

Detaljplan för del av Notviken 4:40 m.fl. "Ektjärn område 2"

Luleå kommun

Norrbottens län

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

Bakgrund

Samhällsbyggnadsutskottet beslutade 2024-04-22 att ge kommunstyrelseförvaltningen i uppdrag att upprätta förslag till ny detaljplan för del av Notviken 4:40 och del av Storheden 1:1 i syfte att pröva förutsättningarna för industri och verksamheter.

Hur samrådet och granskning bedrivits

Detaljplanen handläggs enligt plan- och bygglagens regler för så kallat standardförfarande (se 5 kap. plan- och bygglagen). Standardförfarandet används om förslaget till detaljplan är förenligt med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande, inte är av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse. Detaljplanen får inte heller antas medföra en betydande miljöpåverkan. För att få fram ett så bra beslutsunderlag som möjligt och för att ge möjlighet till insyn och påverkan ska samråd ske med myndigheter, sakägare och övriga berörda enligt 5 kap. 11 §, plan- och bygglagen.

Ett förslag till detaljplan har därför visats för samråd under perioden 28 februari – 21 mars 2025 och för granskning mellan 30 april – 21 maj 2026. Planhandlingarna har funnits tillgängliga på Luleå kommuns webbplats och på Stadshuset på Rådstugatan 11. Planhandlingarna och information om samrådet har i detta fall sänts till länsstyrelsen, lantmäterimyndigheten och berörda fastighetsägare enligt diarieförd sändlista.

Samråd har under arbetet med planförslaget även skett kontinuerligt med berörda kommunala förvaltningar och bolag.

Under granskningen inkom 7 skrivelser.

Skrivelser utan invändningar har inkommit från:

- Trafikverket, 2026-05-22
- Miljö- och byggnadsnämnden, 2026-06-03 (fick förlängd svarstid)

Skrivelser med synpunkter och/eller frågor har inkommit från:

- Sveriges Åkeriföretag, 2026-05-07
- Lantmäteriet, 2026-05-08
- Räddningstjänsten, 2026-05-11
- Telia Towers Sweden AB, 2026-05-18
- Länsstyrelsen, 2026-06-08 (fick förlängd svarstid)

Inkomna synpunkter med kommentarer

Inkomna synpunkter har sammanfattats eller redovisats i sin helhet nedan. Synpunkterna i sin helhet finns att tillgå på Kommunstyrelseförvaltningen.

Kommunstyrelseförvaltningens kommentarer skrivs med kursiv stil för att tydligt skilja dem från inkomna synpunkter.

Myndigheter

Länsstyrelsen

Prövningsgrunder enligt PBL 11 kap. 10§

Miljö kvalitetsnormer

Kommunen har sedan samrådsskedet tagit fram en föredömlig dagvattenutredning där trolig bedömning av ytterligare belastning av ämnen på recipienten tydligt framgår. Då kommunen, trots Länsstyrelsens tydlighet gällande detta i samrådsskedet, inte provtagit recipienten kan dagvattenutredningens resultat ändå inte användas. Planområdet avses kopplas på det dagvattenledningsnät som stora delar av Storheden är anslutet till. Recipienten har därmed i dagsläget en ansevärd dagvattenbelastning och praxis genom exempelvis Weser-området innebär att även en relativt liten belastningsökning av vissa ämnen kan vara otillåten.

Länsstyrelsens motivering

Det har inte framkommit några nya uppgifter som möjliggör bedömningen av ekologisk status avseende näringsämnen (kommunen har inte genomfört någon provtagning/datainsamling). Enligt SMHI vattenwebb uppgår den antropogena belastningen från land till 343 ton/år för kväve och 5,46 ton/år för fosfor. Tillskottet av näringsämnen från planens genomförande har beräknats till 29 och 1,8 kg/år för kväve respektive fosfor. Detta skulle motsvara belastningsökningar motsvarande mindre än en promille jämfört med nuvarande belastning från antropogena källor och kan inte förväntas leda till haltökningar av vare sig kväve eller fosfor i Inre Lulefjärden. På sikt behöver kommunen dock fundera över kumulativa tillskott av kväve och fosfor till Inre Lulefjärden eftersom den nuvarande bedömningen av hög ekologisk status (fosfor) bedöms ligga mycket nära gränsen till god ekologisk status. Detta innebär att även förhållandevis låga tillskott kan leda till otillåten försämring av status (exempelvis som följd av framtida planens genomförande eller etableringar av miljöfarliga verksamheter). Statusbedömningen för näringsämnen i Inre Lulefjärden är baserad på mycket gamla provdata. Länsstyrelsen har i flertalet yttranden i andra planärenden redan anfört att det behövs ett kommunalt övervakningsprogram för samtliga recipienter kring kommunens stadsplanlagda område eftersom sådana uppgifter skulle förenkla bedömningen om kommunal planering följer miljö kvalitetsnormer i vatten eller inte.

Det har inte framkommit några nya uppgifter som möjliggör bedömningen av ekologisk status avseende särskilda förorenande ämnen. Det finns varken uppgifter om den sammanlagda belastningen till vattenförekomsten (Inre Lulefjärden) eller om halter för särskilda förorenande ämnen. Det är därmed inte möjligt att bedöma om planens genomförande innebär statusförsämring eller inte i detta avseende.

