetsklass H4b i kombination med en mur/vall som är minst 0,3 m högre i förhållande till vägbanan, alt. i kombination med ett dike nedsänkt minst 0,3 m i förhållande till vägbanan.
- Dike med en bredd på minst 3,0 m.
- En 1 m hög och 3 m bred vall mellan vägbanan och planområdet.

Befintligt dike norr om Hertsövägen har en bredd på minst 3 meter, säkerhetshöjande åtgärd bedöms därför redan vara säkerställd.

Risk för översvämning

Luleå har ett mildare klimat tack vare närheten till havet. I framtiden förväntas klimatet bli varmare och blötare, med ökande årsmedeltemperaturer, särskilt under vintern. Nederbörden kommer att öka året runt, med fler kraftiga regn och färre snödag. Globalt sett kommer havsnivån att höjas, men vid Luleå kommer landhöjningen att kompensera för detta fram till år 2100. I framtiden väntas kraftigare skyfall som kan orsaka översvämningar, framför allt i ett tätbebyggt område, och där kan riskerna betraktas som störst för materiella skador och störningar i infrastruktur. Inga större lågpunkter finns inom området där ytligt vatten kan samlas.



Figur 11 visar vattenansamlingar/ lågpunkter, planområde inom grå streckad linje.

Risk för ras, skred och erosion

Grundläggningsförhållandena är generellt goda inom planområdet. Höjdsättning och utformning av byggnader måste ta hänsyn till höjdskillnader och grundvat-tensituation, vilket påverkar mängden schakt och fyllning, samt om hänsyn inte tas finns det risk för ras och skred. Vid schaktning i siltig jord finns även risk för ytuppmjukning och utflytning, vilket också kan medföra ras och skred (Norconsult, 2022). Se vidare under rubriken *Geotekniska förhållanden*.

Skyddsrum

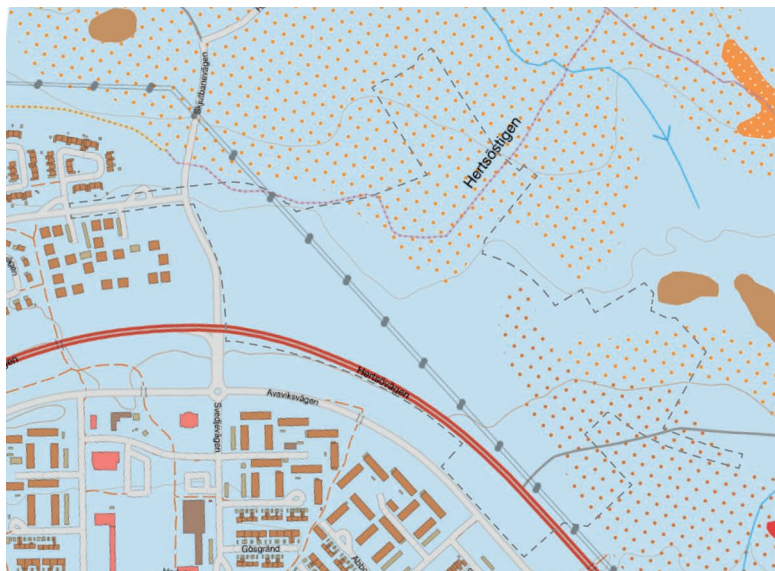
Närmsta skyddsrum finns inom Hertsön ca 100-500 meter söder om planområdet.

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.

Geotekniska förhållanden

För hela Hertsöheden har en geoteknisk undersökning utförts av Tyréns (2013) som senare kompletterades av Norconsult (2022) som en förberedande bedömning i huvudsak baserad på tidigare utförda undersökningar i området samt SGU:s jordartkarta.



Figur 12. SGU:s jordartskarta. Ljusblå betyder morän och prickarna betyder svallsediment. Planområdet är ungefärligt markerat med grå streckad linje.

Jordartsförhållandena inom planområdet består av ett tunt lager mulljord och vegetation ovanpå sand- och siltsediment, följt av morän på berg. Mulljord och vegetation finns ca 0,0–0,5 m under markytan. Sand och siltsediment ligger från ca 0,5–2,6 m djup med en mäktighet på 0,4–2,5 m och är löst till medelfast. Torv har påträffats punktvís.

Under sand- och siltsedimenten finns naturlig morän (sandig siltig morän och siltig sandmorän) på ett djup av 0,1–0,5 m till okänt djup, med fast till mycket fast lagringstäthet och innehållande block och sten. I nordväst finns ytlig morän under växtskikt eller mulljord från ca 0,1–0,5 m djup. Slagsonderingar stoppades mot sten, block eller berg mellan ca 3,4–5,4 m djup.

Radon

Enligt kommunens Markradonutredning Luleå kommun (genomförd år 1987) ligger planområdet inom område med lokala förekomster av högradomark. Nya byggnader skall uppföras radonsäkert vilket säkerställs i efterföljande bygglovsprövning.

Hydrologiska förhållanden

Marken lutar mot sydost, med den högsta punkten på +39 m i nordväst och den lägsta på +19 m i sydost (RH2000). Avrinning sker mot sydost, och vattenansamlingar finns i de lägre delarna av planområdet. Det finns inga större lågpunkter där ytligt vatten kan samlas.

Dikningsprojekt har avvattnat en stor del av Hertsöheden vilket har ändrat markfuktighetsförhållandena. Inom området finns inga aktiva dikningsföretag.

Grundvattennivån varierar mellan 0,1-1 meter under markytan. I svackor och i myren norr om planområdet förekommer grundvattenytan i nivå med markytan. Under snösmältningsperioden förekommer en vattenspegel i dessa områden. Lokalt i höjdpartierna ligger grundvattenytan ca 1-1,5 meter under markytan.

Kulturmiljö

Fornlämningar

Planområdet berörs inte av några kända fornlämningar eller kulturskyddade områden eller objekt. Länsstyrelsen har i samband med planarbetet gjort en bedömning av områdets potential för fornlämningar. Det är framför allt historiska kartdata som använts för en tidig bedömning. I aktuellt område kan Länsstyrelsen inte hitta några indikationer på t.ex. bebyggelse från historisk tid. Sannolikt ligger även området för lågt över havet för att innehålla fornlämningar från förhistorisk tid. Länsstyrelsens bedömning är att området inte har särskilt hög potential vad gäller fornlämningar.

Om fornlämningar påträffas under byggskedet ska arbetet avbrytas och länsstyrelsen kontaktas. Fornlämningar skyddas av kulturmiljölagen (SFS 1988:950).

Fysisk miljö

Bebyggelse & infrastruktur

Området är ej bebyggt sedan tidigare och består till största del av skogsmark. I planområdets södra kant sträcker sig Hertsövägen. Tvärs igenom området går en kraftledningsgata som för närvarande håller på att markförläggas längs med anslutande vägar, öster om Skjutbanevägen och norr om Hertsövägen. Markområdet för ledningsgatans tidigare sträckning nyttjas i detaljplanen för ny huvudgata i förlängningen mot Lerbäcken.

Natur

Områdets natur har i tidiga skeden inventerats vid flera tillfällen, redan 2013 togs en naturvärdesinventering fram för planprogramsområdet av Vatten & Miljöbyrån. Som underlag till planprogrammet kompletterades naturvärdesinventeringen för att motsvara gällande standard för naturvärdesinventeringar, detta gjordes i samband med fågel- och groddjursinventering (Licab, 2023). I samband med planprogrammet togs även en Våtmarksekologisk bedömning fram av Tyréns (Tyréns, 2023). I samband med detaljplanen har ytterligare utredningar avseende områdets natur tagits fram, bland annat en Artskyddsutredning (Calluna, 2025) samt Utredning av övervintringsplatser och vandringsvägar för

åkergroda (Licab, 2024).

Marken inom planområdet består till största del av skogsmark. Av de värden som har noterats i området finns skogspartier i nordväst som bedömts ha påtagliga naturvärden. Det västra partiet består av en flerskiktad blandskog som domineras av gran och äldre tall, med inslag av björk och asp. Här finns förekomst av död ved i formtorrakor och lågor, vilket förstärker områdets naturvärde och kontinuitet (Vårmarksekologisk bedömning, Tyréns, 2023).

I resterande delar av planområdet har skogsbruk av varierande intensitet och omfattning under lång tid satt sin prägel. Skötselhistoriken i området har haft stor påverkan på förekomsten av olika typer av biotoper och arter. Denna påverkan gör att större delen av området består av skog med relativt sett låga naturvärden med yngre skog och likartad karaktär. Bitvis finns inslag med bevarandevärd grönska och natur, exempelvis ett skogsparti i bakkant på föreslagen skoltomt, samt aspdunge med ett hundra-tal aspar inom föreslagen park.

I samband med att området mellan Avaviksvägen och Hertsövägen undersöktes inför planprogrammet identifierades att dessa delar inhyser äldre tallar samt stigar. Området bedöms nyttjas för vardagsrekreation samt bedömdes i planprogrammet som viktig för den övergripande grön-strukturen på Hertsön och tas därför med som naturmark i detaljplanen.

Området är förhållandevis plant med svag sluttning mot sydsydost.

Arter

För att utreda förekomsten av arter inom planområdet togs en utredning för planprogramsområdet fram av Licab 2023. Utredningen inriktades på fågelarter och groddjur men omfattade även andra naturvårdsintressanta arter.

Inventeringen av fåglar fokuserade på häckande arter och genomfördes enligt Naturvårdsverkets metod längs förutbestämda linjer vid två tillfällen. Den utfördes under fyra morgnar i maj och juni. Fågelobservationer från groddjursinventeringen kompletterade resultaten.

Under häckfågelinventeringen noterades 6 arter inom planområdet, se figur 13. Enligt 4 § artskyddsförordningen är alla vilda fåglar skyddade med förbud mot att skada deras bon, ägg eller störa dem, särskilt under häckningsperioden. Störningar som inte påverkar populationens tillfredsställande nivå är dock tillåtna. Bedömning av påverkan görs utifrån om arten är rödlistad, finns på fågeldirektivets bilaga 1 eller har minskat kraftigt.

Groddjursinventeringen identifierade leklokaler enligt Naturvårdsverkets manual. Inventeringen skedde främst nattetid under gynnsamma väderförhållanden, och antalet lekande individer bedömdes genom observationer och räkning av romklumpar. Begränsningar inkluderade områdets storlek, men de flesta lokaler bedöms ha identifierats.

Åtta leklokaler för groddjur med observerad aktivitet hittades. En av dessa var

inom aktuellt planområde (vanlig groda). Observationerna rörde vanlig groda, vanlig padda och åkergroda. Lokaler finns i planområdets närhet, bland annat på myren invid föreslagen plats för skola, denna lokal benämns som lokal H (Licab, 2023). Åkergroda är skyddad enligt 4 § artskyddsförordningen och vanlig groda och vanlig padda enligt 6 § artskyddsförordningen. Det innebär förbud mot att döda, skada eller fånga individer, samt att samla in eller skada rom. Dispens kan ges, men kraven är stränga. 4 a § skyddar även livsmiljöer, medan 6 § inte gör det. För att undvika förbud måste projekt säkerställa att bevarandestatus inte påverkas negativt och visa vilka skyddsåtgärder som tas.

Några skyddade arter av kärlväxter noterades i samband fågel- och groddjursinventeringarna, samt enstaka ytterligare naturvårdsintressanta arter. Nattviol sågs på en plats inom planområdets södra del. Nattviol tillhör släktet *Dactylorhiza* och är skyddad enligt 8 § artskyddsförordningen. I planområdet identifierades även lopplummer, revlummer och plattlummer, som är fridlysta enligt 9 §. Även Skogshare och Kransmossa observerades vid inventeringen (Licab, 2023). Skogshare är rödlistad som nära hotad.

Alla orkidéer i Sverige är fridlysta enligt 8 § artskyddsförordningen, vilket förbjuder att plocka, gräva upp, skada eller ta bort växterna, inklusive frön och andra delar. Förbud utlöses först när det finns risk för påverkan på artens lokala bevarandestatus enligt klinthagenkriterierna.

Inga invasiva och främmande arter påträffades inom planområdet.

