

# Planbeskrivning Detaljplan för del av fastigheten Sunderbyn 1:19 med flera

Luleå kommun Norrbottens län



LULEÅ KOMMUN

GRANSKNINGSHANDLING  
2026-06-12

# Innehållsförteckning

<b>Detaljplanens syfte</b>	<b>4</b>
<b>Beskrivning av detaljplanen</b>	<b>4</b>
Hela detaljplanen	4
Planprocessen	8
Handlingar	9
Andra underlag	10
Allmän plats	10
Kvartersmark	11
Ärendeinformation	13
<b>Genomförandefrågor</b>	<b>13</b>
Genomförandetid	13
Mark- och utrymmesförvärv	13
Fastighetsrättsliga frågor	13
Tekniska frågor	15
Ekonomiska frågor	16
Organisatoriska frågor	17
<b>Planeringsunderlag</b>	<b>19</b>
Kommunala	19
Utredningar	19
Andra underlag	20
<b>Planeringsförutsättningar</b>	<b>21</b>
Kommunala	21
Detaljplan	21
Riksintressen	22
Hushållningsbestämmelser enligt 3 kapitlet miljöbalken	23
Miljö kvalitetsnormer	24
Mellankommunala intressen	24
Natur	25
Miljö	25
Hälsa och säkerhet	27
Geotekniska förhållanden	30
Hydrologiska förhållanden	32
Kulturmiljö	32
Fysisk miljö	33
Sociala	34
Teknik	35
Service	36
Trafik	36
<b>Konsekvenser</b>	<b>37</b>
Fastigheter och rättigheter	37
Riksintressen	38
Hushållningsbestämmelser enligt 3 kapitlet miljöbalken	38
Miljö kvalitetsnormer	39
Mellankommunala frågor	40
Natur	40
Miljö	40
Hälsa och säkerhet	43
Geotekniska förhållanden	46

Hydrologiska förhållanden	47
Kulturmiljö	47
Fysisk miljö	48
Sociala	50
Barn	50
Teknik	51
Trafik	51
<b>Motiv till detaljplanens regleringar</b>	<b>52</b>
Motiv till regleringar	52
<b>Medverkande i projektet</b>	<b>55</b>

## Detaljplanens syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra småhusbebyggelse inom planområdet. Planen syftar även till att säkerställa en långsiktigt hållbar dagvattenhantering, där avrinning och flöden hanteras och fördröjs inom planområdet, samt att säkerställa en skyddande vegetationsridå mot angränsande hästgård för att minska risken för störningar.

Dessutom syftar detaljplanen till att främja utvecklingen av Sunderbyn, en strategiskt viktig tätort som är både stationsnära och belägen i anslutning till en av kommunens största arbetsplatser, samt inom pendlingsavstånd till både centrala Luleå och Boden.

## Beskrivning av detaljplanen

### Hela detaljplanen

#### Planens bakgrund

Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutade i april 2023 att ge stadsbyggnadsnämnden i uppdrag att upprätta förslag till ny detaljplan för Sunderbyn 1:19 (2023-04-24 §85). Detaljplanen var på samråd under våren 2025.

Fastigheten Sunderbyn 1:19 har använts som åkermark men på grund av försämrade odlingsförhållanden önskar markägaren att omvandla området till ett bostadsområde.

Planområdet omfattas av Luleå kommuns översiktsplan Vision Luleå 2040 som antogs av Kommunfullmäktige den 27 september 2021, §188. Översiktsplanen pekar ut planområdet med omnejd som "område för areella näringar och andra landsbygdsanknutna verksamheter samt bostadsbebyggelse i mindre omfattning". Trots att planförslaget delvis avviker från översiktsplanens intentioner, bidrar det till en viktig utveckling av en stadsnära by, vilket översiktsplanen värdesätter. En sådan utveckling möjliggör effektivt utnyttjande av befintlig infrastruktur och kommunikationer, en viktig pusselbit i kommunens arbete för att skapa hållbar tillväxt. Avsteg från översiktsplanen grundar sig även i kommunens ambition att främja bostadsbyggande och utvecklingen av bostadsbeståndet på en strategiskt viktig plats i kommunen. Planområdet ligger i nära anslutning till både Sunderby sjukhus, en av kommunens största arbetsplatser och en av kommunens tre tågstationer, samt inom pendlingsavstånd till både centrala Luleå och Boden.