Det har inte heller framkommit några nya uppgifter som möjliggör bedömningen av kemisk status (prioriterade ämnen). Det finns varken uppgifter om den sammanlagda belastningen till vattenförekomsten (Inre Lulefjärden) eller om halter för prioriterade ämnen. Det är därmed inte möjligt att bedöma om planens genomförande innebär statusförsämring eller inte heller i detta avseende.

Upplysningar som har betydelse för planens genomförande

Planförslaget har sedan samrådsskedet kompletterats med en naturvärdesinventering. Det finns inget i inventeringsrapporten som tyder på att området generellt kännetecknas av höga naturvärden. Länsstyrelsen noterar dock att eftersom inventeringen genomfördes i oktober, när många fridlysta arter inte längre kan detekteras i fält i Norrbotten, kan rapporten inte utgöra en utredning av vilka fridlysta arter som eventuellt förekommer i området och som skulle kunna påverkas av genomförandet av planen.

Kommentarer:

Kommunen noterar Länsstyrelsens synpunkter avseende miljö kvalitetsnormer för vatten.

Genomförd dagvattenutredning visar att planens genomförande medför ett begränsat tillskott av näringsämnen till recipienten. Tillskottet bedöms vara marginellt i förhållande till befintlig belastning. Kommunen delar Länsstyrelsens bedömning att kunskapsläget avseende recipientens status är begränsat. Samtidigt konstateras att planområdet omfattar en begränsad yta, motsvarande cirka 0,6 procent av avrinningsområdet till Inre Lulefjärden, och att den tillkommande belastningen enligt dagvattenutredningen är mycket liten i förhållande till den befintliga belastningen på recipienten.

Mot denna bakgrund gör kommunen bedömningen att detaljplanens genomförande inte medför en sådan påverkan att miljö kvalitetsnormerna för vatten riskerar att inte följas eller att en otillåten försämring av vattenförekomstens status uppstår.

Kommunen noterar Länsstyrelsens upplysning om inventeringens begränsningar avseende fridlysta arter. Med hänsyn till områdets karaktär och planens omfattning bedömer kommunen att planförslaget är lämpligt och att ytterligare utredningar inte är nödvändiga inom ramen för detaljplanen.

Lantmäteriet

REDOVISNING AV BEFINTLIGA SERVITUT SAMT HUR DESSA PÅVERKAS

Lantmäteriet har noterat att det inom planområdet finns en ny ledningsrätt för fjärrvärme (2580-2025/42.1) som bildades 2026-02-25.

Det saknas dels redovisning i planbeskrivningen av att rättigheten finns inom planområdet, dels hur dessa påverkas vid genomförandet av detaljplanen. Mark- och miljööverdomstolen har utvecklat en sträng praxis med krav på tydlig redovisning av vilken påverkan som planer får på befintliga rättigheter, se exempelvis domen i målnummer P 13828-22 och P 1445-24.

Z1

Inom kvartersmark kan kommunen bilda markreservat för allmänna ändamål, t.ex "z" för körtrafik. Det är inte tanken att "z" ska användas när det är allmän platsmark. Lantmäteriet undrar om området för "z1" egentligen bör vara fortsättning för "T1", eller om det ska vara en 3D-bestämmelse om "GATA" ligger under eller över järnvägen.

Kommentarer:

Ledningsrätten bedöms inte påverka planförslaget. Detta har förtydligats under avsnitt genomförande i planbeskrivningen.

Plankartan har reviderats i enlighet med Lantmäteriets yttrande. Området har reglerats som järnväg [T1] med en egenskapsbestämmelse [z1] för att möjliggöra passage över järnvägen.

Kommunala förvaltningar och bolag

Räddningstjänsten

Vid samråd av detaljplanen yttrande sig räddningstjänsten enligt följande: "

Markbrandposter finns inte inom planområdet. Det finns två markbrandposter i anslutning till den ena sidan av planområdet med en kapacitet på 20 l/s. Planområdet är stort, vilket innebär att det även krävs brandposter inom planområdet. Avståndet mellan markbrandposterna ska vara max 150 meter. Markbrandposternas kapacitet/flöde styrs utifrån den industri som finns i området. I tabell 3.3 i Svenskt Vattens publikation P114 återfinns dimensionerade brandvattenflöde för markbrandposter."

Ni skriver i samrådsredogörelsen att ni tar med synpunkterna om markbrandposterna till planeringsskedet. Jag kan inte se att ni skrivit något om markbrandposter i planbeskrivningen. Det är viktigt att det framgår i planbeskrivningen att markbrandposter ska finnas i området och hur de ska placeras.

Kommentarer:

Planbeskrivningen har kompletterats med uppgifter om behov av ytterligare markbrandposter inom planområdet.

Övriga

Sveriges Åkeriföretag, 2026-05-07

Sveriges Åkeriföretag vill understryka vikten av att transportvägar för tung trafik beaktas i ett tidigt skede, så att transporter kan ske på ett trafiksäkert och effektivt sätt utan att skapa onödiga störningar i det omgivande området.

Anslutningsvägarna till denna plats kan under dagens förutsättningar inte ske på ett rationellt och hållbart sätt för tung trafik då tillfartsvägarna enbart i nulägen har bärighetsklass 2 under sommarperiod, likt väldigt många kommunala vägar i Luleå kommun. Tillfartsvägarna tillåter ej heller trafik med längre fordonskombinationer upp till 34,5 meter. Detta begränsar effektiva transporter inom lagens ramar både ur ekonomisk och klimateffektiv synvinkel.