Bedömning arter

Då fridlysta arter identifierades i området har Calluna AB tagit fram en artskyddsutredning som underlag för den fortsatta planeringen. Utredningen omfattar hela Hertsöheden, men förslag till denna första detaljplan har utgjort mer ingående underlag. Syftet med artskyddsutredningen är att bedöma om dessa arter riskerar att utlösa förbud enligt artskyddsförordningen och att föreslå skyddsåtgärder för att undvika sådana förbud. Rekommenderade skyddsåtgärder är redovisade under avsnittet Genomförandefrågor, Upplysningar, sid. 33.

Nedan följer bedömning på de arter som är identifierade inom planområdet.

Fågel

Björktrast

Påverkan på den regionala populationen (landskapet Norrbotten) bedöms vara som mest mindre än 1 tusendel. Mot bakgrund av artens regionala population bedöms påverkan vara försumbar. Förbud kommer inte utlösas på grund av påverkan på björktrast. Se åtgärdsförslag under rubriken Upplysningar, sid. 33.

Grönfink

Grönfink identifierades inom planområdet. Revir finns även norr och sydöst om planområdet, och habitat inom dessa revir kan försvinna. Grönfinken kan även trivas i grönområden nära bebyggelse och trädgårdar, särskilt vid vintermatning. Arten är fortfarande relativt vanlig, och planeringen kan anpassas för att mini-

mera påverkan och gynna grönfinken i grönområden och glesare bebyggelse. Se åtgärdsförslag under rubriken Upplysningar, sida 33.

Rödvingetrast

Rödvingetrast identifierades inom planområdet och bedöms häcka med 10-15 par i inventeringsområdet (Hela Hertsöheden), vilket motsvarar 0,2 promille av populationen i Norrbotten och 2 promille av populationen i Luleå kommun. Påverkan bedöms vara liten och utlöser inte förbud enligt artskyddsförordningen. Se åtgärdsförslag under rubriken Upplysningar, sida 33.

Järpe

Järpe identifierades inom planområdet, inom inventeringsområdet (hela Hertsöheden) noterades två revir av järpe. Om båda reviren försvinner, motsvarar påverkan cirka 0,4 % på lokal nivå, vilket inte utlöser förbud enligt artskyddsförordningen. Eftersom järpen är rödlistad och har en minskande trend, är hänsyn till arten önskvärd i fortsatt planering enligt miljöbalkens hänsynsregler. Våtmarker och sumpskogar är viktiga födosökslokaler när järpen har kycklingar. Se åtgärdsförslag under rubriken Upplysningar, sida 33.

Spillkråka

Den planerade bebyggelsen kommer att påverka ett revir enligt fågelinventeringen, med observationer i norra delen av planområdet och intill lekvattnet för åkergröda. Ett revir påverkas, vilket motsvarar 1,2 % av den lokala populationen i Luleå kommun, tillräckligt för att utlösa förbud enligt artskyddsförordningen. Med stöd av artskyddsutredningen (Calluna, 2025) görs bedömningen att kontinuerlig ekologisk funktion för spillkråka kommer att finnas kvar. Se åtgärdsförslag under rubriken Upplysningar, sida 33.



Figur 13. visar identifierade fågelarter inom och i angränsning till planområdet (ungefärlig utredning inom röd streckad linje)

Talltita

Talltita bedöms häcka med 3-4 par inom inventeringsområdet (hela Hertsöheden) med två par i mitten och två nära västra kanten. Ett par noterades i norra delen som ska ingå i naturreservatet, och en sjungande individ observerades vid lekvattnet för åkergröda. Om fyra revir försvinner på grund av den planerade bebyggelsen, skulle påverkan på populationen i Norrbotten vara mindre än en promille, vilket är mycket liten påverkan. På lokal nivå blir påverkan 12 promille, vilket också är liten påverkan. Med stöd av artskyddsutredningen (Calluna, 2025) görs bedömningen att förbud enligt artskyddsförordningen inte kommer att utlösas.



Figur 14. visar identifierade grodlokaler inom och i angränsning till planområdet (ungefärlig utbredning planområde inom röd streckad linje)

Groddjur

Åkergröda

Vid groddjursinventeringen identifierades två lekvatten med åkergröda. Lekvatten C ligger utanför planområdet, vid Avaviksvägen och påverkas inte av planen. Det är ett öppet kärr med stillastående vatten och omges av vägar, vilket begränsar konnektiviteten till andra groddjurslokaler. Lekvatten H ligger utanför planområdet men nära en planerad skola, vilket kan påverka landmiljöerna. Det är en myr med bäckdråg och god konnektivitet mot öster och sydost. Hänsynsåtgärder för talltita, järpe och spillkråka föreslås i zonen runt myren.

Med stöd av artskyddsutredningen (Calluna, 2025) görs bedömningen att det inte finns någon risk för påverkan på den lokala populationen. Det finns dock en risk att livsmiljöer på land tas i anspråk vid lokal H vilket leder till att förbud enligt 4 a § utlösas. För att undvika detta rekommenderas skyddsåtgärder för att upprätthålla kontinuerlig ekologisk funktion och minimera risken för dödande. Se åtgärdsförslag under rubriken Upplysningar, sida 33.

Vanlig groda och vanlig padda

Vanlig groda och vanlig padda finns i planområdets närhet och en vanlig groda finns inom planområdet (lokal D, se figur 14). Dessa är skyddade enligt 6 § artskyddsförordningen. I området kring lokal D möjliggör detaljplanen för handel **[H]** och park **[PARK]**. Befintliga bäckdråg och sumpskog kommer att påverkas vid ett genomförande och troligtvis inte kvartså, dock tillskapas inom park-märken nytt tvåstegsdike som ska utformas med beaktande av groddjur i ett längre stråk som löper genom området. Genomförandet av planen kan medföra negativa konsekvenser för arten vanlig groda, men genomförandet av planen bedöms dock inte medföra risk för påverkan på bevarandestatusen för vanlig groda (MKB, Norconsult, 2026).

Kärlväxter

Inom planområdet finns de fridlysta växterna spindelblomster och nattviol som är fridlysta enligt 8 § artskyddsförordningen, samt lopplummer, revlummer och plattlummer, som är fridlysta enligt 9 §. Arterna har gynnsam bevarandestatus och är spridda i hela kommunen. Spindelblomster och Nattviol är inte hotad eller nära hotad enligt rödlistan (2020). Projektet har ett annat syfte än att skada dessa arter. Det bedöms inte finnas ingen risk för påverkan på deras bevarandestatus eller att förbuden i artskyddsförordningen aktualiseras.

För mer information om påverkan och konsekvenser hänvisas till miljökonsekvensbeskrivningen.

Naturvärdesklass

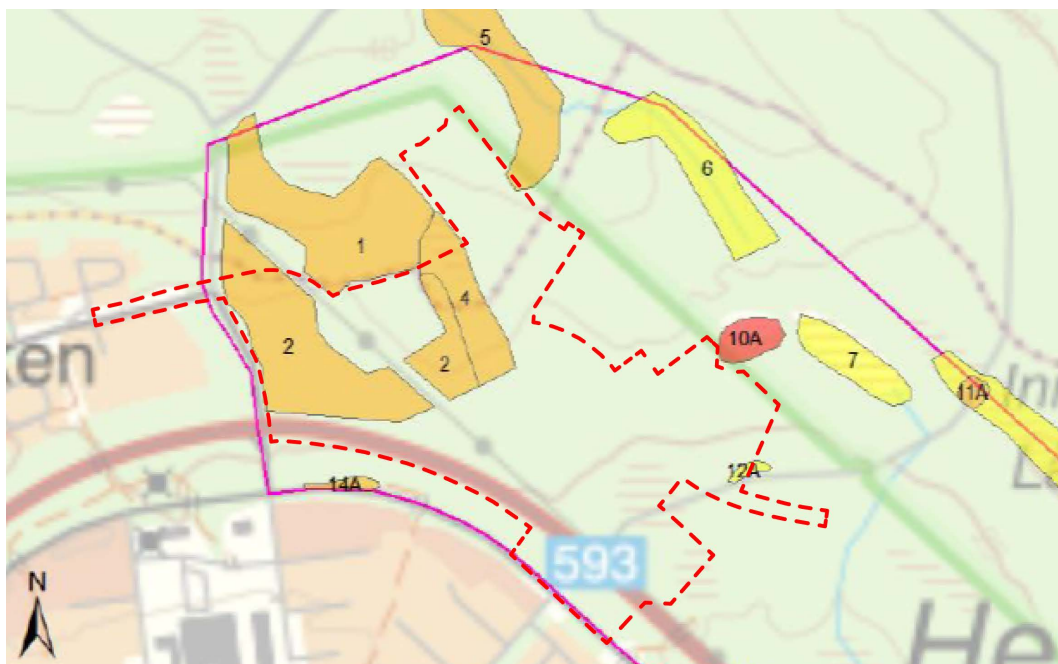
Utifrån resultatet av fågel- och groddjursinventeringarna (Licab, 2023) så gjordes en omvärdering av naturvärdesklassningarna från ursprunglig NVI från 2013. De revideringar som gjorts listas i figur 15 nedan med motiveringar.

Några av revideringarna berör planområdet i väster. Ytan som utgör nr 1 och en större del av nr 2 i sydväst kommer säkerställas med naturmark på plankartan. Naturvärdesbiotop 4 berörs av föreslagen kvartersmark men stråk genom området sparas som naturmark.

För mer information om påverkan och konsekvenser hänvisas till miljökonsekvensbeskrivningen.

Nr	Revideringar	Motivering
1	-	-
2	Höjning från klass 4 till 3	Förekomst av talltita (NT) och fler rödlistade fågelarter. Förekomst av nattviol – signalart som signalerar naturvärde i skogsmiljöer med rikare växtförsättningar (Nitare & Skogsstyrelsen 2019). Inslag av grova äldre tallar.
4	Höjning från klass 4 till 3	Förekomst av järpe (NT) och spillkråka (NT), död ved av björk och gran.

Figur 15. Tabell visar revideringar av naturvärdesklassningarna (Licab, 2023).



Figur 16. Visar naturvärdesklassningar (Licab, 2023) samt planområdets ungefärliga placering inom röd streckad linje.

Ekosystemtjänster

Området hyser idag flertalet funktioner för ekosystemtjänster, det vill säga tjänster som naturen ger människan och som är nödvändiga för vår välfärd, hälsa och vårt välbefinnande. I framtiden grönplan (Grönplan Luleå, 2020) identifieras ett antal värdekärnor för ekosystemtjänster i Luleå stadsbygd. Det större skogsområdet runt Ormberget och norr om Hertsön, där detaljplaneområdet ingår, är ett av dessa och bedöms inrymma viktiga reglerande tjänster såsom luftrening, klimatreglering och bullerdämpning samt, i förhållande till omgivningen, höga värden för biologisk mångfald.

I grönplanen pekas på att detta större skogsområde där detaljplaneområdet ingår innehåller äldre skog med skyddsvärda biotoper för växter, svampar och lavar. Hela området, med Ormberget inräknat, gränsar till flera stora bostadsområden vilket främjar vardagsnära rekreation och uppskattade satsningar har gjorts för att främja de rekreativa värdena. Området utgörs av en västlig del av Ormberget-Hertsölandets naturreservat där ytterligare höga värden finns med rika orörda skogsområden och våtmarker med en mångfald av arter.

För att naturen ska kunna leverera ekosystemtjänster måste det finnas fungerande ekosystem, dvs en natur med stor biologisk mångfald och utrymme för naturliga processer.

De stödjande ekosystemtjänsterna är tjänster som tillhandahålls genom den biologiska mångfalden som bygger upp naturen, dess beståndsdelar. Reglerande ekosystemtjänster utgörs av funktioner i naturen som mildrar oönskade effekter av olika förändringar, exempelvis naturens förmåga att ta hand om höga vattenflöden och minska översvämningar eller naturens förmåga att rena luftförore-

ningar, dämpa buller eller sänka temperaturer. Det inkluderar också pollinering och naturlig reglering av skadedjur. Reglerande ekosystemtjänster gör en plats mer motståndskraftig.

Kulturella ekosystemtjänster handlar om naturens funktion att bidra till hälsa och välbefinnande, där naturen erbjuder spännande, vackra och rofyllda miljöer och upplevelser som ger oss inspiration och kunskap. Förutom den rekreativa aspekten, där grönstrukturen används för lek, motion och upplevelser kan även de kulturella ekosystemtjänsterna handla om utemiljön som kulturarv eller naturen som en plats för lärande och kunskap. Ytterligare en kategori inom begreppet ekosystemtjänster är producerande tjänster som handlar om ekosystemens förmåga att producera färskvatten, energi, material och mat.

