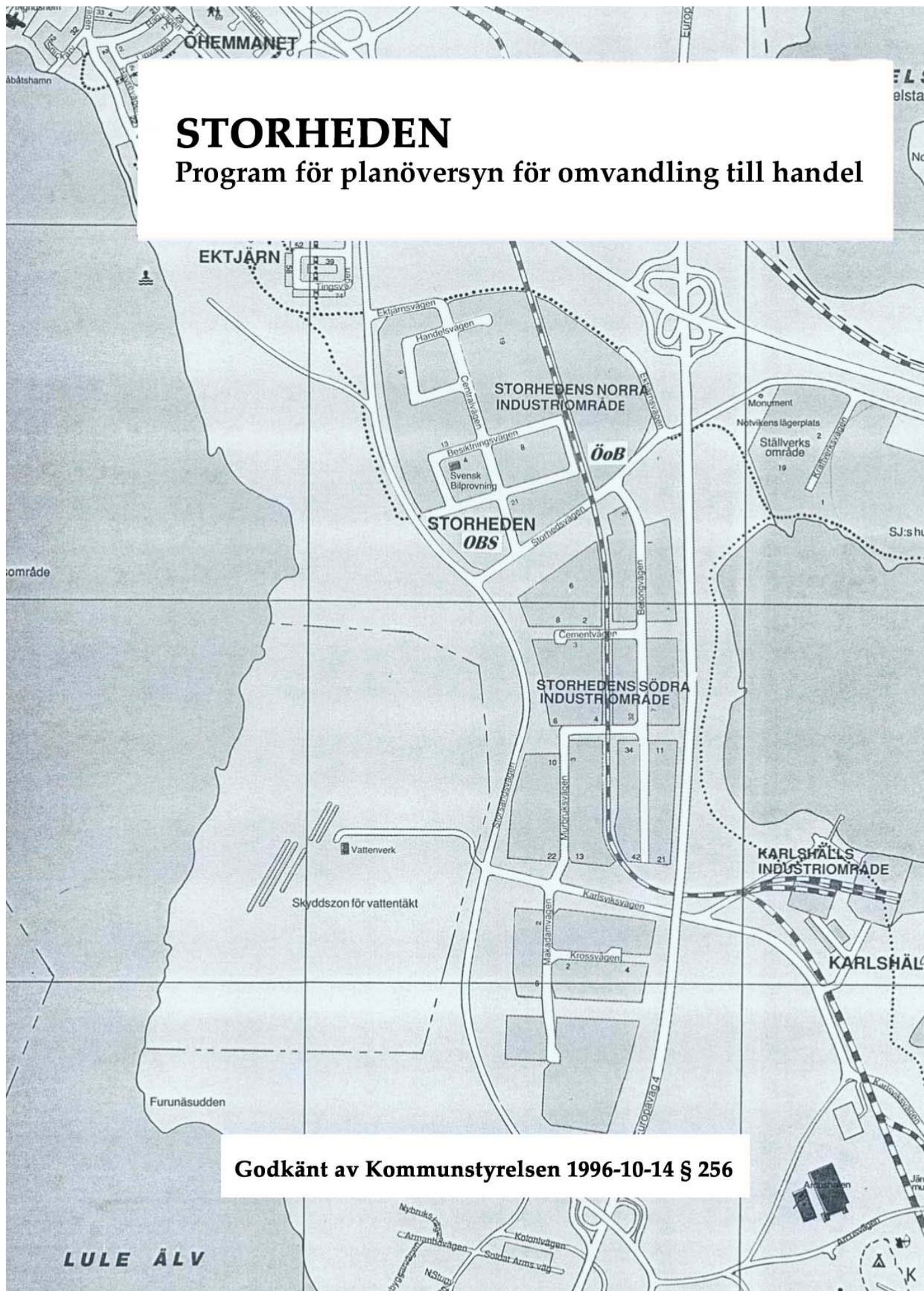


# STORHEDEN

Program för planöversyn för omvandling till handel



Godkänt av Kommunstyrelsen 1996-10-14 § 256

# **STORHEDEN**

## **Program för planöversyn för omvandling till handel**

---

### **Bakgrund**

Storheden planerades som industriområde på 1970-talet. Området innehåller idag ca 90 industrifastigheter. En enda fastighet har planlagts för handelsändamål, Storheden 1:29. Ursprungligen fanns där ett mindre möbelvaruhus, men 1991 etablerade OBS sitt varuhus på fastigheten. Därefter har efterfrågan på tomter för detaljhandel ökat markant i området.

Industribyggnaden på Storheden 1:31 omvandlades till handel redan 1989, när dåvarande FFV flyttades dit. Där finns idag varuhusen ÖoB och Galne Gunnar bl a.

Byggnadsnämnden har under senare år avslagit ansökningar om bygglov för handelsändamål eftersom ändrad användning strider mot detaljplanen.

1995-04-10 fick byggnadsnämnden kommunstyrelsens uppdrag att ändra detaljplanen för Norra Storheden för att även möjliggöra handel.

Fastläggande av containerterminalens läge till Gammelstad innebär dock att Norra Storheden blir intressant för tillskapandet av ett så kallat Intermodal Freight Centre, IFC. Ett sådant godstransportcentrum innebär samlokalisering av containerterminal med logistikintensiva industriella verksamheter och verksamheter inom varu- och transportsektorn. Den betydande ansamling av transportföretag, som finns på Norra Storheden kommer att förstärka sitt goda läge när internförbindelsen mellan Norra Storheden och containerterminalen blir utbyggd och företagen kommer sannolikt att ligga kvar inom överskådlig tid. Att blanda verksamheterna inom ett godstransportcentrum med detaljhandelstrafik är mycket olämpligt. I norra delen av Norra Storheden bör därför ingen omvandling till handel ske.

Blandningen av trafikslag är inte lika känslig på Södra Storheden. Därför har byggnadsnämnden begärt kommunstyrelsens godkännande till utökning av planuppdraget.

1996-03-11 fick byggnadsnämnden kommunstyrelsens uppdrag att utöka planuppdraget att också omfatta Södra Storheden.