Mot denna bakgrund vill Sveriges Åkeriföretag betona vikten av att nödvändiga transporter ges goda förutsättningar i den fortsatta planeringen av området.

Sveriges Åkeriföretag är svenska åkerinäringens branschorganisation. Sveriges Åkeriföretag Norr utgör de fem nordligaste länen i Sverige och har totalt ca 950 medlemsföretag som disponerar ca 5 100 tunga lastbilar. Detta motsvarar ca 80 % av åkerierna i regionen.

Kommentarer:

Luleå kommun tar med sig synpunkterna i det fortsatta planeringsarbetet. Synpunkten föranleder ingen ändring av planförslaget.

Telia Towers, 2026-05-07

Telia Towers har tagit del av förslaget till ny detaljplan för Ektjärn område 2. Vi ser positivt på utvecklingen av verksamhetsområdet men önskar framföra synpunkter gällande hanteringen av den befintliga telemasten som finns inom planområdet. Planförslaget anger i nuvarande form att masten med tillhörande teknikbodar behöver flyttas för att möjliggöra exploatering. Telia Towers önskar att planområdet kombineras med en säkerställd plats där anläggningen kan kvarstå eller omlokaliseras permanent genom planläggning som E-område.

Den befintliga telemasten är en central nod i det digitala ekosystemet för Notviken och Storheden. Den säkerställer täckning och kapacitet för företag och privatpersoner i området. Att montera ned anläggningen utan en färdigplanerad ersättningsplats riskerar att skapa omfattande täckningsbrister i ett område som kommunen nu avser att förtäta med fler verksamheter.

Idag regleras masten genom arrendeavtal. För att säkerställa att denna kritiska infrastruktur kan fungera långsiktigt föreslår vi att kommunen ritar in ett område för Tekniska anläggningar (E) specifikt för masten och teknikhuset. Det harmoniserar med att kommunen redan medger teknisk anläggning [E] för en befintlig nätstation i norra delen av planområdet. Samma princip bör tillämpas för telemasten.

Yrkande

Telia Towers yrkar i första hand på att den befintliga platsen för telemasten planläggs som E för att möjliggöra att anläggningen kan stå kvar.

I andra hand, om en flytt är oundviklig för planens genomförande, yrkar vi på att en alternativ, tekniskt likvärdig yta inom planområdet reserveras och planläggs som E-område för telemast och teknikhus.

Vi deltar gärna i en dialog för att hitta en placering som optimerar markutnyttjandet för kommunen utan att kompromissa med den kritiska telekommunikationen.

Kommentarer:

Dialog har förts med Telia Towers avseende anläggningens framtida lokalisering. Befintligt arrendeavtal har sagts upp och gäller till och med 2027-06-30. Telia Towers har beviljats bygglov för en ny placering av telemast. Mot denna bakgrund bedömer kommunen att saknas behov av att säkerställa nuvarande eller alternativ placering genom planläggning inom aktuellt planområde.

Synpunkten föranleder därför ingen ändring av planförslaget.

Ställningstagande och revideringar

Med anledning av inkomna synpunkter görs följande förändringar:

- *Planbeskrivningen har förtydligats avseende befintlig ledningsrätt i enlighet med Lantmäteriets yttrande.*
- *Plankartan har reviderats i enlighet med Lantmäteriets yttrande.*
- *Planbeskrivningen har kompletterats med uppgifter om behov av markbrandposter i enlighet med Räddningstjänstens yttrande.*
- *Planbeskrivningen har kompletterats med ett förtydligat resonemang om miljökvalitetsnormer för vatten under avsnittet konsekvenser.*

I övrigt har endast redaktionella ändringar gjorts i planbeskrivningen.

Kvarstående synpunkter

Följande skriftliga synpunkter har inte blivit tillgodosedda, dvs. har inte föranlett någon ändring i detaljplanen.

- Länsstyrelsens yttrande gällande miljökvalitetsnormer för vatten
- Telia Towers yttrande gällande befintlig telemast

Kommunstyrelseförvaltningens motivering till varför synpunkten eller frågan inte har kunnat tillgodoses motiveras under respektive yttrande ovan.

Kommunstyrelseförvaltningen

Sektor Samhällsbyggnad & demokrati, 2026-08-12

Daniel Rova

Planchef

Nina Lundin

Planarkitekt

Detaljplan för del av Notviken 4:40 m.fl. ”Ektjärn område 2”

Luleå kommun

Norrbottens län

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Bakgrund

Samhällsbyggnadsutskottet beslutade 2024-04-22 att ge kommunstyrelseförvaltningen i uppdrag att upprätta förslag till ny detaljplan för del av Notviken 4:40 och del av Storheden 1:1 i syfte att pröva förutsättningarna för industri och verksamheter.

Hur samrådet bedrivits

Detaljplanen handläggs enligt plan- och bygglagens regler för så kallat standardförfarande (se 5 kap. plan- och bygglagen). Standardförfarandet används om förslaget till detaljplan är förenligt med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande, inte är av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse. Detaljplanen får inte heller antas medföra en betydande miljöpåverkan. För att få fram ett så bra beslutsunderlag som möjligt och för att ge möjlighet till insyn och påverkan ska samråd ske med myndigheter, sakägare och övriga berörda enligt 5 kap. 11 §, plan- och bygglagen.