I den inledande processen med planprogrammet har avvägningar gjorts där de områden som bedömts hysa de högsta värdena bevarats som naturmark, dessa avvägningar är av störst betydelse för att beakta och tillvarata ekosystemtjänster för området i stort, då dessa sammantaget bidrar till att fungerande ekosystem bevaras och viktiga ekosystemtjänster därmed kan fortsätta tillhandahållas i området. Myrområden i områdets bakkant i gränsen till naturreservatet och vattenstråk kopplade till dessa, liksom äldre skogsmiljöer och ett område med höga rekreativa värden är exempel på delar som föreslagits bevaras som naturmark i planprogrammet. Detaljplaneområdet består till största del av naturmark som i planprogrammet identifierades som mindre värdefull avseende naturvärden och därmed mer lämplig för bebyggelse.

Inom detaljplanen finns i väster äldre skog som identifierats som värdefull i planprogrammet och som i detaljplanen skyddas som naturmark. Denna del bedöms erbjuda en rik miljö för biologisk mångfald och utrymme för både stödjande, reglerande och kulturella ekosystemtjänster. Att skogen går ner mot Hertsövägen och angränsar befintliga Hertsön och Lerbäcken bedöms vara värdefullt, då det underlättar och främjar funktioner så som spridnings samband för olika arter, bullerdämpning, temperaturreglering och luftrening.

Spridningssambanden för några av stadsbygdens väsentligaste artgrupper har analyserats i grönplanen. Området för detaljplanen berör huvudsakligen skogsmark som till stor del är relativt ung och där strukturen är formad av skogsbruk. De äldre bestånden i västra delen av planområdet har relativt sett större betydelse som livsmiljö för arter som är knutna till äldre barrskogsmiljöer. Spridningssambanden från dessa in i angränsande naturreservat och i viss mån in i det befintliga bostadsområdet på Hertsön är tydliga och utgör en viktig och bevarandevärd funktion i grönstrukturen i stadsbygdens östra delar.

Rekreation

Detaljplanen inrymmer och angränsar skogsområden med höga naturvärden samt ligger i anslutning till Ormberget-Hertsölandets naturreservat som är ett viktigt område för fritidsaktiviteter och rekreation med Ormbergets friluftsan-

läggning i väster och Hertsöträsket i öster. Naturreservatet är välplanerat med ett nät av spårssystem och vandringsleder som underlättar naturupplevelser. Under vintertid finns elljusspår och preparerade skidspår som i dagsläget förbinder Ormbergets spårssystem med sträckning till Lerbäcken.

Genom planområdets norra del sträcker sig Hertsöstigen som är ett rekreationsstråk som är mycket uppskattat av de som bor i närområdet. I planprogrammet för Hertsöheden identifierades även ett område strax sydöst om detaljplaneområdet med naturmark med höga natur- och rekreationsvärden, såsom pelarsalsliknande tallskog, granskog, en bäck och svallade klipphöllar med knotiga tallar. Den del pekades i planprogrammet ut som ett område med rika förutsättningar för närrekreation på Hertsöheden.

Sociala

Som underlag till detaljplanen och den fortsatta planeringen av Hertsöheden har en barnkonsekvensanalys tagits fram (Norconsult, 2025). Barnkonsekvensanalysen syftar till att lyfta barnperspektivet och barnens perspektiv, samt att säkerställa deras bästa i förändringar av den fysiska miljön. Kommunens tidigare dialogarbete genom ungdomsenkäten LUPP, samt innehåll från en dialog som genomförts inom ramen för Luleå tekniska universitets (LTU) forskningsprojekt SICTA har vävts in i barnkonsekvensanalysens alla delar. Analysen tar avstamp i Göteborgs stads metodik för barnkonsekvensanalyser.

I översiktsplanen från 2021 betonar kommunen vikten av att tillgodose barnperspektivet, särskilt i trafikmiljön. Den lyfter fram barns och ungas hälsa, goda uppväxtförhållanden och folkhälsa. Principer som jämlikhet, gemenskap, delaktighet och möten ska beaktas för att prioritera barns och ungas rättigheter.

I närområdet finns det flera gång- och cykeltunnlar som gör det möjligt att korsa Avaviksvägen och Hertsövägen, vilka ansluter Hertsöheden och Hertsön. Barns rörelser i dagsläget sker främst runt Hertsöns centrum med skolor, förskolor, idrottsplatser, lekplatser och fritidsområden. På Hertsön finns många idrottsverksamheter, inklusive fotbollsplaner, ishockeyrink och ridanläggning. Längre från Hertsö centrum finns fler skolor och lekplatser samt ett kolonilottsområde.

En av utmaningarna med Hertsöhedens geografiska förutsättningar är att området kan upplevas som att det ligger "på andra sidan vägen", vilket kan leda till att det uppfattas som frånkopplat från resten av staden och att isolering och segregation kan uppstå. Hertsövägen, Skjutbanevägen och Avaviksvägen skärmar idag av området. Det är därför viktigt att arbeta med att överbrygga barriärerna mellan Hertsöheden och Hertsön.

Teknik

Dricksvatten, spillvatten och avlopp

Öster om planområdet går en dricksvatten- och spillvattenledning genom skogsmarken. Arbete pågår med utbyggnad av den nya dricksvatten- och spillvattenledningen, Östra länken, med sträckning till östra delen av Hertsön. Den är dimensionerad för att inrymma tillkommande bebyggelse på Hertsöheden enligt planprogrammet. Denna beräknas kunna tas i bruk under 2026.

El och fiber

En kraftledning sträcker sig genom planområdet. Ledningarna har markförlagts längs norra sidan av Hertsövägen under 2024 och 2025. Fjärrvärme, tele och IT finns utbyggt inom Hertsön och Lerbäcken.

Avfall

Befintliga återvinningsstationer finns på Hertsön och vid Lerbäcken/Kvarnbäcken.

Service

Inom Hertsön finns ett stadsdelscentrum med service i form av dagligvaruhandel, vårdcentral, gym, pizzeria samt konditori. Ny skola för årskurs 4-9 med tillhörande fritidsgård, sporthall och bibliotek ska byggas och nytt badhus är färdigställt under 2025. Inom Hertsön finns fyra förskolor samt tre grundskolor.

Inom planområdet finns ingen befintlig service.

Trafik

Motortrafik och angöring

Hertsövägen är huvudtrafikled som sträcker sig i östvästlig riktning i detaljplanens södra del. Parallellt med Hertsövägen går Avaviksvägen. Båda vägarna matar trafik till befintliga bostadsområden på Hertsön.

Hertsövägen trafikeras av trafik mot Lövskär med småbåtshamn, stugområde och året runt boende och utgör i dagsläget en av vägförbindelserna till Luleå industripark, med befintliga och kommande industrier. Andra trafikdragningar till Luleå industripark utreds, bland annat ny väg norrut, Norrleden, för att leda tung trafik utanför stadsbygden vidare mot E4.

Planområdet har i övrigt inget befintligt utbyggt vägnät.

I detaljplanens västra gräns, utanför detaljplanen, går Skjutbanevägen som leder trafik vidare norrut till Knöppelåsens skjutbanor och bebyggelse i Hagaviken. Förbindelsen kan komma att tas bort som en säkerhetshöjande åtgärd då korsningspunkten mot Hertsövägen har brister i säkerhet idag. Detta skulle innebära att trafikflödena till Knöppelåsens skjutbanor och bebyggelse i Hagaviken skulle ledas om via Lerbäcksvägen, dessa trafikflöden bedöms vara små. Vägområdet

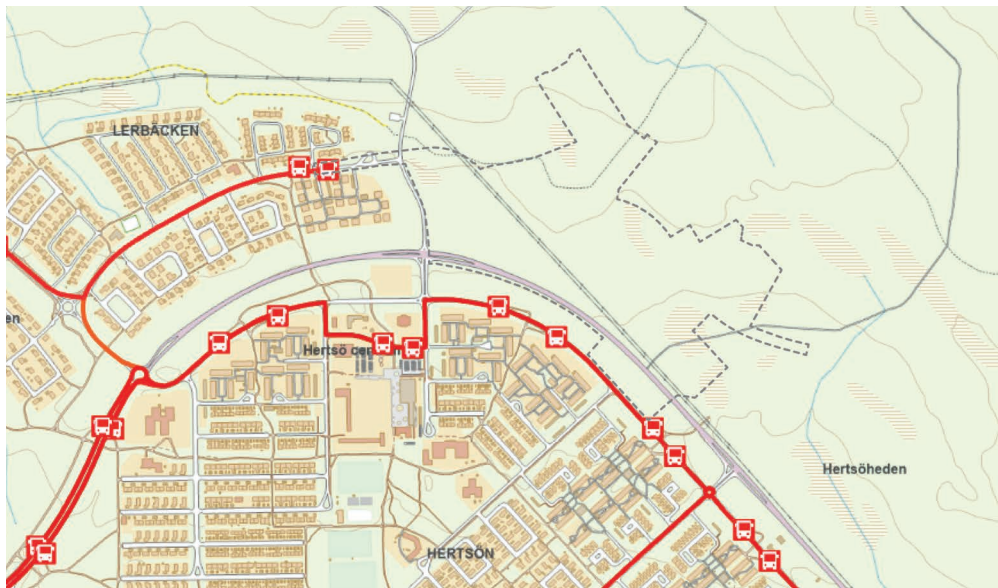
är utanför detaljplanen och idagsläget finns inget ställningstagande om vägen i framtiden ska vara kvar eller ej.

Gång- och cykeltrafik

Inom planområdet finns inga befintliga gång- och cykelvägar. Även närmast angränsande gatuområden, Avaviksvägen i söder och Lerbäcksvägen i väster saknar i dagsläget separata gång och cykelbanor. Föreslagen ny gc-tunnel under Hertsövägen ansluter mot befintlig gång- och cykelväg inom Hertsön och befintlig tunnel under Avaviksvägen.

Kollektivtrafik

Till Lerbäcken går idag två busslinjer vilka avses förlängas in i planområdet. Befintliga busslinjer är Linje 15, Lerbäcken-Centrum samt Linje 45 Lerbäcken-Gymnasiebyn. Även sex busslinjer trafikerar idag Hertsön med sträckning och hållplatser längs Avaviksvägen.



Figur 17. Karta befintliga hållplatser. Grå streckad linje visar planområdets ungefärliga utbredning.

Parkering

Parkeringsnormen är kommunens regelverk för hur parkering ska ordnas vid ny- eller ombyggnation. Parkeringsnormen redovisar parkeringstal för bil och cykel utifrån olika typer av markanvändningar och målgrupper samt rekommenderade avstånd till parkeringar.

Konsekvenser

Fastigheter och rättigheter

Under detaljplanets genomförande kommer nya fastigheter bildas genom avstyckning från stamfastigheterna Hertsön 11:1 och Hertsön 20:1. Båda fastigheterna är idag så kallade exploateringsfastigheter och innefattar idag skogsmark samt allmän plats så som gata och park och kommer fortsatt ha det ändamålet efter att området är utbyggt.

Inom planområdet finns 3 ledningsrätter, en kommunal vatten- och avloppsledning (akt 2580-07/30.1). Ledningen kommer att flyttas och anläggas i allmän plats i samband med genomförandet av detaljplanen. Ledningsrättens sträckning kommer att ändras i denna del.

De övriga två ledningsrätterna är för starkström (akt 25-F1989-263.1 och 25-F1997-656.1) med Luleå Energi Elnät Ab som ledningshavare. Ledningsrätternas sträckning ska ändras då Luleå Energi Elnät AB har ersätt dessa med markförlagda ledningar inom kommande område för allmän plats inom planområdet. Det finns ett pågående ärende hos Lantmäteriet avseende ledningsrätt för de markförlagda ledningarna.

Natur

Grönområde

Bebyggelsestrukturen är till stor del anpassad till landskapets förutsättningar och naturvärden. Planförslaget bedöms säkerställa ytor med höga värden samt att dessa fortsatt har god förbindelse med omgivande naturlandskap vilket bedöms som gynnsamt för arters spridning och ekologisk nytta.