## **Syfte**

Syftet med detaljplaneöversynen är att klarlägga möjligheten till omvandling av industrifastigheter till handelsändamål. Programmet ska klargöra i vilken omfattning omvandlingen kan ske, lämplig lokalisering, exploateringsgrad och parkeringsbehov, samt principer för trafiklösningar.

Programmet ska också redovisa en konsekvensbeskrivning för trafik och miljö, inverkan på etablerad industriverksamhet samt effekter på handel inom övriga delar av kommunen, eventuellt även grannkommunerna.

Enligt en ändring av 5 kap. i PBL, som trädde i kraft 1/1 -96, skall ett program som anger utgångspunkter och mål för detaljplaner upprättas, om det inte är onödigt. En miljökonsekvensbeskrivning skall också upprättas, om detaljplanen medger en användning som innebär betydande påverkan på miljön.

## **Översiktsplaner**

Den kommuntäckande översiktsplanen, som antogs av kommunfullmäktige 1990-06-18 § 139, anger att kommunen planerar ett område för extern handel (stormarknad) i anslutning till E4 vid Karlsvik. Omfattningen beräknades till 40 000 - 45 000 m<sup>2</sup> butiksarea.

I sitt granskningsyttrande önskade länsstyrelsen ett mer omfattande utredningsmaterial inför en så stor etablering, som kan ge mycket stora konsekvenser för livsmedelförsörjningen och annan detaljhandel i Luleå tätort, övriga delar av kommunen och i angränsande kommuner. Flera av grannkommunerna, Kalix, Piteå och Älvsbyn, var i sina remissvar kritiska till planerna på köpcentrum.

Fördjupad översiktsplan för Luleå tätort antogs av kommunfullmäktige 1993-04-26, § 92. För Storheden rekommenderas att pågående markanvändning, industri, skall prioriteras. Köpcentrum med högst 45 000 m<sup>2</sup> butiksarea redovisas inom Arcus-området i Karlsvik. Den föreslagna etableringen till Karlsvik föregicks av särskilda utredningar bl a beträffande trafiklösningar, lämplig fördelning av butiksytan på dagligvaror och sällanköpsvaror samt effekterna av en större extern handelsetablering. Älvsbyns, Piteå och Bodens kommuner befarade negativa konsekvenser för sina butiker och avstyrkte handelsetableringen i Karlsvik.

## **Gällande detaljplaner och förordnanden**

Den första detaljplanen för Storheden fastställdes 1972. Den omfattar Norra Storheden och redovisar området för industriändamål med ett undantag, Storheden 1:29 ( OBS-varuhuset ), som är avsatt för handel. Några mindre planändringar har skett, men har inte rört användningen. Ingen exploateringsgrad är angiven i planerna för Norra Storheden.

Södra Storheden planlades 1975. En omarbetning av hela planen skedde 1979. Hela Södra Storheden är avsett för industriändamål. Inom Södra Storheden anges att 40% av tomtens areal får bebyggas.

Delar av planområdena ligger inom skyddszonerna 2 och 3 för Luleå kommuns vattentäkt.

### **Övriga utgångspunkter**

Detaljplan för stormarknad inom Arcus-området vann laga kraft 1994-10-27. Detaljplanen redovisar 45 000 m<sup>2</sup> bruttoarea (BTA) för stormarknadsändamål.

Effekterna för handeln i Luleå centrum, i stadsdelscentra och för grannkommuner-na har belysts i flera utredningar som gjordes inför detaljplanen på Arcus-området. Om köpcentrum istället förskjuts till Storheden innebär det inga påtagliga förändringar ur dessa aspekter.

Länsstyrelsen uttryckte, i sitt samrådsyttrande över Arcus-planen, stor tveksamhet till en så stor extern handelsetablering. Förslagsvis borde den totala yta som detaljplanelades för handel inte vara större än 20 000 m<sup>2</sup>. Länsstyrelsen varnade för de negativa effekter som kunde befaras för butiksnedläggningar i såväl Luleå centrum som i stadsdelscentra.

### **Allmänna mål för planarbetet**

***Tillskottet av butiksytor begränsas till 45 000 m<sup>2</sup>. Nu gällande detaljplan för Arcus köpcentrum upphävs.***

De övergripande mål för externt köpcentrum som lagts fast i den kommuntäckande översiktsplanen och sedan följts upp i den fördjupade översiktsplanen för Luleå tätort och i detaljplanen för Arcus-området, innebär att 45 000 m<sup>2</sup> butiksyta prövats och godtagits som en möjlig och lämplig omfattning av extern handel i Luleå.

Då detaljplanen för Arcus vunnit laga kraft 1994-10-27 med 5 års genomförandetid, kan alltså ett externt köpcentrum av den storleken redan idag etableras i Luleå, utöver befintliga butiker och stormarknader, inom t ex Storheden. Detta bör betraktas som ett riktvärde inför framtida förändringar.

Byggnadsnämndens och kommunstyrelsens beslut om planöversyn av Norra och Södra Storheden kan tolkas så att en generösare syn borde gälla omvandlingen från industri till handel.

Vid samråd med länsstyrelsen under programarbetet har länsstyrelsen framfört att en omvandling från industri- till handelsändamål på Storheden är att betrakta som ett mellankommunalt intresse, dvs en fråga som berör flera kommuner. "Mellankommunalt intresse" innebär att länsstyrelsen kan överpröva kommunens beslut att anta planen, om det kan befaras att beslutet inte samordnats på lämpligt sätt.

Eftersom en prövning och utredning skett av handelns omfattning inom Arcus-planen, bör den storlek på butiksytor som redovisats där vara den gräns som gäller för tillkommande butiksytor vid detaljplaneändringar inom Storheden. I

konsekvens med detta bör också nu gällande detaljplan för Arcus köpcentrum upphävas.

***Luleå centrum ska även fortsättningsvis vara ett handelscentrum. Ett externt köpcentrum ska vara komplement till centrumhandeln.***

Under pågående arbete med fördjupad översiktsplan för Luleå centrum och Östermalm har målet för satsningar och förändringar i stadskärnan diskuterats, dvs centrums framtida profil. Handeln är ursprunget till centrums lokalisering och utformning och är en av de viktigaste ingredienserna för att uppnå ett levande centrum. Detta är ett av de viktigaste målen i det pågående planeringsarbetet för Centrum-Östermalm.