Ett förslag till detaljplan har därför visats för samråd under perioden 28 februari –21 mars 2025. Planhandlingarna har funnits tillgängliga på Luleå kommuns webbplats och på Stadshuset på Rådstugatan 11. Planhandlingarna och information om samrådet har i detta fall sänts till länsstyrelsen, lantmäterimyndigheten och berörda fastighetsägare enligt diarieförd sändlista.

Samråd har under arbetet med planförslaget även skett kontinuerligt med berörda kommunala förvaltningar och bolag.

Under samrådstiden inkom 10 skrivelser.

Skrivelser utan invändningar har inkommit från:

- Försvarsmakten, 2025-03-03
- Swedavia, 2025-03-04
- Vattenfall, 2025-03-06
- Gällivare Skogssameby, 2025-03-17

Skrivelser med synpunkter och/eller frågor har inkommit från:

- Skanova, 2025-02-28
- Lantmäteriet, 2025-03-03
- Räddningstjänsten, 2025-03-13
- Trafikverket, 2025-03-21
- Länsstyrelsen, 2025-03-24 (fick förlängd svarstid)
- Miljö- och bygg, 2025-03-26 (fick förlängd svarstid)

Inkomna synpunkter med kommentarer

Inkomna synpunkter har sammanfattats eller redovisas i sin helhet nedan. Synpunkterna i sin helhet finns att tillgå på Kommunstyrelseförvaltningen.

Kommunstyrelseförvaltningens kommentarer skrivs med kursiv stil för att tydligt skilja dem från inkomna synpunkter.

Myndigheter

Länsstyrelsen

Länsstyrelsen delar inte kommunens bedömning att detaljplanen överensstämmer med översiktsplanen.

I översiktsplanen är området utpekad för verksamheter. Planförslaget medger förutom verksamheter (Z) även användningen industri (I). Då användningen industri inte är preciserad i planförslaget (i Boverkets föreskrifter om detaljplan anges de preciseringar av Industri som får användas) och planbeskrivningen inte heller ger någon vägledning till vilken industriverksamhet som det kan handla om är förenligheten med översiktsplanen inte given.

Beroende på förenligheten med översiktsplanen samt huruvida planförslaget medger tillståndspliktig industriverksamhet kan utökat planförfarande behövas.

Kommentar:

Planförslaget har justerats så att markanvändningen endast medger verksamheter (Z). Luleå kommun bedömer därför att detaljplanen är förenlig med översiktsplanen.

Länsstyrelsens synpunkter - prövningsgrunder enligt 11 kap. 10 § PBL

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden att frågor som rör miljökvalitetsnormer, ska lösas på ett tillfredsställande sätt i enlighet med vad som anges nedan. I annat fall kan Länsstyrelsen komma att pröva kommunens beslut att anta detaljplanen.

Riksintressen 3 kap. MB

Väg E4 och dess trafikplats är av riksintresse för kommunikationer. Även anslutningen till Luleå kombiterminal via väg 97 är av riksintresse för kommunikationer. Dessa kan beröras indirekt av planförslaget och kommunen behöver redogöra sin bedömning angående eventuell påverkan.

Kommentar:

Luleå kommun har haft dialog med Trafikverket och har reviderat planförslaget. Planförslaget har justerats och kvartersmarken har minskats för att ge utrymme så att trafikplatsen kan utvecklas. Luleå kommun bedömer att detaljplanen inte utgör någon negativ påverkan på riksintresset för kommunikationer. De föreslagna förändringarna säkerställer att anslutningen till E4 och väg 97 kan bibehållas och utvecklas vid behov. Planförslaget bedöms därmed inte påtagligt försvåra tillkomsten eller nyttjandet av riksintresset enligt 3 kap. 8 § miljöbalken. Detta har förtydligats under avsnittet konsekvenser i planbeskrivningen.

Miljökvalitetsnormer (MKN) för vatten

Det saknas uppgifter i planförslaget och tillhörande utredningar som möjliggör tillräcklig bedömning av hur planens genomförande påverkar MKN i vattenförekomsten Inre Lulefjärden.

Vattenförekomsten Inre Lulefjärden saknar i nuläget statusbedömningar baserade på data från de senaste åren avseende näringsämnen och särskilda förorenande ämnen. Det behövs analyser av näringsämnen och särskilda förorenande ämnen i vattenprov från vattenförekomsten Inre Lulefjärden för att kunna avgöra aktuell status i vattenförekomsten och om utsläpp av dessa ämnen är tillåtliga enligt vattendirektivet. Den mest relevanta delen att undersöka i vattenförekomsten är Notviken som bedöms påverkas i störst utsträckning av planområdet. Det behövs även uppgifter som visar hur ämnesbelastningen av dagvatten från planområdet förändras i och med planens genomförande.

Kemisk status i Inre Lulefjärden bedöms inte uppnå god status i nuläget, dock med låg tillförlitlighet. Bedömningen grundar sig på halter av benzo(a)pyren och PFOS som endast uppmätts vid ett provtillfälle. Det är viktigt att kommunen säkerställer att spridning av PAH- och PFAS-ämnen från planområdet inte ökar som följd av planens genomförande.