De pågående och planerade industrisatsningarna i Luleå och Boden resulterar i ett ökat bebyggelsetryck i området Gammelstad-Sunderbyn och vidare i riktning mot Boden. För att tillgodose detta behov medger detaljplanen omvandlingen av jordbruksmark till ett nytt bostadsområde.

Luleå kommuns långsiktiga mål är att nå en befolkning på 100 000 invånare år 2040, vilket kräver omkring 800 nya bostäder årligen. Utvecklingen av Södra Sunderbyn utgör ett viktigt steg för att stödja den pågående tillväxten och erbjuder möjligheter för fler att bosätta sig utanför stadskärnan.

## Planförslaget

Detaljplanen möjliggör byggandet av 20 bostäder i en lantlig bymiljö, där både friliggande och sammanbyggda småhus och mindre flerbostadshus som inordnar sig i villastrukturen kan uppföras. Antalet bostäder har fastställts med hänsyn till belastningen på kommunens vatten- och avloppssystem.

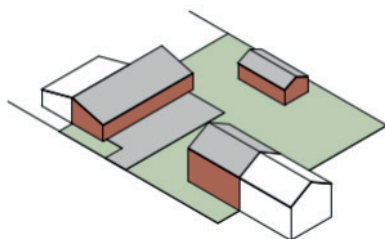
## Gestaltningssidé

Utformningen av området utgår från fyra bärande principer:



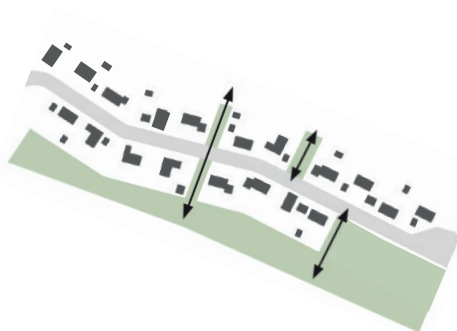
### *Anpassning till Sunderbyns struktur*

Historiskt har många byar och orter byggts upp längs vägar som fungerat som ryggraden i samhällena. Planförslaget följer denna tradition med bebyggelse längs ett tydligt huvudstråk. Byggnaderna kan placeras nära gatan för att efterlikna karaktären längs Sunderbyvägen.



### *Generösa tomter och flexibla byggmöjligheter*

Tomterna är minst 1000 m<sup>2</sup> stora, med generösa byggrätter för både huvudbyggnad och komplementbyggnader. Byggnader kan placeras nära gatan, vilket ger ett varierat gaturum och skapar möjlighet för gårdsbildningar. Garage och andra komplementbyggnader kan sammanbyggas för mer fri tomtyta.



### *Naturmark och mobilitet*

En större grönyta bevaras för att beakta dagvattenhantering. Öppna ytor mellan bebyggelsen skapar luftighet och kopplingar till närområdet. Befintliga landskapselement, såsom diket i planområdets mitt, integreras i områdets struktur.



### *Arkitektur i lantlig miljö*

Bebyggelsens utformning anpassas till den övergripande bykaraktären i närområdet

genom regleringar av bland annat byggnadernas höjd, takutformning och fasadernas material och kulörer som ska harmoniera med den lantliga miljön. Utvecklingen av området kombinerar ett lantligt boende med bekvämligheten av att vara nära arbetsplatser, service och andra faciliteter i både Luleå och Boden.



Bild 1: Illustration över en möjlig utformning av planområdet. Illustrerade pilar redovisar möjlig framtida vägkoppling till fortsatt bostadsutbyggnad.



Bild 2: Volymillustration över en möjlig utformning av planområdet. Vy från norr i riktning söderut.

Detaljplanen medger en- och tvåbostadshus, även kallat småhus. Småhus är en uppskattad boendeform bland olika grupper i befolkningen, inklusive familjer och unga vuxna, som båda anses vara viktiga för att nå befolkningsmålet om 100 000 Luleåbor år 2040.