Den planerade exploateringen inom planområdet bedöms ha en måttlig påverkan på naturvärdena, som generellt är låga med undantag för vissa områden som skogspartiet i nordväst (Tyrens, 2023). Föreslagen bebyggelse har anpassats för att skydda dessa högre naturvärden genom att säkerställa ytor med markanvändningen natur.

Arter

I enlighet med framtagna artskyddsutredning (Calluna, 2025) görs bedömningen att ingen av de observerade häckande fågelarterna utlöser förbud enligt artskyddsförordningen, även om flera arter inte har gynnsam bevarandestatus. Anpassningar föreslås för att minimera påverkan. Skyddsåtgärder för åkergroda kan också gynna dessa fågelarter.

Det finns en risk att förbud enligt 4 a § artskyddsförordningen utlöses för observerade groddjursarter om inte skyddsåtgärder för åkergroda genomförs. 4 a § skyddar både individer och deras livsmiljöer. I föreliggande planförslag bibehålls lekvattnen för åkergroda och andra livsmiljöer stärks för att säkerställa att viktiga habitat inte går förlorade. Med stöd av artskyddsutredningen (Calluna, 2025)

görs bedömningen att för att kontinuerlig ekologisk funktion ska råda behöver åtgärder vidtas innan befintliga livsmiljöer riskerar att påverkas negativt.

För att undvika att förbuden i artskyddsförordningen avseende åkergroda löses ut behöver följande skyddsåtgärd säkerställas:

- Tvåstegdiket som föreslås leda genom detaljplaneområdet för omhändertagande av dagvatten kan antas komma att nyttjas av groddjur. Utformning tvåstegdiket bör vara av sådan karaktär och naturlighet att det kan vara en tillgång för groddjur i området, både vad gäller spridning och lekvatten.

I genomförd artskyddsutredning föreslogs två skyddsåtgärder för att undvika att artskyddet löses ut för arten åkergroda (Calluna, 2025). Eftersom lokal H där åkergroda observerats ligger inom gränsen för naturreservatet Ormberget-Hertsölandet och inte inom detaljplaneområdet planeras den andra åtgärden som föreslagits av artskyddsutredningen (Calluna, 2025) att inarbetas i naturreservatets nya skötselplan i stället för i detaljplanen. Den andra skyddsåtgärden som föreslagits innebär att negativ påverkan vid lekvatten H ska undvikas genom att faunadepåer med död ved och stenrösen placeras ut i närmiljön till lekvattnet för att stärka åkergrodans förutsättningar för födosök, dagvila och övervintring.

Med skyddsåtgärderna görs bedömningen att förbudet i 4 a § inte kommer att utlösas, kontinuerlig ekologisk funktion bedöms upprätthållas och risken för att åkergroda påverkas minimeras så att den kvarstående risken innebär ett oavsiktligt dödande (Calluna, 2025).

De observerade kärlväxterarna, inklusive två orkidéarter och tre lummerarter, är fridlysta enligt artskyddsförordningen. Arterna har gynnsam bevarandestatus och är vanligt förekommande, vilket innebär att förbud inte kommer att utlösas på grund av dem.

Ytterligare exploatering av Hertsöheden kan leda till kumulativa effekter kopplat till påverkan av ianspråktagande av naturmark och bullerpåverkan vid genomförandet av planerna, vilket kan störa arterna inom området. Vid flera exploateringar i ett område kan förbud enligt artskyddsförordningen utlösas när påverkan på en art når en viss gräns. Kumulativ påverkan på arter har hanterats i framtagna MKB (Norconsult, 2026).

Eftersom utbyggnaden av Hertsöheden planeras med ett helhetsgrepp och inventeringar och utredningar gjorts för hela området kan områden med högre naturvärden undvikas, samtidigt som kommunen har möjlighet att uppnå sina utbyggnadsmål. Planerade bebyggelseområden, bortsett från aktuell detaljplan, undviker i stor mån att ta mark inom identifierade naturvärdesbiotoper i anspråk. Gröna stråk och bevarande av naturmark inom området kan ske mer välplanerat med ett helhetsgrepp. Den dagvattenlösning som planeras för hela Hertsöheden kan möjliggöra nya livsmiljöer för groddjur i högre utsträckning jämfört med om dagvattenlösning endast utformats för den aktuella detaljplanen (MKB, Norconsult, 2026).

Genom att Hertsöheden angränsar till Ormbergets-Hertsölandets naturreser-

vat är det möjligt att fågelarterna som observerats inom Hertsöheden rör sig till skogsområdena inom reservatet vid avverkning och bullerpåverkan. Det bedöms vara lägre sannolikhet att arter skulle röra sig mot Hertsöfältet i sydöst än norr ut mot reservatet. Om planerad kraftledning kommer att anläggas inom naturreservatet finns det risk för att fågelarterna som eventuellt flyttat till naturreservatet blir påverkade av avverkning och förlust av livsmiljöer vid avverkning för ledningsgatan. Utredningar av populationsnivå och eventuell aktualisering av artskyddet för eventuella arter har inte heller utretts utanför Hertsöheden, dock har hela Hertsöheden (inte bara aktuell detaljplan) omfattats i framtiden artskyddsutredning (MKB, Norconsult, 2026).

De kumulativa effekter som kan uppstå bedöms sammantaget kunna medföra medelstora negativa konsekvenser för naturmiljön eftersom stora områden med befintlig naturmark trots allt planeras att tas i anspråk, vilket i det stora hela försämrar de ekologiska sambanden och möjligheterna för olika arter att nyttja naturmarkerna (MKB, Norconsult, 2026). För mer information om påverkan och konsekvenser hänvisas till miljökonsekvensbeskrivningen.

Rekreation och fritid

Förutsättningarna för rekreation i området bedöms som goda och detaljplanen bedöms bidra till ökade förutsättningar för rekreation och fritid.

Naturreservat

För närvarande pågår en ombildning av naturreservatets gränser, med anpassning där områden med låga naturvärden föreslås tas ur och områden med högre värden föreslås läggas till naturreservatet. Detta bedöms resultera i att naturreservatet som helhet inbegriper mer värdefull natur. Detaljplanen bedöms inte medföra negativ påverkan på naturreservatet utan vara en del av anpassningen till områdets naturvärden där värdefulla delar som kopplar samman mot naturreservatet planläggs som naturmark i detaljplanen. Hertsöhedens utbyggnad bedöms medföra satsningar på skidspår, leder och tillgänglighet inom naturreservatet som bidrar till förbättrade förutsättningar för rekreation.

I artskyddsutredningen (Calluna, 2025) föreslås skyddsåtgärder och hänsynsåtgärder på platser som berör område inom framtida förslag till naturreservatet, flera av dessa berör område vid lokal H, belägen norr om föreslagen plats för skola. I samband med att naturreservatets gränser revideras och skötselplanen revideras bör åtgärder läggas in som gynnar åkergroda, järpe, talltita och spillkråka. Skyddsåtgärden för åkergroda handlar om att placera ut faunadepåer med död ved och stenrösen i närmiljön till lekvattnet för att stärka åkergrodans förutsättningar för födosök, dagvila och övervintring. Föreslagna hänsynsåtgärder handlar om att främja förutsättningar för fåglar. Järpe och talltita föredrar flerskiktad skog, järpe även med risvegetation. Spillkråka behöver gamla och grova träd. Talltitan är beroende av murkna träd eller högstubbar för att kunna bygga bo. Andelen lövträd i skogen bör inte understiga 10–20%.

Ekosystemtjänster

I den inledande processen med planprogrammet har avvägningar gjorts där de områden som bedömts hysa högst värdefulla delar bevarats som naturmark, dessa avvägningar är av störst betydelse för att beakta och tillvarata ekosystemtjänster för området i stort, då dessa sammantaget bidrar till att fungerande ekosystem bevaras och viktiga ekosystemtjänster därmed kan fortsätta tillhandahållas i området.

Lanspråktagandet av området innebär ett visst minskat utrymme för den biologiska mångfalden och dess reglerande funktioner samt minskad areal för exempelvis producerande tjänster då en stor del av området idag är brukad skog. De delar som tas i anspråk bedöms ha låga upplevelsemässiga värden, och därmed bedöms påverkan på de kulturella tjänsterna som liten.

Anläggandet av ett nytt dagvattenstråk och park är en viktig åtgärd för att förstärka den reglerande funktionen, med utrymme för att ta hand om höga vattenflöden men även för att främja de biologiska förutsättningarna för arter knutna till denna typ av miljö. Att befintlig aspdunge bevaras inom parkområdet bidrar till att både kulturella, reglerande och stödjande tjänster främjas, med förutsättningar för biologisk mångfald, människans upplevelsemässiga relation till platsen, estetiska värden, rening av luft och temperaturreglering.

Tillskapandet av ett nytt bostadsområde kommer att öka andelen trädgårdar och bostadsnära grönska med planteringar, buskar, blommor och grönska som ofta bidrar till en attraktiv miljö för pollinerande insekter.

I och med att skogsmark tas i anspråk minskar förutsättningarna för spridningsbanden i närområdet. Det gäller främst sådana som är knutna till äldre barrskogsmiljöer. Eftersom den äldre skogen i planområdets västra del sparas tillsammans andra grönstråk i området bör dock funktionen kunna kvarstå i god omfattning, särskilt som angränsande skogar inom naturreservatet bevaras intakta.

Landskapsbild

Detaljplanen kommer att innebära en förändrad landskapsbild i området då den innebär ett nytt bostadsområde i en del som idag är skog. Anpassning görs till befintliga naturvärden och inslag i naturen då skogen och naturen bedömts som ett viktigt karaktärsdrag för det nya området. Detaljplanens genomförande innebär en expansion av den befintliga stadsdelen Hertsön och medger inte byggnader som bedöms blir synliga på långa avstånd. Detaljplanen tillsammans med framtaget gestaltungsprogram bedöms ge ett ramverk för ett nytt bostadsområde som beaktar kvalitéer och nuvarande förutsättningar.

Miljö

Undersökning av risk för betydande miljöpåverkan

En undersökning avseende detaljplanens risk att medföra betydande miljöpåverkan har upprättats enligt 6 kap. 6 § miljöbalken med stöd av 5 § miljöbedömningsförordningen (2017:966).

Då detaljplanen möjliggör för ett nytt bostadsområde med tillhörande service, vilket kan klassas som ett annat stadsbyggnadsprojekt och därmed avser ett så kallat MKB-projekt enligt plan- och bygglagen 4 kap. 2 §. De utökade kriterierna enligt 10 – 13 §§ MBF har därför beaktats i bedömningen om betydande miljöpåverkan.

Då det inte kan uteslutas att ett genomförande av detaljplanen kan innebära risker för miljön eller för människors hälsa och säkerhet, bör en miljöbedömning med miljökonsekvensbeskrivning genomföras.

Detaljplanen medger inte verksamheter eller åtgärder som kräver skydd eller tillstånd enligt miljöbalken. Den föreslagna markanvändningen i förslag till detaljplan bedöms kunna utformas så att inte någon miljö kvalitetsnorm enligt 5 kap. miljöbalken överskrids.

Kommunen har god kunskap om naturen inom området, och merparten av skogsmarken som planeras för ny bebyggelse har lägre naturvärden. Det finns möjligheter att med god planering utforma detaljplanen så att eventuell negativ omgivningspåverkan undviks. Detta förutsätter dock att påverkan på identifierade arter, miljö kvalitetsnormer för vatten och kumulativa effekter för arter särskilt redovisas i den kommande miljökonsekvensbeskrivningen.

Kommunen bedömer att ianspråktagandet av större sammanhängande skogsmark för exploatering av en ny stadsdel är ett skäl till att en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) behöver upprättas, då detta anses vara ett så kallat MKB-projekt. För den aktuella detaljplanen gäller det MKB-projekt som benämns "annat stadsbyggnadsprojekt".

Luleå kommun har beslutat att detaljplanen kan antas medföra risk för betydande miljöpåverkan. En strategisk miljöbedömning/miljökonsekvensbeskrivning avses upprättas och bifogas detaljplanen till granskning.

Miljöeffekter som ska utredas vidare i MKB:n bedöms vara:

- Vatten, miljö kvalitetsnormer. Dagvattenlösningar och påverkan på grundvattnet. Recipientbedömningar och klimatförändringens påverkan.
- Växt- och djurliv. Påverkan på kvarvarande natur och skyddade arter.
- I den samlade bedömningen ska också hantera eventuella kumulativa effekter som kan följa av detaljplanens genomförande.