Planområdet ligger inom tillrinningsområdet för grundvattenförekomsten WA54533877 och till hälften inom själva grundvattenförekomsten. I planens underlag finns undersökningar som visar på förhöjda halter av arsenik och nickel i planområdets grundvatten. Halterna överskrider respektive tröskelvärde för god kemisk grundvattenstatus enligt SGU:s föreskrift 2024:1 (SGU-FS 2024:1). Preliminärt kommer det dock inte att medföra att kemisk status för grundvatten bedöms till sämre än god status enligt 4 kap 4 § SGU-FS 2024:1, däremot kan det innebära att grundvattenförekomsten bedöms vara i risk för att inte uppnå miljökvalitetsnormen (god status). Om förekomsten bedöms vara i risk kommer det att leda till ett utpekad åtgärds- eller övervakningsbehov relaterat till grundvattenförekomsten. De förhöjda halterna kan innebära att det är olämpligt att låta dagvatten infiltrera grundvattnet. Planområdet bedöms ligga öster om vattendelaren som löper genom grundvattenförekomsten i ungefär nord-sydlig riktning och därför bedöms föroreningarna preliminärt inte utgöra någon direkt risk för att påverka Gäddviks vattentäkt. Dock är det viktigt att kommunen säkerställer grundvattnets faktiska strömningsriktningar i planområdet så att planens genomförande inte medför någon negativ påverkan på vattentäkten och dess tillrinningsområde. Gäddviks vattentäkt är länets största vattentäkt och är utpekad som riksintresse.

Kommentar:

Sedan samrådet genomfördes har planförslaget kompletterats och förtydligats genom en fördjupad dagvattenutredning samt reviderad konsekvensbeskrivning avseende miljö kvalitetsnormer för vatten, dagvattenhantering och förorenad mark. Av handlingarna framgår att planens genomförande inte bedöms medföra en otillåten försämring av status eller äventyra möjligheten att uppnå gällande miljö kvalitetsnormer för vatten. Utredningen redovisar även planens påverkan på grundvattenförekomsten och beaktar närheten till vattenskyddsområdet för Gäddviks vattentäkt. Föreslagen dagvattenhantering utformas så att bortledning av grundvatten undviks och risken för spridning av befintliga föroreningar inte bedöms öka.

Länsstyrelsens synpunkter - råd enligt 2 kap. PBL

Naturmiljövärden

Enligt planbeskrivningen så har Licab på uppdrag av kommunen identifierat värdeelement i form av äldre tallar, gamla björkar, enstaka trädformig rönn och grupper med asp eller sälg.

Planförslaget skulle behöva kompletteras med en bedömning om skyddsåtgärder eller bestämmelser avses vidtas för att bevara värdeelementen.

Licab har på uppdrag av kommunen genomfört en naturvärdesinventering. Det ska även finnas en detaljerad redovisning av artförekomst samt fördjupad inventering av naturvärdesträd och inventering av invasiva främmande arter. Resultaten kommer att redovisas i sin helhet till granskningsskedet av detaljplanen.

Utan att få ta del av resultaten från de inventeringarna som genomförts går det inte ur naturmiljösynpunkt att lämna några ytterligare synpunkter om detaljplanen.

Formellt ska Länsstyrelsen lämna synpunkter på dessa frågor endast i samrådsskedet. Planprocessen tappar därmed delar av sitt syfte gentemot Länsstyrelsens särskilda roll när underlag inte finns i det avsedda planskedet.

Kommentar:

Luleå kommun noterar Länsstyrelsens synpunkter. Resultatet från naturvärdesinventeringen har redovisats i planbeskrivningen inför granskningsskedet. Med utgångspunkt i identifierade naturvärden bedömer kommunen att inga särskilda skyddsåtgärder eller planbestämmelser är nödvändiga. Planbeskrivningen har kompletterats med resonemang om påverkan på identifierade värdeelement under avsnittet konsekvenser i planbeskrivningen.

Lantmäteriet

För plangenomförandet viktiga frågor där planen behöver förbättras

SEKUNDÄR EGENSKAPSGRÄNS ANVÄNDS, MEN DET FINNS INTE ANGIVET VILKA BESTÄMMELSER SOM AVGRÄNSAS AV DE SEKUNDÄRA EGENSKAPSGRÄNSERNA

I detaljplanen används sekundära egenskapsgränser, men det anges inte vilken eller vilka planbestämmelser som avgränsas av de sekundära egenskapsgränserna. Detta gör att planen inte är tillräckligt tydlig i sin reglering. Boverket anger följande i PBL Kunskapsbanken på sidan om gränshierarki: "Varken egenskapsgräns eller den sekundära egenskapsgränsen är på förhand knuten till någon eller några egenskapsbestämmelser utan kan användas för den

egenskapsbestämmelse det behövs för i den enskilda detaljplanen. Om den sekundära egenskapsgränsen används är det viktigt att det tydligt framgår vilken bestämmelse den avgränsar. Detta kan framgå av listan med planbestämmelser."

Ett exempel där detta lösts på ett fungerande sätt är i en plankarta från Dorotea kommun – Detaljplan för del av Bergvattnet 12:1 (<https://www.dorotea.se/media/6041/plankarta.pdf>) där kommunen skrivit texten "(begränsas av sekundär egenskapsgräns)" efter bestämmelseformuleringen (texten) i den egenskapsbestämmelse som ska avgränsas av sekundära egenskapsgränser.

Om gemenskapsbestämmelserna för "u1" och "l1" ska avgränsas av sekundär egenskapsgräns, bör det framgå i planbestämmelserna.

Delar av planen som bör förbättras

FASTIGHETSBETECKNINGAR ÄR INTE FULLSTÄNDIGT REDOVISADE I GRUNDKARTAN

Fastighetsbeteckningar är inte fullständigt redovisade. Det är viktigt att fastighetsbeteckningarna redovisas för att göra det lätt för den som är berörd av planen att hitta respektive fastighet på plankartan och förstå konsekvenserna för berörda fastigheter.