Satsningar på extern handel måste således ske så, att Luleå centrum även framgent är ett levande centrum med butiker, nöjen, kultur mm. Ett externt köpcentrum varken erbjuder eller uppnår den mångfald av aktiviteter som ett stadscentrum kan skapa. Det ska finnas en balans mellan den externa handeln och centrumhandeln.

Stadsdelsbutikerna utanför Luleå centrum påverkas också i olika hög grad av externetableringarna. Många gånger har denna småskaliga närhetshandel mycket små lönsamhetsmarginaler och kan hotas också vid ett litet försäljningsbortfall.

### **Exploateringsgrad**

***Exploateringsnivå bör vara 40% BTA/tomtarea.***

Den högsta tillåtna exploateringsgraden är avgörande för hur stort handelsområdet kan bli. Andra avgörande faktorer är parkeringstal och krav på friytor och planteringar.

Tomten för stormarknad inom Arcus-planen är ca 20 ha. Med 45 000 m<sup>2</sup> bruttoarea innebär det en exploatering på ca 22,5%. Det innebär en mycket låg exploatering med stora friytor.

OBS-varuhuset har en bruttoarea på ca 17 800 m<sup>2</sup>. Tomtens areal är 40 778 m<sup>2</sup>. Det betyder att tomtens exploatering ligger på ca 44%. Tomten har inga grönytor och parkeringen är otillräcklig. OBS har därför anlagt parkeringar också på Storheden 1:20, "Olje-hustomten". De två tomterna är tillsammans 51 173 m<sup>2</sup> och den sammanlagda bruttoarean ca 18 900 m<sup>2</sup>. Exploateringen blir 37%.

### **Parkering**

***Parkeringsnormen bör vara minst 42 p-platser/1000 m<sup>2</sup> BTA.***

Parkeringsbehovet för handel i Luleå centrum är i FÖP angivet till 37/1000 m<sup>2</sup> BTA. I centrum finns goda möjligheter till kollektivtrafik, allmänna parkeringar osv, som inte finns på Storheden, där man i högre grad måste räkna med bilburna kunder.

Parkeringsbehovet för stormarknaden inom Arcus beräknades till 2000 platser, vilket motsvarar 45 p-platser/1000m<sup>2</sup> BTA.

OBS-varuhuset har idag ca 640 p-platser inom sin tomt. Det motsvarar ett parkeringstal på ca 36/1000 m<sup>2</sup> BTA, vilket har varit otillräckligt. Tillsammans med de parkeringar, som därför anlagts på angränsande "Olje-hustomt", blir parkeringstalet ca 41/1000 m<sup>2</sup> BTA.

Inom Storheden 1:31 med ÖoB, GalneGunnar m.fl. finns ca 53/1000 m<sup>2</sup> BTA.

### **Friytor med trädplantering och grönska**

***Minst 15% av tomtens areal ska utgöras av trädplanterad grönyta. Varje parkeringsplats inklusive körytor tar ca 30 m<sup>2</sup> i anspråk.***

Miljön inom Storhedens industriområde är torftig med stora asfalterade tomtytter utan minsta försök till grön utemiljö.

Arcus-planen hade mycket höga ambitioner med en låg exploatering och dessutom ett krav på att minst 35% av parkeringsytorna skulle utgöra trädplanterad grönyta. Parkeringsarean är ca 83 600 m<sup>2</sup> och 35% av den blir ca 29 260 m<sup>2</sup>. Uttryckt i % av tomtens areal blir det ca 15%.

OBS-varuhuset hade som krav i beviljat bygglov, att parkeringsytan skulle förses med planteringar i såväl nord-sydlig som öst-västlig riktning. Hela området framför varuhuset är idag effektivast möjligt nyttjat för parkering. Räknet i m<sup>2</sup>/plats innebär det att varje parkeringsplats tar 30 m<sup>2</sup> i anspråk. 35% av parkeringsytan framför huvudentrén är ca 6 465 m<sup>2</sup>. 15% av tomtens areal är 6 116,7 m<sup>2</sup>.

Storheden 1:31, ÖoB m.fl., har idag en skogklädd yta på drygt 20% av tomtens areal.

### **Industriändamål**

***Etablerade industriföretag måste ha möjlighet att utvecklas i befintliga lägen. Storheden är även i framtiden huvudsakligen ett industriområde.***

Storhedens industriområde är idag i princip fullt utnyttjat för industriföretag av varierande storlek och "livskraft". De flesta vill säkert ligga kvar och ha möjlighet att utvecklas i sitt nuvarande läge. Miljökraven kan bli strängare när också handel tillåts inom området.

Plannja Hardtech är ett sådant företag, vars behov av utvecklingsmöjligheter har föranlett ett beslut om planändring för en utvidgning av deras tomt. Samtidigt har närheten till handelsetableringen på fastigheten intill, på Storheden 1:31, påverkat miljöprövningen av företagets verksamhet.

En koncentration av handelsetableringarna kan därför ha stora fördelar för industriverksamheten på Storheden.



## **Handelsområde**

### ***Handelsändamålet på Storheden begränsas till området på ömse sidor om Storhedsvägen.***

Med utgångspunkten att ersätta Arcus-planens 45 000 m<sup>2</sup> stormarknad på Storheden, där 20 000 m<sup>2</sup> är avsett för IKEA's etablering, återstår 25 000 m<sup>2</sup> för andra handelsföretag. OBS-tomten är redan avsedd för handelsändamål i gällande plan, men Storheden 1:31 (ÖoB m.fl.) är det inte. Med förutsättningar enligt ovan innebär det att Storheden 1:31 får bebyggas med ytterligare ca 8 700 m<sup>2</sup> BTA för handelsändamål. Det återstår då endast 16 300 m<sup>2</sup> BTA att omvandla till handelsändamål. Det blir översatt till tomtarea, ca 40 750 m<sup>2</sup>.