Relevanta miljömål att hantera i MKB föreslås vara:

- Ett rikt växt- och djurliv

- Levande skogar
- Levande sjöar och vattendrag
- Myllrande våtmarker
- Ingen övergödning
- Grundvatten av god kvalitet

Efter undersökningen har kommunen genomfört ett avgränsningssamråd gällande MKB:ns omfattning och detaljeringsgrad. Samrådet ägde rum med Länsstyrelsen i Norrbottens län i mars-april 2025. Av Länsstyrelsens yttrande (Länsstyrelsen i Norrbottens län, 2025-04-16) framgår det att länsstyrelsen delar kommunens uppfattning om att planförslaget kan innebära betydande miljöpåverkan och att en MKB behöver upprättas.

Länsstyrelsen anser att miljökonsekvensbeskrivningen bör omfatta följande aspekter:

- En redogörelse för förekomst av skyddade och skyddsvärda arter och beskrivning av hur de och deras livsmiljöer kan komma att påverkas, direkt och indirekt.
- En beskrivning av de naturtyper som påverkas.
- En redogörelse hur kumulativa effekter såsom andra detaljplaner / verksamheter / åtgärder och ökad mänsklig aktivitet och buller kan komma att påverka skyddade och skyddsvärda arter.
- En artskyddsutredning som beaktar hela planområdet, området för planprogrammet samt kumulativa effekter i närområdet.
- Vilka skyddsåtgärder som kommer att vidtas för att undvika och begränsa påverkan på naturmiljön och arter.

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

Med utgångspunkt från miljöbedömningsförordningen (2017:966) och de utökade kriterierna enligt 10 – 13 §§ har kommunen 2026-01-28 tagit ett särskilt beslut att detaljplanens genomförande kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. miljöbalken. Det innebär att en strategisk miljökonsekvensbeskrivning enligt 6 kap 11, 12 och 16 §§ miljöbalken och en miljökonsekvensbeskrivning upprättas.

Miljökonsekvensbeskrivning

En strategisk miljöbedömning/miljökonsekvensbeskrivning har gjorts för det aktuella planförslaget. Syftet med miljöbedömningen är att integrera relevanta miljöaspekter i planeringen och som underlag till beslutsfattandet så att en hållbar utveckling främjas.

Miljökonsekvensbeskrivningen redogör för förutsättningar, effekter, konsekvenser och åtgärdsförslag av följande miljöaspekter:

- Naturmiljö
- Yt- och grundvattenkvalitet

Aktuell detaljplan utgör den första etappen i utbyggnaden av Hertsöheden och i närområdet till Hertsöheden planeras också utveckling av såväl industri som infrastruktur, till exempel Luleå industripark. Eftersom detaljplanen ingår som en del av utvecklingen av det större området Hertsöheden, och de utredningar som utförts har gjorts för hela Hertsöheden, har även kumulativa effekter och det större perspektivet behandlats i MKB:n.

Planförslagets konsekvenser bedöms i miljökonsekvensbeskrivningen mot ett nollalternativ som beskriver områdets sannolika utveckling om inte planförslaget genomförs. Nollalternativet är en utbyggnad av området enligt översiktsplanen. Utbyggnad sker med ett lägre antal bostäder än planförslaget, vilket medför att ett större antal bostäder behöver byggas på någon annan plats i kommunen, mest troligt längre bort från centrum och arbetsplatsområden. Det är även sannolikt att området skulle planeras i mindre delar och byggas ut efter behov. Detta medför att man förlorar det helhetsgrepp som är viktig bland annat för hållbara lösningar för dagvattenhantering, sammanhängande grönstråk och infrastruktur.

I tabellen nedan sammanfattas konsekvensbedömningen av planförslaget. En konsekvensbedömning görs genom en sammanvägning av det berörda intressets värde och av ingreppets eller störningens omfattning. Om åtgärdsförslag är lämpligt för att minska negativa konsekvenser tas detta med i bedömningen. Bedömningsgrunderna, bedömning av nollalternativet och åtgärdsförslag finns i sin helhet i miljökonsekvensbeskrivningen.

I MKB har konsekvenser för de avgränsade miljöaspekterna naturmiljö samt yt- och grundvatten beskrivits och därefter bedömts enligt skalan i tabellen nedan.

Stor positiv	Medelstor positiv	Liten positiv	Liten/obetydlig	Liten negativ	Medelstor negativ	Stor negativ
--------------	-------------------	---------------	-----------------	---------------	-------------------	--------------

Den samlade bedömningen av konsekvenserna vid ett genomförande av detaljplanen framgår av sammanställningen nedan. Sammanställningen visar även den samlade bedömningen av nollalternativets konsekvenser.

Miljöaspekt	Planförslag	Nollalternativ
Naturmiljö och skyddade arter	Genomförandet av detaljplanen bedöms sammantaget medföra liten till medelstor negativ konsekvens för naturmiljön. Områden med skogsmark kommer att avverkas och områden inom naturvärdesbiotoper med påtagligt naturvärde planeras att tas i anspråk. Detta kan medföra att livsmiljöer, spridningsmiljöer, stråk, ekologiska samband, häckningsmiljöer och födosöksmiljöer går förlorade. Påverkan på identifierade arters populationsnivå respektive bevarandestatus bedöms vara liten. Kontinuerlig ekologisk funktion bedöms kunna upprätthållas för åkergröda om skyddsåtgärder vidtas. Naturvärdena inom detaljplaneområdet är generellt låga, men utrymmet för den biologiska mångfalden kan med stor sannolikhet antas minska inom området.	Nollalternativet bedöms medföra medelstor negativ konsekvens för naturmiljön. Områden med skogsmark tas i anspråk och avverkas för tät småskalig bebyggelse, men det är osäkert i vilken omfattning. Lanspråktagandet kan medföra att livsmiljöer, spridningsmiljöer, stråk, ekologiska samband, häckningsmiljöer och födosöksmiljöer går förlorade. Förmodligen bevaras de mest värdefulla naturområdena, men det är möjligt att en sammanhållen planering kring stråk, gröna korridorer och konnektivitet uteblir, särskilt i anslutning till övriga områden inom Hertsöheden. Nollalternativet skulle därmed kunna medföra att naturmiljön hålls mindre sammanhållen, även om naturmark skulle tas i anspråk i lägre omfattning. Utrymmet för den biologiska mångfalden kan antas minska inom området.
Yt- och grundvatten- kvalitet	Genomförandet av detaljplanen bedöms sammantaget medföra obetydlig konsekvens för ytvatten och grundvatten förutsatt att de föreslagna dagvattenlösningarna genomförs. Exploateringen bedöms inte äventyra eller försämra recipientens status. Grundvattensänkning kan komma att krävas inom en del av området. Däremot bedöms inte grundvattenkvaliteten påverkas negativt av genomförandet av detaljplanen, eftersom dagvatten renas genom föreslagna dagvattenlösningar.	Nollalternativet bedöms medföra obetydlig konsekvens för yt- och grundvatten. I nollalternativet kan kommande exploateringar bli mindre sammanhållen, då detaljplanerna hade utvecklats efterhand och graden av samordning hade varit lägre. Dagvattenlösningarna riskerar att bli mer uppdelade för området som helhet. Det i sin tur kan medföra en ineffektiv dagvattenhantering. MKN är fortsatt styrande för dagvattenkvaliteten.

I MKBn lyfts följande åtgärdsförslag som bör inarbetas i detaljplanen

För att undvika att förbuden i artskyddsförordningen avseende åkergröda löses ut föreslås följande åtgärd:

- Tvåstegdiket som föreslås leda genom detaljplaneområdet för omhändertagande av dagvatten kan antas komma att nyttjas av groddjur. Utformning

tvåstegdiken bör vara av sådan karaktär och naturlighet att det kan vara en tillgång för groddjur i området, både vad gäller spridning och lekvatten.

För att hantera effekterna av att skogsmark omvandlas till hårdgjorda ytor behöver följande åtgärder genomföras för att motverka de negativa konsekvenser som en ökad avrinning kan medföra för ytvatten:

- Att anlägga de dagvattenlösningar som föreslås i dagvattenutredningarna.

Detaljplanen ger underlag för att dessa åtgärder ska vidtas.

Bedömning om kumulativ påverkan är redogjord för under respektive rubrik; Konsekvenser-/Natur-/Arter samt Konsekvenser/ Miljökvalitetsnormer/Vatten.

Miljömål

Av de 16 antagna nationella miljökvalitetsmålen har 6 stycken bedömts vara relevanta att hantera i detaljplans tillhörande MKB. Detaljplanens genomförande bedöms i liten grad motverka miljömålen Grundvatten av god kvalitet, Levande skogar och Ett rikt djur- och växtliv. De återstående miljömålen Ingen övergödning, Levande skogar och vattendrag och Myllrande våtmarker bedöms inte påverkas negativt av planens genomförande. Fullständig redovisning i tabell med bedömning och påverkan beskrivs närmare i miljökonsekvensbeskrivningen.

Dagvatten

Dagvattenutredningarna bedöms visa på erforderliga lösningar för att hantera avledning och fördröjning av vattenmängderna i området. Föreslagna dagvattenlösningar bedöms vara en förutsättning för att hantera effekterna av att skogsmark omvandlas till hårdgjorda ytor och för att motverka de negativa konsekvenser som en ökad avrinning kan medföra för ytvatten (MKB, Norconsult, 2026).

Miljökvalitetsnormer

Luft

Luftkvaliteten i området påverkas av trafiken i området men även av olika verksamheters utsläpp med anledning av närheten till Luleå industripark. Användningen bostäder har en begränsad omgivningspåverkan. I och med användningen bostäder och områdets fysiska förutsättningar gällande landskap, terräng, gaturum samt trafikmängder görs bedömningen att planförslagets genomförande inte riskerar leda till att gränsvärdena för miljökvalitetsnormerna överskrids.

Vatten

Exploateringen av Hertsöheden kommer att innebära ökade flöden, eftersom området består av skogsmark är det inte möjligt att rena dagvatten till samma nivå

som från orörd natur (Tyréns. 2024). Föreslagna dagvattenlösningar med rening i flera steg bedöms minska föroreningsbelastningen för alla ämnen utom fosfor och kväve. Öppna lösningar och långa rinnvägar möjliggör viss infiltration av dagvatten när grundvattennivåerna är låga.

För hela Hertsöheden utveckling föreslås omfattande anläggningar för fördröjning och rening av dagvatten. I dagvattenutredningen till detaljplanen (Sweco, 2025-01-31) bedöms de tidigare föroreningsberäkningarna från Tyréns 2024 vara tillräckliga samt att inga nya beräkningar behövs för aktuell detaljplan, de föreslagna dagvattenanläggningarna förväntas ha en likvärdig rening som de anläggningar som föreslogs i utredningen för hela programområdet (Tyréns, 2024). Dessa bedöms i stor utsträckning kunna hantera de föroreningar som uppstår i och med exploateringen. En mindre ökning av mängden fosfor och kväve som tillförs recipienten kommer ändå ske i och med exploateringen, trots reningsåtgärder.

Enligt beräkningar får dessa mängder näringsämnen en nära försumbar effekt på recipientens fosforhalt och dessa bedöms inte påverka totalbiomassa växtplankton i recipient. Även med kumulativa effekter i avrinningsområdet i beaktning blir påverkan försumbar (Sweco, 2025-12-17).

Förutsatt att föreslagna dagvattenanläggningar anläggs inom planprogramsområdet bedöms påverkan på recipienten bli så pass liten att exploateringen inte bedöms äventyra eller försämra recipientens status (Sweco, 2025-12-17).

För mer information om påverkan och konsekvenser hänvisas till miljökonsekvensbeskrivningen.

Hälsa och säkerhet

Beräkning av omgivningsbuller

Resultatet av bullerutredningen (Brekke & Strand, 2024) visar att det finns goda förutsättningar för både bostäder och tillhörande bebyggelse i form av exempelvis skolor och förskolor. För scenariot med maximal trafik kan bebyggelsen närmast den befintliga Hertsövägen behöva planeras antingen med tillgång till bullerdämpad sida alternativt med mindre lägenheter om högst 35 m². Om föreslagna åtgärder inte utförs, kan ljudnivån vid fasaderna närmast Hertsövägen resultera i minskad boendekvalitet, med negativa effekter på välbefinnande och trivsel. Långvarig exponering för höga ljudnivåer kan också orsaka hälsorelaterade problem.