OMPRÖVNING AV GEMENSAMHETSANLÄGGNING OCH EVENTUELL ERSÄTTNING FÖR MINSKNING AV GA

Gemensamhetsanläggningen Luleå Storheden ga:2 (väg) som förvaltas av Luleå Storheden 1:31, 1:101, 1:105 behöver som en följd av planförslaget omprövas och minskning av de upplåtna områdena behöver ske. Enligt 40 a § anläggningslagen ska ägaren till den mark som blir av med belastning av en ga betala ersättning till de fastigheter som deltar i ga:n om det uppkommer en skada. I planbeskrivningen nämns inget om dessa regler som inte är dispositiva och numera gäller när en gemensamhetsanläggning minskas i omfattning.

KONTROLLERA FASTIGHETSGRÄNSER

I planförslaget finns det planområdesgränser i samma läge som fastighetsgränser som är inlagda i den digitala registerkartan med mycket god lägesosäkerhet (0,025 meter eller 0,03 meter). Denna lägesosäkerhet kan dock vara missvisande och det är möjligt att dessa fastighetsgränser inte har kontrollmätts när lägesosäkerheten sattes.

Vid övergången mellan referenssystemen RT 90 och nuvarande SWEREF 99 transformerades nämligen tusentals gränspunkter över hela landet utan kontroll i fält. Dessa fick lägesosäkerheten 0,025 eller 0,03 meter. Det har i efterhand visat sig att många av dessa punkter till exempel i områden med lokala stamnät kan ha god "intern" lägesosäkerhet, men inte ligga rätt i förhållande till SWEREF 99.

Lantmäteriet uppmanar därför kommunen att vara extra uppmärksam vid planläggning av områden där det förekommer gränser med just lägesosäkerheten 0,025 eller 0,03 meter, och vid behov kontrollmäta sådana gränser. Om ni kontrollmäter gränspunkter, se till att kommunen gör en så kallad DRK-leverans till ajourhållning-DRK@lm.se i överensstämmelse med DRK-avtalet. Då kommer det att framgå av fastighetsgränsernas redovisning i den digitala registerkartan att inmätning har gjorts och därmed kommer fastighetsindelningen kommer att överensstämma med verkligheten.

Lyssna gärna på avsnitt 2 av Positionspodden från Geoforum Sverige där bland annat frågor om svårigheten med att vara säker på den angivna lägesosäkerheten diskuteras. Du hittar podden till exempel via denna länk.

LEDNINGSRÄTTER

På sidan 5 i planbeskrivningen framgår att planområdet berörs av ledningsrätt för starkström (akt 25-F1984.1) och ledningsrätt för underjordiska ledningar för vatten och avlopp. Vidare står det i planbeskrivningen att *"I aktuellt planförslag regleras kvartersmarken som berörs av ledningsrätterna med markreservat [u1 samt l1]"*.

Såsom Lantmäteriet tolkat kommer marken med beteckning: u1 samt l1 reserveras för befintliga ledningsrätter, inkl. ledningsrätt för starkström (akt 25-F1984.1). Enligt Lantmäteriets digitala karta har nämnd ledningsrätt en större omfattning än vad som redovisats i plankartan.

Om markreserveringen avser nya ledningsrätter, vill Lantmäteriet förtydliga att genom att lägga ut markreservatet för allmännyttiga ledningar i planen bildas ingen rättighet. För att säkerställa att ledningarna får vara kvar behöver normalt sett ledningsrätt eller servitut upplåtas.

Kommentarer:

Plankartan har reviderats så att det tydligt framgår vilka planbestämmelser som avgränsas av sekundär egenskapsgräns.

Grundkartan har ändrats så att fastighetsbeteckningar är fullständigt redovisade och synliga.

Plangränsen har ändrats så att Luleå Storheden ga:2 inte längre omfattas av planförslaget.

I detta fall sammanfaller planområdesgränsen med befintliga fastighetsgränser, delar av planområdet ersätter en gammal detaljplan med samma markanvändning. Avgränsningen innebär ingen ny prövning av fastighetsindelning och får ingen direkt genomförandepåverkan. Om kontrollmätning skulle aktualiseras i kommande ärenden kommer kommunen att säkerställa att eventuella inmätningar sker enligt gällande rutiner.

Kommunen är medveten om att markreservat i detaljplan inte bildar någon rättighet. Avsikten med att redovisa markreservat u1 och l1 är att säkerställa hänsyn till befintliga ledningar inom kvartersmarken. Markreservaten avser inte att bilda nya ledningsrätter.

Trafikverket

Intill detaljplanen ligger väg E4, väg 97 samt trafikplats Notviken. Vägområdet sträcker sig 1 meter utanför viltstängslet. Trafikverket befarar att detaljplanen försvårar möjligheten att förbättra kapaciteten samt att öka trafiksäkerheten i trafikplatsen Notviken.

Trafikverket har för några år sedan genomfört en åtgärdsvalsstudie som resulterade i förslag till åtgärder för att komma till rätta med framförallt kapacitets- men även trafiksäkerhetsbrister i trafikplatsen. Brister som befaras förvärras vid en ökning av person- och godstrafik till följd av bland annat den samhällsutveckling som planeras i länet. Fortsatt utredning/projektering krävs dock för att säkerställa hur påverkan på omgivande mark berörs.