Detaljplanen öppnar upp för varierad bebyggelse och ger möjlighet för boende att anpassa sina fastigheter utifrån individuella önskemål och behov. Detaljplanen möjliggör för huvudbyggnad, garage samt komplementbyggnader (så som växthus eller snickarbod). Detta skapar förutsättningar för ett personligt och funktionellt boende med utrymme för olika intressen och aktiviteter.

Exempel på hur tomter kan disponeras:

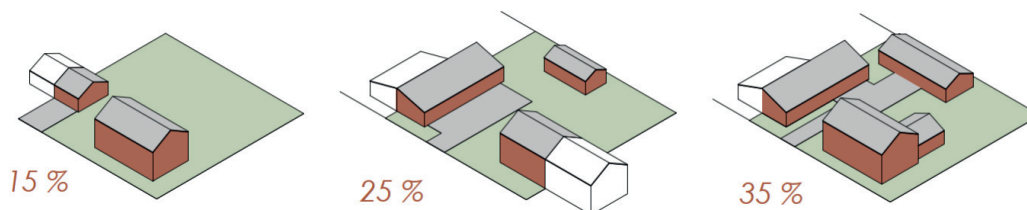


Bild 3: Exempel på nyttjande av byggrätt (räknat i andel av tomtarean).

### Fortsatt utveckling av området

Det finns planer på att utveckla området i en andra etapp i riktning mot väg 97. Planerna är fortfarande i ett tidigt skede och hanteras inte inom ramen för denna detaljplan. Däremot öppnar detta planförslag upp för en fortsatt utbyggnad i en andra etapp. Detta återspeglas i planområdets gatustruktur, där gatan möjliggör framtida väganslutningar norrut.

En skiss som visar en möjlig utveckling i en andra etapp har tagits fram i ett tidigt skede med syfte att fungera som diskussionsunderlag. Skissen redovisar inte hur detta planförslag är utformat. Detta eftersom ändringar har gjorts i aktuell detaljplan efter att illustrationen togs fram.



Bild 4: Planområdesgräns redovisad på en tidig skiss över en möjlig framtida utveckling av området som helhet. Röd linje markerar denna detaljplans avgränsning men illustrerad bebyggelse visar inte en korrekt bild över möjlig utformning av planområdet. Se Bild 1 för aktuell planillustration.

## Plandata

### Planområdets läge och areal

Planområdet ligger söder om väg 97, i höjd med Sunderby sjukhus, och omfattar cirka fem hektar. Berörda fastigheter är Sunderbyn 1:19 och Sunderbyn 67:3.

Tabell 1: Berörda fastigheter och storlek som planläggs på respektive fastighet (i kvadratmeter).

Fastighet	Ägare	Yta (i kvadratmeter) av fastigheten som planläggs i aktuell detaljplan
Sunderbyn 1:19	Privat	47 775,01
Sunderbyn 67:3	Luleå kommun	137,09

### Markägoförhållanden

Planförslaget berör huvudsakligen fastigheten Sunderbyn 1:19 som ägs av en privatperson som även är den som initierat planarbetet. Vidare berör planförslaget även fastigheten Sunderbyn 67:3 som ägs av kommunen.