För att klara riktvärdena för uteplats kan även lokala skärmar vid uteplatser i vissa delar av planområdet behöva installeras vid scenariot med maximal trafik, se bifogad bullerutredning (Brekke & Strand, 2024).

Om Hertsövägen i framtiden inte trafikeras med de trafikmängder som det är beräknat för i scenario maximal trafik ges förbättrade förutsättningar för en god ljudnivå vid planerad bebyggelse.

Översvämning

Framtida klimatförändringar förväntas leda till kraftigare skyfall som kan orsaka översvämningar, särskilt i tätbebyggda områden där risken för materiella skador och störningar i infrastrukturen är störst. Vid skyfall kan dagvattenanläggningarna och ledningsnätet inte hantera allt vatten, vilket leder till ytlig avrinning. Sekundära avrinningsvägar hjälper till att leda bort vattnet utan att orsaka översvämningar. Dagvattenutredningen (Sweco, 2025-01-31) bedöms visa på erforderliga lösningar för att hantera avledning och fördröjning av vattenmängderna i området.

För att motverka risker vid skyfall är det viktigt att dagvattenanläggningar, lutning och höjdsättning blir korrekt utförda. Tvåstegsdiket måste anläggas korrekt för att hantera stora mängder vatten och skydda byggnader från översvämningar. Det är viktigt att marken lutar bort från byggnader för att undvika stående vatten. Vägar kan fungera som sekundära rinnvägar. Ingen nedströms bebyggelse förväntas ta skada vid skyfall, då vattnet rinner till våtmark eller en framtida damm (Sweco, 2025-01-31).

Olyckor

För planområdet är risker kopplade till farligt gods beroende av framtida dragningar av trafik till och från industriparken och mängden framtida trafik av farligt gods längs Hertsövägen. Genomförd utredning (Norconsult, 2024) är beräknad utifrån ett scenario om farligt gods trafik i en framtid passerar längs Hertsövägen och vilka säkerhetsavstånd och åtgärder som i så fall behöver beaktas.

Utredningen visar att för risker förknippade med farligt gods är olyckor som leder till utsläpp av brandfarlig vätska och brandfarlig gas de händelser som bidrar mest till risknivån. Ett antal byggnader närmast Hertsövägen, tillhörande Zon D och som ligger inom 45 meter, kräver säkerhetshöjande åtgärd i form av invallning eller brandfasad. Befintligt dike norr om Hertsövägen uppfyller riktlinjerna för invallning, bedömningen är därför att acceptabel risknivå kan klaras för föreslagna placeringar enligt detaljplanen. Nyttjas Hertsövägen i en framtid inte för trafik med farligt gods bedöms risknivån som god för planområdet.

Ras och skred

Höjdsättning och utformning av byggnader behöver genomföras hänsyn till höjdskillnader och grundvattensituationen, vilket påverkar mängden schakt och fyllning, samt om hänsyn inte tas finns det risk för ras och skred. Vid schaktning i siltig jord finns även risk för ytuppmjukning och utflytning, vilket också kan medföra ras och skred. Avlägsnande av organisk jord, vegetation och torv förhindrar sättningar och instabilitet i byggnaderna. Återanvändning av jord och fyllning minskar kostnader och miljöpåverkan.

Grundläggningsförhållandena är generellt goda inom planområdet. Byggnaders exakta placeringar och grundläggningsdjup är i detta skede inte fastställda. Kompletterande utredningar kan behöva utföras i senare skeden för en anpassad grundläggning för olika typer av byggnader som säkerställer stabilitet och förhindrar strukturella skador.

Sociala

Barn

Genomförd barnkonsekvensanalys (Norconsult, 2025) visar att detaljplanen har goda förutsättningar att uppfylla målbilderna ur ett barnperspektiv. Området saknar idag transportinfrastruktur, bebyggelse, service och målpunkter, med undantag för några skoter- och vandringsleder. Detaljplanen ger möjlighet att koppla på befintlig infrastruktur samtidigt som det bevarar och förädlar nuvarande värden, vilket gynnar barn och unga och främjar hälsa i vardagen. Natur och friluftsliv tillgängliggörs på ett positivt sätt för både nya invånare och hela tätorten.

Naturen är en genomgående aspekt i planarbetet, vilket ger många möjligheter för rekreation, motion och vila. Park- och grönområden värderas högt och underhållet blir enklare när dessa områden är mindre anlagda. För barn är småskaligheten viktig och det finns risk att området upplevs för tätbebyggt och att mycket grönska faller bort som kan ha ett värde för barn. Exploateringsgraden är hög men minskar mot naturen för att skapa en harmonisk övergång mellan skog och bebyggelse. Detta är särskilt positivt för barns orienteringsförmåga. Detaljplanen skapar goda förutsättningar för nya mötesplatser, vilket är viktigt för barns känsla av sammanhållning och integration.

Detaljplanen föreslår många nya bostäder genom blandade upplåtelseformer. Det är positivt för möjligheten till en blandad befolkning och för barns möjlighet till varierande möten. Det är viktigt att det planeras för ett varierat bostadsutbud så att barnfamiljer med olika förutsättningar kan flytta till Hertsöheden.

Hertsöheden kommer generellt att avgränsas av stora vägar, vilket kan vara en utmaning att överbrygga. Inom planområdet är vägsystemet genomtänkt med goda förutsättningar för gående och cyklister. Ett tydligare vägnät gynnar alla trafikslag och bidrar tillsammans med gång och cykelbanor till bättre sammanhållning mellan stadsdelar.

Flera gång- och cykelförbindelser kommer fortsatt att gå via tunnlar, vilket kan upplevas som trångt och mörkt och bidra till otrygghet, även om det är positivt ur ett trafiksäkerhetsperspektiv. Gestaltningen av tunnelarna är avgörande för att skapa trygga och trivsamma förbindelser.

Det finns utrymme för nya mötesplatser och goda förutsättningar för en stadsmiljö som sätter människor, särskilt barn, i fokus. Planområdet föreslår en genomtänkt placering av skolor/förskolor och fritidsmålpunkter för att tillgodose

barns behov av lek, rörelse och vila. Skogen och naturen spelar även en viktig roll i pedagogiska syften vilket är gynnsamt för de framtida barnen i Hertsöhedens skola och förskolor.

Jämlikhet

Detaljplanen bedöms medföra förutsättningar för integrering och inkludering med blandade bostadsformer, centrala placeringar av skola och förskola, parkområde och stråk som förbinder grönområden. I detaljplanen möjliggörs för trygga gång- och cykelförbindelser samt god tillgång till kollektivtrafik vilket bedöms som andra viktiga förutsättningar för en jämlik miljö.

Riksintresse

Friluftsliv och rörligt friluftsliv

Planområdet omfattas av riksintresse för friluftsliv, 3 kap. 6 § MB, Norrbottens kust och skärgård med naturtyp hav och kust. Aktiviteter bad, kanot, skärmflygning, fritidsfiske, hundspann. Planområdet omfattas även av riksintresse för rörligt friluftsliv, 4 kap MB, Norrbottens skärgård. Natur- och kulturvärden som i sin helhet är av riksintresse och av betydelse för turism och friluftsliv.

Den mark inom planområdet som föreslås för ny bebyggelse bedöms ha låga kulturvärden och rekreativa värden då den till stor del består av skog som är påverkad av skogsbruk. I detaljplanen sparas mer värdefull skog som naturmark. Detaljplanen bedöms beakta närheten till närliggande områden med rika förutsättningar för rekreation och fritid samt beakta att förutsättningarna för detsamma ska vara fortsatt goda.

Totalförsvaret

Planområdet omfattas av riksintresse för totalförsvaret Miljöbalken 3 kap 9§ samt är även inom stoppområde för höga objekt samt inom område med särskilt behov av hinderfrihet. Planområdet bedöms ligga inom sammanhållen bebyggelse vilket innebär att fasta installationer högre än 45 meter över marknivå inte får uppföras eftersom det då finns en påtaglig risk att riksintresset skadas. Området har även särskilt behov av hinderfrihet, vilket innebär att höga objekt kan medföra skada på den verksamhet som Försvarsmakten bedriver. Prövning för byggnation av höga fasta installationer kan göras i enskilda fall. Planområdet ligger inom MSA-ytan för Luleå Airport (Flygplatsen) och uppförande av byggnader eller föremål högre än 20 meter inom MSA-ytan kan påverka luftfarten.

En flyghinderanalys har genomförts för berörd del där detaljplanen möjliggör för högre än 20 m. Resultatet visar att berörd del inte har påverkan på civila in- och utflygningsprocedurer, CSN-utrustning eller flygplatsens hinderbegränsade områden. Luftfartsverkets slutsats i analysen är att de som sakägare av CNS-utrustning inte har något att invända mot planerad etablering.

Trafik

Motortrafik

Detaljplanen bedöms inte ge upphov till en betydande ökning av trafikmängder eller tunga transporter. Kringliggande trafiknät bedöms vara dimensionerat för de trafikmängder som ett genomförande av detaljplanen innebär.

Trafikmängder i framtida korsningspunkter har analyserats, bland annat cirkulationsplats vid ny infart för biltrafik till området. Resultatet visar tillfredsställande framkomlighet i framtida cirkulationsplats även vid fullt utbyggt Hertsöheden.

Förutsättningarna för kollektivtrafik bedöms som goda med förlängning av befintlig linje från Lerbäcken och en central sträckning genom det nya området. Planområdet är också nära beläget befintliga busslinjeförbindelser till Hertsön och GC-tunnel ger en gen och säker förbindelse till busshållplats längs Avaviksvägen.

Planens genomförande innebär att tillfälliga vändplaner behöver anläggas utanför planområdet vid slutet av vägsträckningar i plangräns. Vändplanerna har inte planlagts då de endast är tänkta som tillfälliga lösningar innan nästkommande detaljplanering där förlängning av gatorna är avsedd. Dessa finns på platser där naturmarken bedömts ha lägre värden, i ordningsställandet av tillfälliga vändplaner bedöms inte medföra negativa konsekvenser.

Gång och cykeltrafik

Detaljplanen bedöms ha beaktat behovet av trafiksäkerhet för oskyddade trafikanter med gena förbindelser och förslag som bidrar till en trafiksäker miljö.

Mellankommunala frågor

Inga mellankommunala intressen bedöms påverkas av planförslaget.

Rennäring

Ett ianspråktagande av marken enligt planförslaget kommer att innebära en minskad areal för vinterbete.

Gällivare skogs sameby har yttrat sig under samrådet, sammanfattning av deras yttrande och kommentar från kommunen går att läsa i detaljplanens samrådsredogörelse.