Trafikverket anser att hänsyn till trafikplatsens utvecklingsbehov bör beaktas i planarbetet.

Vidare kan Trafikverket informera om att bristen finns nämnd som utvecklingsåtgärd i Länstransportplanen för 2022-2033 i Norrbottens län som prioriterad, ej finansierad brist i nästkommande planperiod. Utvecklingsåtgärderna syftar till att höja transporteffektiviteten i transportsystemet och snabbt svara upp till de behov som uppstår som en del av att klara omställningen såsom mindre åtgärder exempelvis för ökad framkomlighet och trafiksäkerhet i korsningar.

Dagvattenutredningen Kap 4: En kontroll mot 100 års vattenflöde och uppkomna vattennivåer borde göras för projekterat område, för att kunna avgöra vad som är acceptabelt för kommunen att hantera samt att Trafikverket kan acceptera konsekvenser av en sådan händelse för väg 97.

Trafikverket saknar en konsekvensbedömning av påverkan på riksintresset för kommunikationer gällande luftfart, Kallax/Luleå flygplats avseende MSA-ytan.

Kommentar:

Efter samrådet har Luleå kommun haft dialog med Trafikverket och reviderat planförslaget. Planförslaget har justerats genom att kvartersmarken minskats i anslutning till trafikplatsen för att skapa utrymme för eventuella framtida utvecklingsåtgärder. Kommunen bedömer att detaljplanen inte utgör någon negativ påverkan på riksintresset för kommunikationer. De föreslagna förändringarna säkerställer att anslutningen till E4 och väg 97 kan bibehållas och utvecklas vid behov. Detta har förtydligats under avsnitt konsekvenser i planbeskrivningen.

Dagvattenutredningen har kompletterats med resonemang om skyfall/100 års vattenflöde.

Planbeskrivningen har kompletterats med en konsekvensbedömning av påverkan på riksintresset för kommunikationer gällande totalförsvar.

Kommunala förvaltningar och bolag

Räddningstjänsten

Räddningstjänsten Luleå har getts möjlighet att yttra sig i ärende enligt ovan. Handläggaren, på delegation enligt Kommunstyrelsen delegationsbestämmelser, har följande kommentarer i ärendet:

1. Markbrandposter finns inte inom planområdet. Det finns två markbrandposter i anslutning till den ena sidan av planområdet med en kapacitet på 20 l/s. Planområdet är stort, vilket innebär att det även krävs brandposter inom planområdet. Avståndet mellan markbrandposterna ska vara max 150 meter. Markbrandposternas kapacitet/flöde styrs utifrån den industri som finns i området. I tabell 3.3 i Svenskt Vattens publikation P114 återfinns dimensionerade brandvattenflöde för markbrandposter.

2. Räddningstjänsten önskar två alternativa vägar, från olika väderstreck, in i planområdet.

Kommentarer:

Synpunkterna noteras och tas med till kommande planeringsskede. Planförslaget bedöms redan uppfylla önskemålet om två alternativa infarter till planområdet.

Miljö- och byggnadsnämnden

Avdelning miljö och bygg har tagit del av planhandlingarna och har följande synpunkter.

Dagvatten

Utifrån de handlingar som framgår i ärendet bedöms det krävas kommunal hantering av dagvatten för att det inte ska uppstå olägenhet för människors hälsa eller miljö. I planbeskrivningen anges att man för detta område har två olika alternativ, förslag 1, respektive förslag 2 och att ett huvudalternativ kommer att väljas inför granskningsskedet.

Då man inte har valt vilket alternativ som ska gälla, blir därför avdelning miljö och byggs yttrande översiktligt där vi kommenterar de två olika alternativen och jämför dem med varandra.

Förslag 1, dagvattendamm inom fastigheten med anslutning till det kommunala dagvattennätet vid Ektjärnsvägen. Avdelning miljö och bygg anser utifrån nuvarande underlag att detta alternativ bör förordas framför förslag 2, förutsatt att vissa frågetecken hanteras. Då dammen inryms inom planområdet, medför det större möjlighet, jämfört med förslag 2, att åtgärden genomförs. Avdelning miljö och bygg ser att det finns utrymme för att skapa en damm med en hög reningsgrad, vilket bör vara en förutsättning om dagvattnet ska ledas in i vattenskyddsområdet. Förslaget innebär också att kraven minskar på den enskilda fastighetsägaren och det blir därför enklare och mindre kostsamt för denna att vidta egna renings- och fördröjningsåtgärder, jämfört med förslag 2.

Dock som utredningen själv påpekar förutsätter denna lösning att det finns tillräckligt med kapacitet för anslutning till det kommunala dagvattennätet vid Ektjärnsvägen. En annan problematik är avvägning mellan att leda in ytterligare förorenat dagvatten till vattenskyddsområdet, alternativt att leda förbi dagvattnet, enligt förslag 2. I detta fall (förslag 1) behöver man bedöma hur rent dagvattnet bör vara och vilka verksamheter som får avleda dagvatten till nätet. För aktuell plan föreslås markanvändning industri, vilket skulle kunna innebära att miljöfarliga verksamheter med höga utsläpp till dagvatten kan välja att etablera sig på området. En ytterligare aspekt på detta är hur tätt det kommunala dagvattennätet är innanför Storhedens vattenskyddsområde. Om ledningsnätet är funktionellt dvs tätt, bör riskerna kring förorenat dagvatten kunna hanteras vid prövning av verksamheten enligt PBL och MB, förutsatt att man uppnår hög reningsgrad i dammen. Skulle dagvattennätet inte vara tätt eller inte ha kapacitet bör inte ytterligare dagvatten ledas in i området. Vidare bör man i planen säkerställa att det är möjligt, för kommunen att få tillgång till dammen med maskiner, för underhåll och skötsel, för att säkerställa en tillräcklig funktion.