Konsum Norrbotten har ansökt om planändring till handelsändamål för Storheden 1:20, "Oljehuset". Området mellan OBS och ÖoB innehåller fyra tomter om tillsammans 35 546 m<sup>2</sup>, vilket i princip motsvarar den "återstående" arean.

## **Konsekvenser**

### ***Inverkan på detaljhandeln i övrigt***

K-konsult NORDPLAN AB redovisade i mars 1989 "Detaljhandelsutredning Luleå 1988-1989" på Luleå kommuns uppdrag. Utredningen gjorde en kartering av kommunens detaljhandel och inköpsmönster och bedömde konsekvenserna av två externa handelslokaliseringar på ömse sidor av E4 vid Södra Storhedens trafikplats.

De studerade lokaliseringarna förutsattes omfatta:

- en stormarknad om 10 000 m<sup>2</sup>
- ett köpcentrum för fackhandel om 15 000 m<sup>2</sup>

Utredningens slutsats kan sammanfattas med att högst en stor extern etablering kan medges utan att en allför stor instabilitet skapas i den befintliga strukturen. En utbyggnad av båda de studerade projekten medför kännbara effekter på befintliga fackbutiker och varuhus, också i angränsande kommuner.

När utredningen gjordes hade handeln i Luleå en stark försäljningsutveckling med en ökning med flera procentenheter mer än vad befolkningsutveckling och konsumtionstillväxt gav anledning till.

Idag är konsumtionsutrymmet vikande och befolkningstillväxten mycket måttlig, endast ca 3000 personer under 1990-95.

OBS-varuhuset, som fick bygglov 1991, har idag ca 17 800 m<sup>2</sup> BTA, lokaliserade inom ett handelsområde på Norra Storheden. IKEA önskar en etablering om ca 20 000 m<sup>2</sup> BTA.

Redan dessa två etableringar överskrider detaljhandelsutredningens studerade omfattning av extern handel, med kännbara effekter på befintliga fackbutiker, varuhus och stadsdelsbutiker. Ytterligare omvandling av Storheden bör därför i dagsläget begränsas mycket hårt.

### **Trafikkonsekvenser**

***Trafikmatningen till Storheden sker via Gammelstads trafikplats, trafikplatsen i Norra Gäddvik och via avfarten i Notviken ( Görjessvängen )  
På sikt kan en avfart från E4 i Karlshäll komma till stånd.***

Trafikbilden blir annorlunda vid en handelsatsning på Storheden i förhållande till en utbyggnad av Arcus köpcentrum, som ligger i omedelbar anslutning till E4.

Tillfarterna till Storheden sker från Luleå-hållet via Görjessvängen och Storhedsvägen, från söder via trafikplatsen i Norra Gäddvik och Storsandsvägen samt från Boden-hållet via trafikplatsen i Gammelstad och Storsandsvägen. I den fördjupade översiktsplanen för Luleå tätort finns en framtida "trafikplats" redovisad i Karlshäll. Den kan behöva aktualiseras för trafik norrifrån.

### ***Trafikregleringar krävs inom Storheden.***

Trafiken på Storhedsvägen uppgår idag till ca 7 000 fordon/vmd. Den dubblerades i ett slag när OBS öppnade sitt varuhus. Med IKEA i föreslaget läge förväntas trafiken på Storhedsvägen öka med ca 30% till drygt 9 000 fordon/vmd. Trafiken på huvudvägnätet förväntas öka med 10%.

Trafiken på Storhedsvägen kräver att vissa regleringar genomförs.

I en första detaljplaneetapp föreslås en stängning av Ektjärnsvägens anslutning och att gång-och cykelvägen byggs planskilt på bro över Storhedsvägen.

Storhedsvägens korsning med industrispåret måste förses med bommar.

Utfarterna regleras så att det i princip endast blir trevägskorsningar mot Storhedsvägen.

Blandningen av det stora antalet privatbilar och långtradartrafiken vid OBS infart är ett trafiksäkerhetsproblem. Många gångtrafikanter korsar också Centralvägen mellan OBS-parkeringarna på "Oljehus-tomten" och varuhuset. Med hela området mot Storhedsvägen omvandlat till ett handelsområde förstärks dessa konflikter. Det kräver någon form av restriktioner för trafiken på Centralvägen. En stängning av genomfartstrafik, busstrafiken undantagen, har diskuterats som en lämplig åtgärd. Det skulle av den anledningen innebära, att handelsetableringar norr om Storhedsvägen begränsas till området närmast vägen.

***En god kollektivtrafik eftersträvas till Storhedens köpcentrum.***



Flera av LLT's busslinjer mellan Luleå centrum och Gammelstad - Sunderbyn passerar idag genom Storheden på Storhedsvägen och Centralvägen eller Storsandsvägen. För möjligheten till god kollektivtrafikförsörjning är det en fördel om handelsetableringarna inte sprids, utan samlas till ett avgränsat område. Med handeln koncentrerad till området närmast Storhedsvägen underlättas en god kollektivtrafik med korta gångavstånd.

En fördel med att koncentrera externhandeln till Storhedsvägen jämfört med att bygga ut inom Arcus-området, är att trafikarbetet ändå begränsas vid en sådan jämförelse och trafiken via Bergnänsbron kan reduceras. Möjligheten till god kollektivtrafik förbättras.

## **Miljökonsekvenser**

### ***Vattentäkten***

Delar av Storhedens industriområde ligger inom skyddszon 2 och 3 för Luleå kommuns vattentäkt i Gäddvik. Skyddsföreskrifterna reglerar utförande och kontroll av verksamheter inom området, som kan utgöra en fara för vattentäkten.

### ***Grönytor***

Storhedens industriområde innehåller få allmänna grönområden. Tomtmarken är oftast steril och hårdgjord.

Den föreslagna lokaliseringen av IKEA tar ett allmänt grönområde i anspråk. Området är delvis skogklätt, men innehåller även en gammal grusgrop och ledningsstråk för va- och högspänningsledningar.