Motiv till detaljplanens regleringar

Motiv till regleringar

Allmän plats

Användning	
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. Syftet med användningen är att säkerställa områdenas naturvärden, att dessa binds samman med omgivande naturlandskap samt dess värden för ekosystemtjänster. Detta knyter även an till detaljplanens syfte. Planbestämmelsen görs med stöd av: 2 kap 7 § 3 PBL och 2 kap 3 § 3 PBL
Park	Användningen park ska tillämpas för områden för grönområden som kräver skötsel och som helt eller till viss del är anlagda. I användningen ingår även komplement till parkens användning. Parken syftar till att säkerställa ytor för möten mellan människor, lek och rörelse, fördröjning av dagvatten samt bevarande av befintlig natur. Detta knyter an till detaljplanens syfte. Planbestämmelsen görs med stöd av: 2 kap 7 § 3 PBL och 2 kap 3 § 3 PBL
GC-VÄG - Gång- och cykelväg	Användningen GC-VÄG - gång- och cykelväg ska tillämpas för områden avsedda för gång-, cykel- och mopedtrafik. I användningen ingår även komplement som behövs för vägens funktion. Användningen [GCVÄG] syftar till att säkerställa förbindelser för gång- och cykel inom området samt med förbindelser till angränsande bostadsområden. Separata banor för gång- och cykel föreslås även inom gatuutrymmena för gata₁ - huvudgata och gata₂ - lokalgata. Planbestämmelsen görs med stöd av: 2 kap 7 § 1 PBL
Väg	Användningen väg ska tillämpas för områden avsedda främst för trafik till, från och genom en ort samt mellan olika områden inom en ort. I användningen ingår även komplement som behövs för vägens funktion. Detaljplanen omfattar befintlig del av Hertsövägen som planläggs för väg längs med planområdets södra kant, i syfte att ersätta befintlig stadsplan och möjliggöra justering av vägens höjd. Planbestämmelsen görs med stöd av: 2 kap 7 § 1 PBL
Gata ₁ - Huvudgata	Användningarna gata₁ - huvudgata, tillämpas för områden avsedda för trafik inom ett område och för trafik som har sitt mål vid gatan. I användningen ingår komplement som hör till gatornas funktion, som diken, planteringar och separata utrymmen för gång- och cykel. Användningen huvudgata möjliggörs för gator som avser infart för motortrafik samt genomfartstrafik inom området. Planbestämmelsen görs med stöd av: 2 kap 7 § 1 PBL
Gata ₂ - Lokalgata	Användningarna gata₂ - lokalgata 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, som diken, planteringar och separata utrymmen för gång- och cykel. Användningen lokalgata syftar till gator som möjliggör för angöring inom specifika delar av planområdet. Planbestämmelsen görs med stöd av: 2 kap 7 § 1 PBL

Egenskapsbestämmelser	
Utfartsförbud	Bestämmelser om utformning av allmän plats ska tillämpas för att reglera utformning på allmän plats. I detaljplanen regleras att utfart inte får anordnas mot Gata₁ - Huvudgata. Bestämmelsen syftar till att undvika ytterligare belastning med utfarter mot huvudgatorna i delar med högre trafikering samt innebär en prioritering av trafikens flöde längs med huvudgatorna. Planbestämmelsen görs med stöd av: 2 kap 6 § 6 PBL
snöupplag1 - Snöupplag	Bestämmelser om utformning av allmän plats ska tillämpas för att reglera utformning på allmän plats. I detaljplanen regleras genom egenskapsbestämmelse ytor för Snöupplag1 - Marken får användas för tillfälligt snöupplag vintertid inom allmän platsmark [PARK] och [NATUR]. Bestämmelsen syftar till att säkerställa utrymme för en fungerande snöhantering. Planbestämmelsen görs med stöd av: 2 kap 5 § PBL
tunnel ₁ - Gång- och cykeltunnel	Bestämmelser om utformning av allmän plats ska tillämpas för att reglera utformning på allmän plats. Gång- och cykeltunnel under Hertsövägen syftar till att säkerställa en säker passage för ny gång- och cykelförbindelse mot Hertsö centrum. Planbestämmelsen görs med stöd av: 2 kap 3 § 2 PBL, 2 kap 7 § 1 PBL och 2 kap 6 § 6 PBL
u1 - Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar	Bestämmelser om utformning av allmän plats ska tillämpas för att reglera utformning på allmän plats. Reglering om markreservat för allmännyttiga ändamål används i planen inom allmän platsmark för att säkerställa utrymme för allmännyttiga ledningar samt för att ge ökad tydlighet om att ledningar finns i marken. Planbestämmelsen görs med stöd av: 2 kap 5 § 3 PBL

Kvartersmark

Användning	
B - Bostäder	Användningen bostäder ska tillämpas för områden för olika former av boende av varaktig karaktär. Även bostadskomplement ingår i användningen. Syftet med markanvändningen bostäder inom kvartersmark är att möjliggöra för ny bostadsbebyggelse. Detta är en del av detaljplanens syfte. Planbestämmelsen görs med stöd av: 2 kap 3 § 5 PBL
BCK - Bostäder, Centrum, Kontor	Syftet med markanvändningarna bostäder, centrum, kontor syftar till en flexibilitet och till att möjliggöra för mindre kompletterande verksamheter som kan erbjuda närservice av olika slag inom kvartersmark där den primära användningen är bostäder. Kompletterande verksamheter kan bidra till annan rörelse och aktivitet i dessa delar av planområdet vilket bland annat kan bidra till ökad trygghet. Detta är en del av detaljplanens syfte. Planbestämmelsen görs med stöd av: 2 kap 3 § 1, 2, 4 och 5 PBL, 2 kap 7 § 5 PBL

SS ₁ R ₁ - Skola, Förskola, Idrottshall	Användningen skola ska tillämpas för områden för förskola, fritidshem, skola eller annan jämförlig verksamhet. Även komplement till verksamheten skola ingår i användningen. Användningen besöksanläggningar ska tillämpas för områden för verksamheter som riktar sig till besökare. Här ingår kulturella och religiösa verksamheter, sport- och idrottsverksamheter samt övriga besöksverksamheter. Syftet med markanvändningarna Skola, Förskola, Idrottshall inom kvartersmark är att möjliggöra för skola, förskola och idrottshall. Planbestämmelsen görs med stöd av: 2 kap 2 § PBL och 2 kap 7 § 5
S ₁ - B ₁ - Förskola, Vård och omsorgsboende	Användningen skola ska tillämpas för områden för förskola, fritidshem, skola eller annan jämförlig verksamhet. Användningen B - bostäder ska tillämpas för områden för olika former av boende av varaktig karaktär, även bostadskomplement ingår i användningen. Användningen är specificerad för Vård- och omsorgsboende. Syftet med markanvändningarna är att möjliggöra för förskola samt vård- och omsorgsboende. Detta är en del av detaljplanens syfte. Planbestämmelsen görs med stöd av: 2 kap 3 § 5 PBL, 2 kap 2 § PBL och 2 kap 3 § 2 PBL
H - Detaljhandel	Användningen detaljhandel ska tillämpas för områden för handel med varor och tjänster. Syftet med användningen är att skapa möjligheter att anordna en rimlig samhällsservice och kommersiell service. Planbestämmelsen görs med stöd av: 2 kap 7 § 5 PBL
P - Parkering	Användningen parkering ska tillämpas för områden för parkeringsanläggningar. Även komplement till verksamheten parkering ingår i användningen. Syftet med markanvändningen är att möjliggöra ytor för parkering. Dessa ligger i anslutning till kvartersmark för bostäder där parkering ej kommer gå att lösa i inom kvartersmark i direkt anslutning till bostäderna. Två mindre ytor i parken planläggs för parkering, syftet är att möjliggöra yta för parkering till stadsradhus i en del av området där förgårdsmarken i inte rymmer plats för bil. Planbestämmelsen görs med stöd av: 2 kap 3 § PBL
R ₂ - Idrottsplats	Användningen besöksanläggningar ska tillämpas för områden för verksamheter som riktar sig till besökare. Även komplement till verksamheten besöksanläggningar ingår i användningen. Användningen är i detta fall specificerad för idrottsplats. Syftet med användningen är att möjliggöra för yta för utomhusidrott/ fotbollsplan på en central plats i området. Detta är en del av detaljplanens syfte. Planbestämmelsen görs med stöd av: 2 kap 7 § 4 PBL
E ₁ - Transformatorstation	Användningen tekniska anläggningar ska tillämpas för områden för tekniskt ändamål. Även komplement till verksamheten tekniska anläggningar ingår i användningen. Användningen E₁ Transformatorstation möjliggör för elnätstationer inom området. Planbestämmelsen görs med stöd av: 2 kap 5 § 3
E ₂ - Återvinningshantering	Användningen tekniska anläggningar ska tillämpas för områden för tekniskt ändamål. Även komplement till verksamheten tekniska anläggningar ingår i användningen. Användningen E₂ Återvinningshantering möjliggör för lättillgänglig insamlingsplats för avfall inom området. Planbestämmelsen görs med stöd av: 2 kap 5 § 3

E ₃ - Tryckstegringsstation	Användningen tekniska anläggningar ska tillämpas för området för tekniskt ändamål. Även komplement till verksamheten tekniska anläggningar ingår i användningen. Användningen E₃ Tryckstegringsstation möjliggör för tryckstegringsstation inom området. Planbestämmelsen görs med stöd av: 2 kap 5 § 3
E ₄ - Fibernod	Användningen tekniska anläggningar ska tillämpas för området för tekniskt ändamål. Även komplement till verksamheten tekniska anläggningar ingår i användningen. Användningen E₄ Fibernod möjliggör för placering av fibernod inom området. Planbestämmelsen görs med stöd av: 2 kap 5 § 3
Egenskapsbestämmelser	
Prickmark - Marken får inte försees med byggnad	Bestämmelser om begränsning av markens utnyttjande ska tillämpas på kvartersmark för att reglera att marken inte får försees med byggnadsverk eller viss typ av byggnadsverk. Prickad mark regleras i en remsa mot dagvattenstråk [PARK], i remsa mot Hertsöhedsvägen, i skoltomtens nedre kan samt i nedre hörnet av kvartersmark för handel. Regleringen syftar till särskild hänsyn till befintlig natur och uppväxta träd samt för att skapa ett buffertavstånd till natur och busshållplats utanför kvartersmarkens gränser. Planbestämmelsen görs med stöd av: 2 kap 6 § 1 PBL
Prickmark - Marken får inte försees med byggnad. Avgränsas av sekundär egenskapsgräns.	Bestämmelser om begränsning av markens utnyttjande ska tillämpas på kvartersmark för att reglera att marken inte får försees med byggnadsverk eller viss typ av byggnadsverk. Prickad mark regleras i en remsa i bakkant inom kvartersmark för skola. Regleringen syftar till särskild hänsyn till befintlig natur och uppväxta träd samt för att skapa ett buffertavstånd till natur utanför kvartersmarkens gränser. Planbestämmelsen görs med stöd av: 2 kap 6 § 1 PBL
Korsprickad mark - Marken får endast försees med komplementbyggnad. Avgränsas av sekundär egenskapsgräns.	Bestämmelser om begränsning av markens utnyttjande ska tillämpas på kvartersmark för att reglera att marken inte får försees med byggnadsverk eller viss typ av byggnadsverk eller för att reglera att marken endast får endast försees med viss typ av byggnadsverk. Korsprickad mark regleras i en remsa mot Hertsövägen, syftet är att de nya bostäderna ska placeras med ett avstånd från Hertsövägen samt att styra huvudbyggnadernas placering mot gata₂ - lokalgata. Korsprickad mark regleras även för förgårdsmark vid radhus (remsa om 6 meter) och stadsradhus (remsa om 3 meter) för att säkerställa utrymme för andra funktioner, exempelvis plats för bil, cykelparkering, mindre förrådsbyggnad samt möjlighet till grönska, närmast gatan. I två kvarter vid infartsväg till området regleras korsprickad mark i kvarterens mitt med syfte att styra huvudbyggnadernas placering mot gatan samt för att skapa möjlighet för skyddade innergårdar som öppnar upp sig mot dagvattenstråket. Planbestämmelsen görs med stöd av: 2 kap 6 § 1 PBL

h_1 - Högsta nockhöjd är angivet värde i meter	Bestämmelser om höjd på byggnadsverk ska tillämpas på kvartersmark för att reglera höjd på byggnadsverk. Höjden regleras dels för att den nya bebyggelsen ska samspela med angränsande bebyggelse, höjderna varierar inom hela området generellt för att skapa variation. Ett annat syfte med regleringen av höjd är att skapa förutsättningar för goda ljusförhållanden med solinstrålning på gator, innergårdar och bostäder. Följande höjdregleringar anges i detaljplanen: $h_1 9$ - Inom del som föreslås för småhus, avser möjliggöra för två våningar med möjlighet till inredd vind. $h_1 10$ - Inom del som föreslås för parhus och radhus, avser möjliggöra för två våningar med möjlighet till inredd vind. Regleras även vid yta för parkering, avser möjlighet till parkeringshus i tre våningar i det fall en platt takkonstruktion används samt för byggnad för handel. $h_1 12$ - Inom del som föreslås för stadsradhus, avser möjliggöra för tre våningar. $h_1 16$ - Inom del som föreslås för flerbostadshus, avser möjliggöra för 4 våningar med möjlighet till inredd vind. Regleras även för Förskola [S_1] och Vård- och omsorgsboende [B_1] i väster. $h_1 18$ - Inom del som föreslås för skola, förskola och idrottshall, regleringen avser möjliggöra för erforderlig höjd för idrottshall. Resterande skol- och förskolebyggnader kan variera i höjd. $h_1 20$ - Inom del som föreslås för flerbostadshus i kvarter, avser möjliggöra för bebyggelse i upp till 5 våningar. $h_1 24$ - Inom del som föreslås för punkthus, avser möjliggöra för bebyggelse i upp till 7 våningar. Planbestämmelsen görs med stöd av: 2 kap 3 § 1 PBL, 2 kap 6 § 1 PBL
h_2 - Högsta nockhöjd på komplementbyggnad är angivet värde i meter	Bestämmelser om höjd på byggnadsverk ska tillämpas på kvartersmark för att reglera höjd på byggnadsverk. Höjden på komplementbyggnad regleras i syfte om god helhetsverkan där komplementbyggnader ska underordna sig huvudbyggnader. Följande höjdregleringar på komplementbyggnader anges i detaljplanen: $h_2 5$ - Inom del som föreslås för småhus och radhus och handel $h_2 6$ - Inom del som föreslås för parhus, flerbostadshus och punkthus Planbestämmelsen görs med stöd av: 2 kap 3 § 1 PBL, 2 kap 6 § 1 PBL