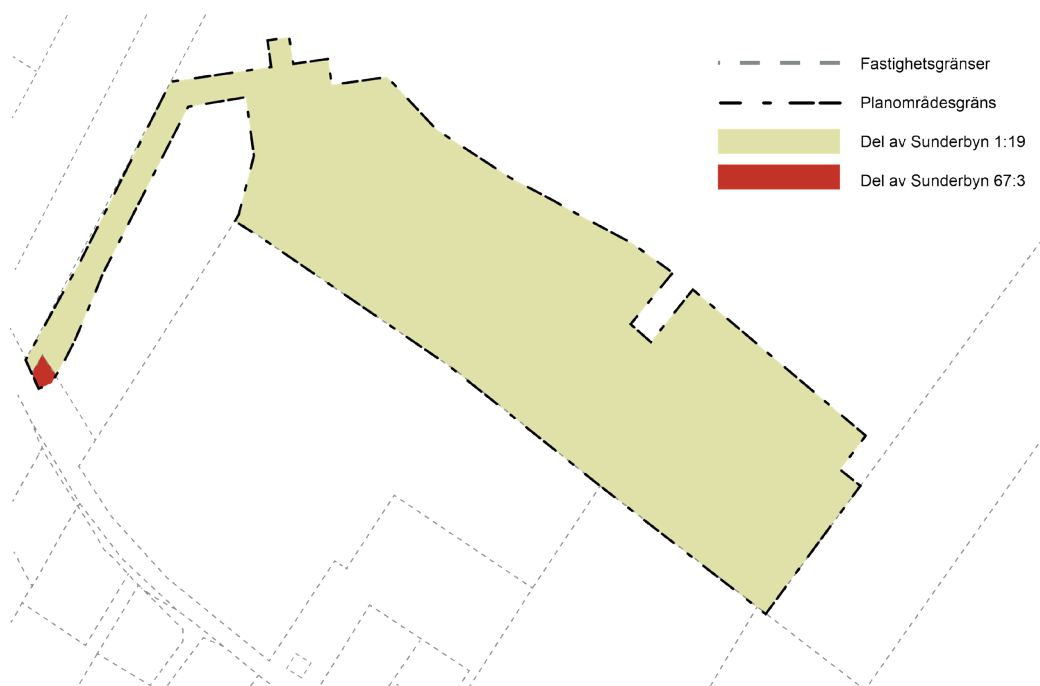


Bild 5: Planområdet omfattas av två fastigheter, varav Sunderbyn 1:19 utgör merparten.

## Planprocessen

### Föreskrifter och allmänna råd

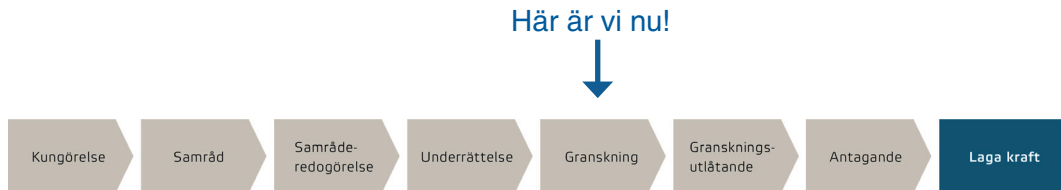
Planhandlingarna i planförslaget har upprättats utefter Boverkets föreskrifter om detaljplan (BFS 2020:5) samt Boverkets allmänna råd om redovisning av reglering i detaljplan (BFS 2020:6), samt föreskrifter och allmänna råd om planbeskrivning (BFS 2020:8).

## Planförfarande

Detaljplanen handläggs enligt utökat förfarande då planförslaget inte är förenligt med kommunens översiktsplan 2021, i enlighet med plan- och bygglagen (2010:900). Detaljplanen bedöms inte medföra en betydande miljöpåverkan.

## Tidplan

Enligt en preliminär tidplan beräknas detaljplanen kunna antas under det fjärde kvartalet 2026. Detaljplanen förljer planprocessen för utökat förfarande.



## Handlingar

### Planhandlingar

Detaljplanen består av följande handlingar:

Plankarta med bestämmelser, daterad 2026-06-12

Planbeskrivning (denna handling), daterad 2026-06-12

Plankartan och planbestämmelserna är juridiskt bindande. Planbeskrivningen utgör komplement till plankartan och planbestämmelserna, men saknar egen rättsverkan.