För att åstadkomma en grönare miljö inom planområdet bör bestämmelser om en minsta area för trädplanterad grönyta införas. I de fall där det är möjligt bör i första hand naturliga skogsområden sparas.

### ***Ledningar***

Parallellt med Storhedsvägen finns kommunens huvudvattenledning från vattenverket i Gäddvik mot Luleå centrum. Nybyggnationer för handel i anslutning till ledningen kräver speciella skyddsåtgärder för att förebygga skador vid läckage på ledningen.

Befintlig luftledning för 40 kV högspänning måste läggas i markkabel genom handelsområdet.

### ***Trafik***

Extern handel medför ökat trafikarbete och därmed ökade utsläpp. Med en handelsetablering på Storheden enligt programmet, förväntas trafiken på Stor-

hedsvägen öka med 30% och på huvudvägnätet med 10%. Jämfört med alternativet att bygga ut Arcus köpcentrum innebär en satsning på Storheden ändå en viss förbättring. Trafiken genom centrum och över Bergnäsbron förväntas minska. Med externhandeln samlad inom ett område, ökar även möjligheterna till bättre kollektivtrafik.

I IKEA´s miljöprogram ingår att överföra frakter till järnväg. Möjligheten till att få järnvägsanslutning direkt till varuhuset finns i det föreslagna läget.

## **Etappindelning**

### ***Detaljplanearbetet delas upp i minst två etapper.***

Storhedens industriområde omfattar ett alltför stort område, för att praktiskt kunna hanteras med bibehållen tydlighet i en detaljplan. Förändringarna har också olika angelägenhetsgrad och detaljlösningar bör arbetas fram med hänsyn till detta. En uppdelning av detaljplanearbetet i minst två etapper föreslås.

Detaljplanearbetets första etapp omfattar den del av Norra Storheden, som ligger öster om industrispåret och omfattar Ektjärnsvägen, de två industrifastigheterna Notviken 4:41, Storheden 1:101 (PlannjaHardtech). Planetappen är inte beroende av programmet för omvandling till handel.

En andra detaljplaneetapp kan omfatta ett handelsområde på ömse sidor om Storhedsvägen, med IKEA´s etablering söder om OBS-varuhuset. Eventuellt kan också den delas upp för en etapp söder om vägen och en norr om Storhedsvägen.

Det gamla "Frörenseriet" på fastigheten Storheden 1:3, idag "Mogenlogen", ligger enligt gällande plan inom grönområde. En översyn bör ta ställning till ett bevarande av den speciella byggnaden och verksamheten där i en planetapp.

För industriområdet i övrigt bör övervägas ändringar av gällande bestämmelser för att reglera exploateringsgrad och grönytor. Eventuella förfrågningar om andra förändringar av industriändamålet får bedömas från fall till fall.

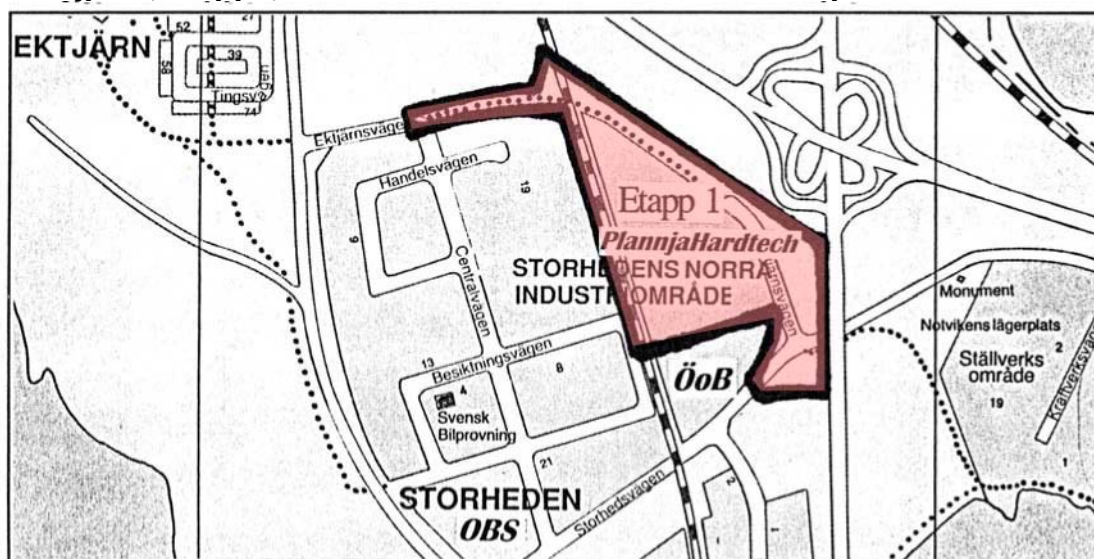
Planändringar för etablering av ytterligare handel bör inte ske utanför det föreslagna handelsområdet vid Storhedsvägen.

## Beräknad tidplan

### *Programmet*

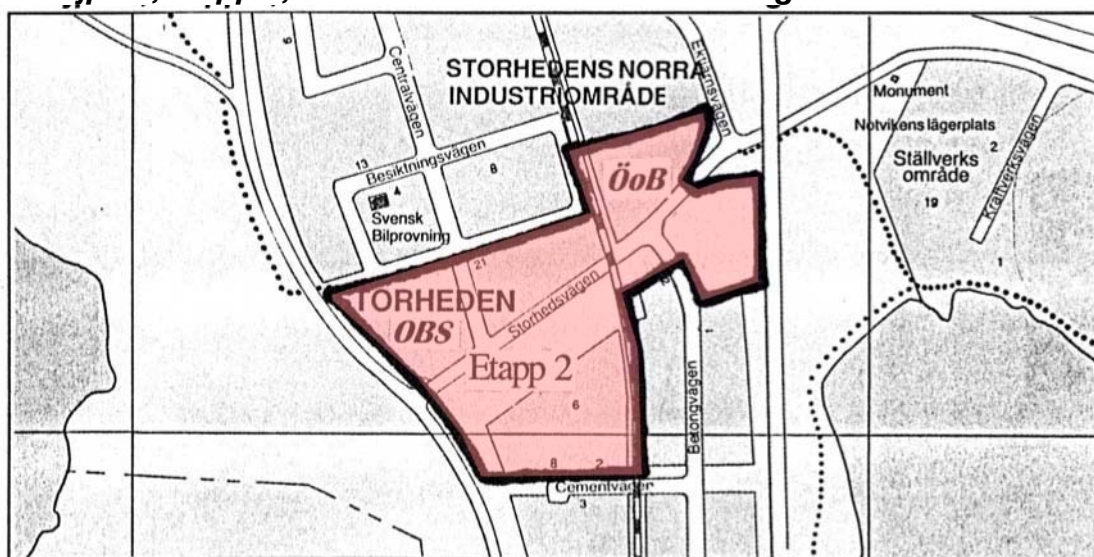
Program med konsekvensbeskrivning godkänns av KS för samråd april -96. Remiss till berörda kommunala nämnder, länsstyrelsen, angränsande kommuner mfl. Allmänt samrådsmöte april -96.