e_1 - Största byggnadsarea är angivet värde i % av fastighetsarean inom användningsområdet	Bestämmelser om utnyttjandegrad tillämpas på kvartersmark för att reglera bebyggandets största eller minsta omfattning. Planbestämmelsen syftar till en begränsning av byggnadsvolyrnas utbredning på mark med syfte att säkerställa erforderliga ytor på kvartersmark för utevistelse och lek samt ytor för exempelvis parkering och angöring. Utnyttjandegraden varierar i området utifrån storleken på användningsområdet samt beroende på vilken typ av bebyggelse som föreslås. Nedan följer en förteckning över tillåtna utnyttjandegrader: e_1 20 % - Medges i område tänkt för punkthus. e_1 25 % - Medges i område för skola, förskola och idrottshall samt inom område för förskola och vård- och omsorgsboende. I områdena är det viktigt att säkerställa erforderliga ytor för friyta. Medges även för flerbostadshus längst i väster. e_1 30 % - Medges i område avsett för flerbostadshus samt småhus. e_1 35 % - Medges i område för detaljhandel. e_1 40 % - Medges i område runt parken avsett för rad- eller parhus. e_1 45 % - Medges i område för flerbostadshus kvarter samt i områden tänkta för stadsradhus. e_1 90 % - Medges för yta för parkering/parkeringshus. Planbestämmelsen görs med stöd av: 2 kap 3 § PBL och 2 kap 6 § PBL
e_2 - Största byggnadsarea är angivet värde i % av fastighetsarean inom egenskapsområdet	Bestämmelser om utnyttjandegrad tillämpas på kvartersmark för att reglera bebyggandets största eller minsta omfattning. Planbestämmelsen syftar till en begränsning av byggnadsvolyrnas utbredning på mark med syfte att säkerställa erforderliga ytor på kvartersmark för utevistelse och lek samt ytor för exempelvis parkering och angöring. Utnyttjandegraden varierar i området utifrån storleken på egenskapsområdet samt beroende på vilken typ av bebyggelse som föreslås. Nedan följer en förteckning över tillåtna utnyttjandegrader: e_1 30 % - Medges i områden tänkta för småhus. e_1 50 % - Medges i områden tänkta för radhus. Planbestämmelsen görs med stöd av: 2 kap 3 § PBL och 2 kap 6 § PBL
p_1 - Huvudbyggnad ska placeras minst två meter från fastighetsgräns mot markanvändningarna gata och natur och vid fristående huvudbyggnad minst 4 meter från övriga fastighetsgränser. Huvudbyggnader får sammanbyggas i fastighetsgräns.	Bestämmelser om placering ska tillämpas på kvartersmark för att reglera byggnadsverks och tomters placering. Inom vissa delar av kvartersmarken regleras en generell bestämmelse om placering [p_1] huvudbyggnad ska placeras minst två meter från fastighetsgräns mot markanvändningarna gata och natur och vid fristående huvudbyggnad minst 4 meter från övriga fastighetsgränser. Huvudbyggnader får sammanbyggas i fastighetsgräns. Bestämmelsen syftar till att åstadkomma ett avstånd mellan ny bebyggelse och allmän platsmark samtidigt som den möjliggör att huvudbyggnader kan byggas samman i fastighetsgräns. Bestämmelsen 2 meter mot gata säkerställer också god sikt vid utfart med fordon från fastighet mot gata. Planbestämmelsen görs med stöd av: 2 kap 6 § 1, 2 och 6 PBL

p ₂ - Huvudbyggnad får placeras i fastighetsgräns mot gata	Bestämmelser om placering ska tillämpas på kvartersmark för att reglera byggnadsverks och tomters placering. Inom vissa delar av kvartersmarken regleras att p₂- Huvudbyggnad får placeras i fastighetsgräns mot gata. I dessa delar har det bedömts lämpligt med byggnader mot gata då det kan möjliggöra för och bidra till en eftersträvarsvärd karaktär inom gatuområdet. Planbestämmelsen görs med stöd av: 2 kap 6 § 1 PBL
p ₃ - Komplementbyggnad ska placeras minst 2 meter från fastighetsgräns mot gata. Komplementbyggnader får sammanbyggas i fastighetsgräns.	Bestämmelser om placering ska tillämpas på kvartersmark för att reglera byggnadsverks och tomters placering. Inom vissa delar av kvartersmarken regleras genom p₃- att komplementbyggnad ska placeras minst 2 meter från fastighetsgräns mot gata. Komplementbyggnader får sammanbyggas i fastighetsgräns. Reglering med 2 meter mot gata säkerställer god sikt vid utfart med fordon från fastighet mot gata. Planbestämmelsen görs med stöd av: 2 kap 6 § 1 och 6 PBL
p ₄ - Garage eller carport med öppning mot gata får inte placeras närmare än 6 meter från gata vid infart.	Bestämmelser om placering ska tillämpas på kvartersmark för att reglera byggnadsverks och tomters placering. Inom vissa delar av kvartersmarken regleras att p₄ - Garage eller carport med öppning mot gata får inte placeras närmare än 6 meter från gata vid infart. Bestämmelsen syftar till att säkerställa utrymme för fordon inom egen fastighet för att dessa inte ska hindra framkomlighet, underhåll och sikt inom gatuområdet. Planbestämmelsen görs med stöd av: 2 kap 6 § 6 PBL
p ₅ - Huvudbyggnad ska placeras minst två meter från fastighetsgräns.	Bestämmelser om placering ska tillämpas på kvartersmark för att reglera byggnadsverks och tomters placering. Inom vissa delar av kvartersmarken regleras att p₅ huvudbyggnad ska placeras minst två meter från fastighetsgräns. Bestämmelsen syftar till att åstadkomma ett avstånd mellan ny bebyggelse och allmän platsmark. Bestämmelsen möjliggör utrymme för skötsel och underhåll av byggnader samt säkerställer god sikt vid utfart med fordon från fastighet mot gata. Planbestämmelsen görs med stöd av: 2 kap 6 § 1 och 6 PBL
p ₆ - Huvudbyggnad ska placeras med långsida mot gata.	Bestämmelser om placering ska tillämpas på kvartersmark för att reglera byggnadsverks och tomters placering. Inom vissa delar av kvartersmarken regleras att p₆ huvudbyggnad ska placeras med långsida mot gata. Regleringen syftar dels till att placeringen av bebyggelse ska bidra till en eftersträvarsvärd karaktär inom gatuområdet men även till att placering görs på ett på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till möjligheterna att förebygga olägenhet för människors hälsa i fråga om omgivningsbuller. Planbestämmelsen görs med stöd av: 2 kap 6 § 1 PBL och 2 kap 6a § a PBL
f ₁ - Endast lamellhus.	Bestämmelser om utformning ska tillämpas på kvartersmark för att reglera byggnadsverks form, färg och material, fasadutsmäckningar, typer av byggnadsverk samt utformning av tomt. I kvartersmark mot Hertsövägen regleras med bestämmelse att byggnaderna ska vara lamellhus. Bestämmelsen syftar till att bebyggelsen ska bidra till att skärma av från buller och skapa en mer bullerskyddad miljö åt norr. Planbestämmelsen görs med stöd av: 2 kap 6a § PBL
f ₂ - Balkong får kraga ut maximalt 1,8 meter över allmän platsmark med ett minsta avstånd under balkongbjälklag till marknivå med 3,5 meter	Bestämmelser om utformning ska tillämpas på kvartersmark för att reglera byggnadsverks form, färg och material, fasadutsmäckningar, typer av byggnadsverk samt utformning av tomt. Bestämmelse om utkragande byggnadsdelar regleras för att säkerställa skötsel och underhåll av allmän plats samt med beaktande av stadsbilden. Planbestämmelsen görs med stöd av: 2 kap 6 § PBL

f_3 - Om byggnad placeras i fastighetsgräns mot allmän platsmark ska entré mot allmän platsmark vara indragen	Bestämmelser om utformning ska tillämpas på kvartersmark för att reglera byggnadsverks form, färg och material, fasadutsmäckningar, typer av byggnadsverk samt utformning av tomt. Bestämmelsen görs med syfte att säkerställa skötsel av allmän plats samt för att säkerställa en god trafikmiljö. Planbestämmelsen görs med stöd av: 2 kap 6 § 6 PBL
b_1 - Fasader ska till minst 50% utföras i trä	Bestämmelser om utförande ska tillämpas på kvartersmark för att reglera byggnadsteknik och markens genomsläpplighet. Bestämmelsen syftar till att säkerställa en viss andel trä som material. Trä föreslås som dominerande material i området för att byggnaderna på ett naturligt sätt ska smälta in i sina omgivningar med naturen som fond. Planbestämmelsen görs med stöd av: 2 kap 3 § 1 PB och 2 kap 6 § 1 PBL
b_2 - Fasadmateriel ska vara av trä	Bestämmelser om utförande ska tillämpas på kvartersmark för att reglera byggnadsteknik och markens genomsläpplighet. Bestämmelsen syftar till att säkerställa en viss andel trä som material. Trä föreslås som dominerande material i området för att byggnaderna på ett naturligt sätt ska smälta in i sina omgivningar med naturen som fond. Planbestämmelsen görs med stöd av: 2 kap 3 § 1 PBL och 2 kap 6 § 1 PBL
b_3 Dagvattendike	Bestämmelser om utförande ska tillämpas på kvartersmark för att reglera byggnadsteknik och markens genomsläpplighet. Bestämmelsen syftar till att säkerställa utrymme för att fördröja dagvatten samt möjliggöra att vatten kan ledas vidare mot dagvattenstråk/tvästegsdike. Planbestämmelsen görs med stöd av: 2 kap 5 § PBL och 2 kap 6 § 4 PBL
m_1 - Bostäder och uteplatser ska utformas får att gällande riktvärden för buller inte överskrids	Bestämmelser om skydd mot störningar ska tillämpas på kvartersmark för att reglera skyddsåtgärder för att motverka markföroreningar, olyckor, översvämning och erosion, skyddsåtgärder för att motverka störningar från omgivningen samt högsta tillåtna nivåer på störning. Inom vissa delar av kvartersmarken regleras med skyddsbestämmelse [m_1] att bostäder och uteplatser ska utformas så att gällande riktvärden för buller inte överskrids, syftet är att säkerställa god ljudmiljö i och vid bostäderna. Planbestämmelsen görs med stöd av: 2 kap 6a § PBL
s_5 - Centrum endast i markplan	Bestämmelser om byggnaders användning ska tillämpas på kvartersmark för att reglera hur byggnaders användning avgränsas eller fördelas. Syftet med regleringen är att begränsa omfattningen av användningen centrum då den huvudsakliga användningen är bostäder samtidigt som det ska finnas möjligheter att anordna en rimlig samhällsservice och kommersiell service. Planbestämmelsen görs med stöd av: 2 kap 3 § 5 PBL 2 kap 7 § 5 PBL

Medverkande i projektet

Detaljplanen har tagits fram av Kommunstyrelseförvaltningen i samarbete med andra kommunala förvaltningar.

I kommunens arbetsgrupp har Fredrik Bladfors trafikingenjör, Jimmy Bergqvist trafikingenjör, Matilda Eriksson arkitekt, Linnea Örtenvik landskapsarkitekt, Agnes Ljungbjörk mark- och exploateringsingenjör, Tommy Bergdal va-ingenjör, Karolina Benntiz va-ingenjör, Mia Ozoh projektledare samt Simon Melin student-medarbetare ingått.

Kommunstyrelseförvaltningen

Sektor Samhällsbyggnad & demokrati, 2026-02-17

Daniel Rova
Planchef

Sigrid Segerström
Planarkitekt



**LULEÅ
KOMMUN**