Förslag 2, kulverterat dike med anslutning till det kommunala dagvattennätet vid Storhedsvägen. Avdelning miljö och bygg anser att i brist på ytterligare underlag bör detta alternativ inte förordas, förutsatt att det finns kapacitet för anslutning till det kommunala dagvattennätet till Storheden enligt förslag 1. Denna lösning förutsätter att tillräcklig rening kan uppnås utanför planområdet. Vilket medför att man genom planen inte kan möjliggöra de dagvattenåtgärder som kan behövas på allmän platsmark. Avdelning miljö och bygg ser att det är svårt att tillskapa tillräckliga ytor för rening och fördröjning utanför planområdet. En konsekvens är att mer krav behöver ställas på den enskilda fastighetsägaren för att uppnå tillräcklig rening och fördröjning. En fördel är dock att lösningen medför mindre risk för

vattenskyddsområdet, men fördelen bedöms inte överväga nackdelarna, förutsatt att man uppfyller det som krävs enligt förslag 1.

Om förslag 2 väljas inför granskningen, anser avdelning miljö och bygg att dagvattenutredningen behöver kompletteras med bedömning och förslag på hur de enskilda fastighetsägarna generellt bör hantera dagvatten, för att kunna fördröja och rena dagvatten inom sin fastighet. Detta då man inom ramen för planområdet inte kan garantera att tillräcklig rening uppnås, vilket innebär högre krav och att en större markyta avsätts för fastighetsägaren. Det är tveksamt om en nedströmslösning medför en hög rening i detta fall utifrån de begränsade ytorna som finns vid anslutning till det kommunala dagvattenområdet vid Storhedsvägen och riskerar medföra mer transport av föroreningar till Notviksfjärden.

Kommentarer:

Sedan samrådet genomfördes har planförslaget kompletterats och förtydligats genom en fördjupad dagvattenutredning samt reviderad konsekvensbeskrivning avseende miljö kvalitetsnormer för vatten, dagvattenhantering och förorenad mark. Av handlingarna framgår att planens genomförande inte bedöms medföra en otillåten försämring av status eller äventyra möjligheten att uppnå gällande miljö kvalitetsnormer för vatten. Utredningen redovisar även planens påverkan på grundvattenförekomsten och beaktar närheten till vattenskyddsområdet för Gäddviks vattentäkt. Föreslagen dagvattenhantering utformas så att bortledning av grundvatten undviks och risken för spridning av befintliga föroreningar inte bedöms öka.

Övriga

Skanova

Skanova har markförlagda teleanläggningar inom detaljplaneområdet. Skanova önskar att så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning.

Skanova önskar i ett tidigt skede medverka i planarbetet när detaljplanarbete påbörjas och kallas till samrådsmöten för det aktuella området för att kunna samordna nya ledningar.

Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

Om så önskas kan ledningarna skickas digitalt i dwg-format för att infogas på plankartan. Kontakta ledningskollen.se

Kabelanvisning beställs via ledningskollen.se

För ledningssamordning kontakta telia-natforvaltning@teliacompany.com

Kommentarer:

Kommunen noterar att Skanova har markförlagda teleanläggningar inom planområdet och att dessa i möjligaste mån önskas behållas i befintligt läge. I det fortsatta planarbetet har det dock framkommit att befintliga teleanläggningar sannolikt behöver flyttas i samband med planens genomförande, bland annat med anledning av att tillhörande telemast planeras att flyttas. Ledningarnas exakta läge kommer att utredas vidare i genomförandeskedet i dialog med Skanova. Eventuella flyttkostnader bekostas av den part som initierar åtgärden.

Ställningstagande och förändringar

Med anledning av inkomna synpunkter görs följande förändringar:

- Markanvändningen har justerats så att planen enbart medger verksamheter [Z].
- Plankartan har justerats. Planområdet har minskats. Kvartersmarken har minskats för att skapa ett större avstånd till från Notvikens trafikplats, i enlighet med Trafikverkets yttrande.
- Planbeskrivningen har kompletterats med ett förtydligande av hur planförslaget förhåller sig riksintresset för kommunikationer (väg 97 och E4) samt hur den justerade kvartersmarken möjliggör trafikplatsens framtida utveckling.
- En kompletterande dagvattenutredning har tagits fram efter samrådet. Planbeskrivningen har uppdaterats med föreslagen dagvattenlösning och bedömning av påverkan på miljökvalitetsnormer för vatten i Inre Lulefjärden, i enlighet med Länsstyrelsens yttrande.
- Planbeskrivningen har kompletterats avseende en bedömning om naturmiljön efter inkommen naturvärdesinventering, kommunen har gjort bedömningen att inga skyddsåtgärder eller särskilda planbestämmelser är nödvändiga.

Kommunstyrelseförvaltningen

Sektor Samhällsbyggnad & demokrati, 2026-04-29

Daniel Rova

Planchef

Nina Lundin

Planarkitekt