### *Detaljplan, etapp I, Norra Storheden öster om industrispåret*



Detaljplanens huvudsakliga innehåll presenterades vid allmänt samrådsmöte den 4 maj 1995. Detaljplanen, som är oberoende av programmet, bör vara klar för antagande i juni 1996.

### *Detaljplan, etapp II, handelsområde vid Stålhedsvägen*



Detaljplanen kan omfatta en eller flera etapper. Den första etappen bör kunna ställas ut hösten 1996.

### **Ytterligare detaljplaneetapper**

På Södra Storheden finns idag två handelsetableringar, som fått bygglov för ändrad användning av industrifastigheter. Den ena är "On-Off" på fastigheten Storheden 1:45, som fick tillfälligt bygglov i högst 7 år från 1994-09-13. Den andra är "Lågprislek" på fastigheten Storheden 1:86, som fick bygglov 1991-06-25. 1987 fick ytterligare en fastighet bygglov för 200 m<sup>2</sup> affärslokaler, på 1:63, men där är ingen affärsverksamhet idag.

Eventuellt kan frågan om detaljplaneändringar för andra specialetableringar uppkomma på befintliga industrifastigheter. Prövningen sker då från fall till fall.

Någon tidplan för ytterligare detaljplaneetapper har inte beräknats.

Stadsbyggnadskontorets planavdelning 1996-03



Gunilla Selin  
planchef



Margareta Edström  
planingenjör

1996-09-04

Kommunstyrelsen

## **STORHEDEN**

### **Program för omvandling till handel**

---

Ett program för omvandling till handel på Storheden, upprättat av stadsbyggnadskontorets planavdelning, godkändes för samråd av kommunstyrelsen 1996-03-25.

Allmänt samrådsmöte om programmets innehåll ägde rum 1996-04-22. Programmet sändes på remiss till berörda sakägare, kommunala förvaltningar, grannkommuner och till länsstyrelsen för synpunkter

Programmet, som sedan skall ligga till grund för detaljplanearbeten inom Storheden, innehåller bla rekommendationer för exploateringsgrad, parkeringsbehov och grönytor samt konsekvenser för trafik och miljö.

### **Inkomna synpunkter har resulterat i följande förslag till ändringar i programmet** *(En sammanfattning av skrivelsernas innehåll, numrerade 1 - 19, redovisas nedanför)*

---

#### **\* Tillskottet av handel begränsas till ett köpcentrum som består av tre tomter.**

- En sammanslagning av Konsum Norrbottens tomter för möjligheten att bygga ut OBS till ett ”fullständigt” varuhus med en byggvarumarknad
- En tomt för IKEA´s tilltänkta etablering
- Användningen av Storheden 1:31 (ÖoB m.fl.) säkerställs med planändring

Luleå kommun har under sommaren 1996 gjort en detaljhandelsutredning för att visa effekterna av en utbyggnad med 45 000 m<sup>2</sup> på Storheden. Med en begränsning av handeln till ”sällanköpsvaror” innebär det inga påtagligt negativa konsekvenser för stadsdelsbutiker i Luleå eller dagligvaruhandel i grannkommunerna. Utredningen visar att handelssatsningen på Storheden tom kan ha en viss positiv inverkan på handeln i Luleå centrum, en s.k. ”spill-over”-effekt. För butiker med sortiment som motsvarar det som etableras på Storheden innebär det givetvis konkurrens och försäljningsbortfall.

Detaljhandelsutredningen har också beräknat effekterna av om handels-etableringarna på Storheden innehåller en eller två dagligvarubutiker om 4000 m<sup>2</sup> vardera.

En etablering på 4000 m<sup>2</sup> skulle inte innebära något direkt hot mot befintliga dagligvaruenheter. Omsättningen för butiker utanför Storheden skulle minska med mellan 8 och 9,5 %, men marknaden skulle troligtvis bära detta, eftersom man räknar med en viss ökad årlig försäljning.

Med två separata dagligvarubutiker om 4000 m<sup>2</sup> vardera skulle befintliga detaljvarubutiker tappa mellan 13 och 23,5 % av nuvarande omsättning. Effekten skulle troligen bli nedläggning av redan utsatta butiker i byar och bostadsområden i Luleå kommun.

En utökning av dagligvaruhandel på Storheden bör därför behandlas restriktivt. Plan-och bygglagen ger för närvarande inte möjligheten att reglera typen av handel i detaljplanerna, men en ändring är aviserad under hösten.

**\* Exploateringsnivån föreslås vara maximalt 35% BTA/tomtarea.**

För att kunna nyttja tidigare föreslagna 40% av tomtarean förutsattes att handelsytan delvis var i två plan. De nu aktuella handelsetableringarna har presenterat önskemål om handel i ett plan. För att kunna tillgodose parkeringsbehov och grönområden inom tomten med handel i ett plan föreslås att exploateringsnivån sänks till 35%. Presenterade exploateringsönskemål tillgodoses inom den nivån.

Möjligt tillskott av handel på Storheden begränsas med denna exploateringsnivå till ca 36 300 m<sup>2</sup>, ( KF 7 300 m<sup>2</sup>, IKEA 22 000 m<sup>2</sup>, Storheden 1:31 7 000 m<sup>2</sup> )

Det totala utrymmet för handel inom Storheden skulle därmed uppgå till ca 60 000 m<sup>2</sup>. I Luleå centrum finns idag ca 64 000 m<sup>2</sup> handel.

**\* Trafikkonsekvenser**

Med tillskottet av handel inom Storheden förväntas trafiken på Storhedsvägen öka med 30% till drygt 9 000 fordon/vmd (vardagsmedeldygn). Detta medför att vissa trafiksäkerhetshöjande regleringar måste genomföras på Storhedsvägen. Ektjärnsvägens anslutning till Storhedsvägen stängs i enlighet med en detaljplan som redan antagits av kommunen.

En stängning av Centralvägens anslutning till Storhedsvägen ställer krav på ny anslutning i attraktivt läge för industrietableringarna inom Norra Storheden. Detta är en viktig utgångspunkt i det fortsatta detaljplanarbetet. Tekniska kontoret har under sommaren 1996 gjort trafikräkningar på Storsandsvägen, som underlag för detaljprojektering av lämplig lokalisering och utformning av en sådan anslutning.

Anslutningen av Storhedsvägen till Bodenvägen i Görjessvängen kan behöva förändringar av intervaller för trafiksignalerna och förlängning av fält för vänstersvägande trafik.

Trafiken på huvudvägnätet förväntas öka med 10%. Detta innebär inte några krav på speciella åtgärder där. Tidigare redovisad "trafikplats" på E4 vid Karlshäll blir naturligtvis angelägnare med utökad handel på Storheden.

### \* Miljökonsekvenser

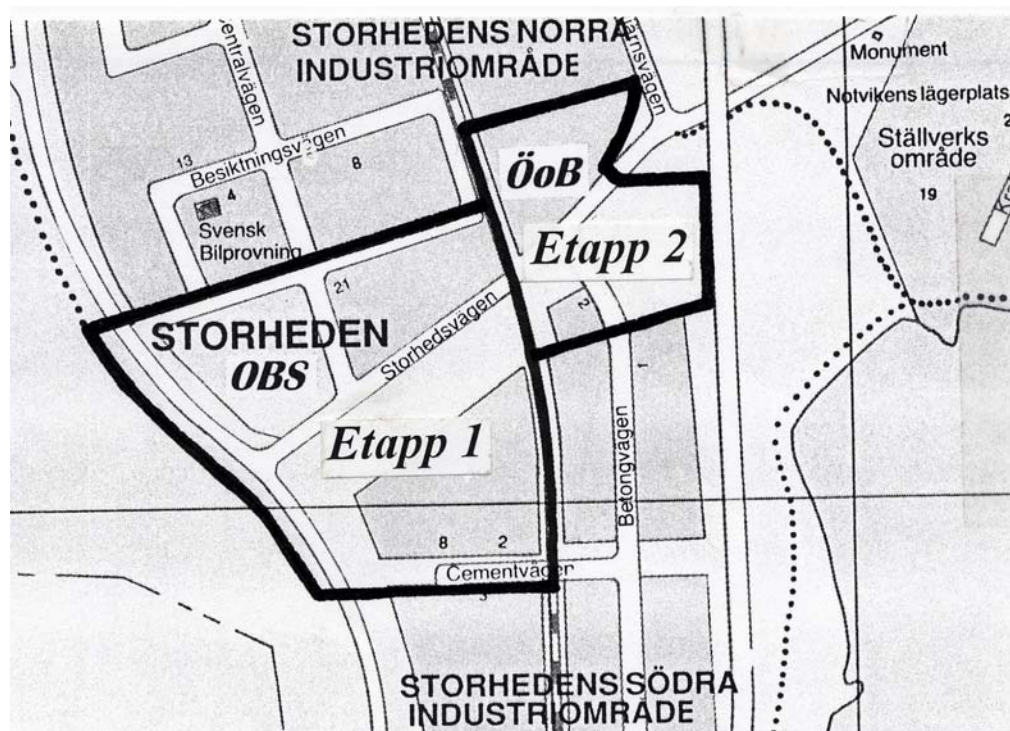
För vattentäkten i Gäddvik innebär en omvandling från industri till handel inga påtagliga förändringar. Nödvändiga åtgärder för att skydda vattentäkten sker oavsett användning. Med ökad trafik ökar dock den potentiella risken för olyckor med ökade krav på speciella åtgärder för att förhindra förorening av vattentäkten.

En ökning av trafiken på det lokala vägnätet innebär också en ökning av miljöbelastning av buller och avgaser lokalt. Med en begränsning av tillkommande handel till "sällanköpsvaror" är det svårare att beräkna hur det totala trafikarbetet förändras. Befintliga försäljningsställens lokalisering, varuutbud och attraktionskraft påverkar handelsmönstret.

### \* Etappindelning

Detaljplanarbetet bör behandla aktuella handelsetableringar väster om järnvägen i en första planetapp. För dessa etableringar har innehållet redovisats som "sällanköpshandel". Genomförandetiden föreslås vara kortast möjliga, 5 år.

Planändring för handel på Storheden 1:31 bör avvakta den ändring i plan- och bygglagen, som möjliggör att handel med livsmedel kan begränsas.





**Stadsbyggnadskontoret föreslår att fortsatt detaljplanearbete skall grundas på program daterat 1996-03 med ovan redovisade förändringar.**

**Sammanfattning av inkomna synpunkter**

- 1 **Mandamus fastigheter** önskar att Storheden 1:36 skall kunna omvandlas till handels- och industriändamål.
- 2 **FAB AC** anser det fel att Arcus-planen upphävs. Ett avtal är tecknat mellan Luleå kommun och FAB AC 1991.01.29 . Till avtalet finns en markreservation kopplad med en giltighetstid tom 1995-12-31. Stora kostnader är nedlagda på Arcus-projektet.
- 3 **AB Svensk Bilprovning** med 45 000 besök årligen vill ha Centralvägen öppen för trafik.
- 4 **Fem åkeriföretag inom Norra Storheden** vill ha en ny väganslutning in till området om Centralvägen stängs.
- 5 **Konsum Norrbotten** instämmer i programmets inriktning att ersätta Arcusplanen med ett handelsområde vid Storhedsvägen. Externhandeln vid sidan om traditionell lågpris-stormarknad skall begränsas till branscher som möbler, hemelektronik, vitvaror och liknande. Programmets slutsatser om parkeringsbehov är riktiga, men ambitionsnivån vad gäller grönytor måste sänkas något. Det är riktigt att stänga Centralvägen, också för buss och föreslår en ny bussgata över östra delen av fastigheten 1:96. Förändringarna borde studeras i en gemensam planetapp.
- 6 **Naturskyddsföreningen, Luleåkretsen**, vill att man tar hänsyn till konsekvenserna av handelsetableringen för centrumhandeln, ökat bilåkande och minskat kollektivåkande. Järnvägstransporter skall gynnas. Kollektivåkande ska främjas så att bilåkande minimeras. Butiksarean bör begränsas så att kommunernas centralorter inte töms på småbutiker.
- 7 **SCAN, Luleå**, flyttade till ett område skapat för industriändamål med ett gatunät skapat för tung trafik. Restaurangen serverar 600 lunchgäster, i huvudsak bilburna. Ny utfart för tung trafik bör öppnas bakom OBS. Personbilar och bussar ska tillåtas på Centralvägen. Verksamheten på 1:35 får inte begränsas. Ekonomiska krav ställs på kommunen om ökande miljökrav ställs.
- 8 **SIAB** har inget att erinra.
- 9 **Miljöpartiet** föreslår följande förändringar av programmet:
  - tillskottet av butiksytor begränsas till 20 000 m<sup>2</sup>
  - konsekvensbeskrivning för grannkommunerna redovisas
  - miljöeffekterna av ökad trafik måste framgå

- 10 Företagare inom Storheden**, 13 namnunderskrifter, kräver:
- utrymme i detaljplan för Containerterminalen för vägförbindelse till Ektjärnsvägen, så att trafiken inte tvingas ut via rondellen i Mariebergsvägen/Storsandsvägen
  - godkänner ABSOLUT INTE att all tung trafik skall tvingas till **en** anslutning i Ektjärnsvägen/Storsandsvägen med längre transport-sträckor/kostnader
  - rondellanslutning bör byggas bakom OBS-varuhuset
  - enkelriktad högeravfart från Storhedsvägen bör byggas till PlannjaHardtech-området och direkt efter järnvägsspåret till Norra Storheden
  - bygg rondell till ÖoB och Södra Storheden
- 11 Ektjärnsbor** mfl, 38 namnunderskrifter, kräver:
- utrymme i detaljplan för Containerterminalen för vägförbindelse till Ektjärnsvägen, så att trafiken inte tvingas ut via rondellen i Mariebergsvägen/Storsandsvägen
  - bullervall skall byggas mot Containerterminalen (Hur påverkas planerad bebyggelse runt vattentornet av bullret?)
  - godkänner ABSOLUT INTE att all tung trafik skall tvingas till **en** anslutning i Ektjärnsvägen/Storsandsvägen. Ger lagen rätt att utsätta boendemiljön på Ektjärn för all tung trafik via Ektjärnsvägen?
  - rondellanslutning bör byggas bakom OBS-varuhuset
  - enkelriktad högeravfart från Storhedsvägen bör byggas till PlannjaHardtech-området och direkt efter järnvägsspåret till Norra Storheden
  - bygg rondell till ÖoB och Södra Storheden
- 12 ICA Handlarna Norr AB** undrar hur kvarvarande intressenter i Arcus-projektet kommer att hanteras av kommunen. Trafikrestriktioner på Centralvägen försämrar tillgängligheten till ICA´s fastighet på Norrra Storheden. ICA önskar kunna påverka en lösning. 45 000 m<sup>2</sup> handel innebär stor risk för överetablering med förödande konsekvenser för centrum och bostadsområden. Arbeta för och med etablerade kedjor med engagemang i kommunen.
- 13 Vägverket** anser att en omvandling till handel på Storheden förändrar trafikbilden i förhållande till en utbyggnad av Arcus, så konsekvensutredningen bör redovisa i vilken omfattning det övergripande vägnätet påverkas och eventuella investeringsbehov redovisas. Konsekvensutredningen bör även redovisa hur det totala trafikarbetet förändras.
- 14 Hyresgästföreningen** har inget att erinra
- 18 Länsstyrelsen** anser att omfattningen av byggrätt för handelsändamål ska motiveras utifrån förhållandena på Storheden och konsekvenserna för handeln i övrigt i kommunen och i grannkommunerna. Arcusområdet anger inte självklart den lämpliga omfattningen. Handel med ”sällanvaror” kan vara positivt för regionen medan annan handel inte bör tillåtas, då den kan antas gå ut över närservicen. Det bör framgå att Arcusplanen **ska** upphävas och planerna handläggas parallellt. Det är positivt att området har god tillgänglighet till järnväg och att en trafiksanering ska ske. Den

framtida användningen av SJ's område och den fd lagerlokalen för ICA måste beaktas. Trafiksäkerheten för oskyddade trafikanter och handikapptillgänglighet ska beaktas i trafikplaneringen. Planen bör innehålla bestämmelser om lokalt omhändertagande av dagvatten och om tätning av diket vid vattentäktområdet.

**15 Piteå kommun**

**16 Älvsbyns kommun**

**17 Bodens kommun**

**19 Kalix kommun** befarar negativa konsekvenser för handeln i grannkommunerna. Ett köpcentrum på Storheden skulle dränera köpkraft från de egna kommunerna.

**Miljökontoret** anser att stora köpcentra är tveksamma ur miljösynpunkt. I det här fallet skapas dock inte något nytt utan ett redan planerat och beslutat handelsområde flyttas. Vattenskyddshänsyn förutsätter att vattentäkten inte hotas av tillkommande etablering.

---

Stadsbyggnadskontorets planavdelning 1996-09



Gunilla Selin  
planchef



Margareta Edström  
planingenjör