### Övriga handlingar

Under planarbetet har dessutom följande handlingar upprättats:

Grundkarta, upprättad 2024-12-16

Fastighetsförteckning, daterad 2026-06-11

- Undersökning av betydande miljöpåverkan, daterad 2025-01-31

Samrådsredogörelse, daterad 2026-06-12

### Utredningar och underlag

- PM Geotekniskt utlåtande - Sunderbyn 1:19, WSP, daterad 2024-11-29
- Inventering av storspov, Tyréns, daterad 2025-08-14
- Lokaliseringsutredning för byutveckling - Sunderbyn 1:19, Sweco Sverige AB, daterad 2026-02-25
- Dagvattenutredning, Sweco Sverige AB, daterad 2026-04-28

- Störningsutredning hästverksamhet - DP Sunderbyn, Sweco Sverige AB, daterad 2026-04-14
- Bullerutredning, Tunemalm Akustik, daterad 2026-05-19

## Andra underlag

- Gestaltungsforstag, a och d Arkitektkontor, daterad 2025-01-09

## Allmän plats

Med allmän plats menas mark som är avsett för ett gemensamt behov. En allmän plats får till skillnad från kvartersmark inte stängas av för allmänheten. En allmän plats kan till exempel vara en gata, ett torg eller en park.

Planförslaget innehåller allmän platsmark i form av områden för gata [GATA], och naturmark [NATUR].

### Gata

Användningen Gata används 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, såsom diken, snöupplag, planteringar med mera.

Detaljplanen möjliggör för en ny gata i området med in- och utfart mot Sunderbyvägen. Gatuområdet rymmer både vägbanor, diken för att avleda dagvatten och snöupplag. Vid Sunderbyvägen inrymmer gatuområdet även plats in- och utfart till befintlig byggnad.

### Natur

Användningen Natur används för områden avsedda för friväxande grönområden som inte sköts mer än enligt skötselplan eller genom begränsat underhåll. Inom användningen kan även mindre park-, vatten- och friluftsanläggningar samt andra komplement till naturområdets användning ingå.

Söder om den föreslagna bebyggelsen planläggs en större sammanhängande grönyta. Delar av denna yta utgör en lokal lågpunkt i topografin. Inom området finns befintliga öppna diken med huvudsaklig sträckning i öst-västlig respektive nord-sydlig riktning.

Befintligt dike i planområdets centrala del planläggs som natur. Diket har både en landskapsekologisk funktion och betydelse för områdets ytavrinning. Grönytans bredd uppgår till cirka 10 meter, vilket skapar utrymme för spridningsstråk för växter och djur samt rekreativ passage för människor.

### *Utformning av allmän plats*

Befintliga öppna diken förekommer inom planområdet och ingår i den allmänna platsmarkens struktur. Genom bestämmelsen [**dike<sub>1</sub>**] säkerställs att dessa öppna diken kan bevaras och utvecklas som en del av den gröna miljön i området.

Inom allmän platsmark möjliggörs även ytor för fördröjning av dagvatten genom bestämmelsen [**fördröjning<sub>1</sub>**]. Bestämmelsen innebär att dagvatten kan fördröjas ytligt inom grönyta, i syfte att begränsa avrinning och minska belastningen på nedströms liggande system.

Utformningen av allmän platsmark bidrar därmed både till en fungerande dagvattenhantering och till att stärka grönytors ekologiska och rekreativa värden.

I planområdets sydöstra del reglerar plankartan att träd, buskar eller annan vegetation ska planteras [**vegetation<sub>1</sub>**]. Regleringen syftar till att skapa en mer omfattande avskärmning mellan befintlig hästverksamhet och planområdet samt att minska risken för störningar mellan markanvändningarna. Vegetationen bidrar även till en tydligare rumslig avgränsning och kan ha en positiv effekt ur dagvattensynpunkt.

## **Kvartersmark**

Med kvartersmark menas mark som enligt detaljplan inte är allmän plats eller vattenområde utan främst är avsedd för bebyggelse för enskilt ändamål eller allmänna verksamheter. Planförslaget innehåller kvartersmark i form av områden för bostadsändamål och tekniska anläggningar.

### **Bostäder**

Användningen bostäder används för olika former av boende av varaktig karaktär. Även bostadskomplement ingår i användningen. I en detaljplan är det inte möjligt att reglera bostäders upplåtelseform, till exempel bostadsrätt eller hyresrätt.

### *Fastighetsstorlek*

Minsta tillåtna fastighetsstorlek regleras inom planområdet till 1000 kvadratmeter [**d<sub>1</sub>**]. Regleringen görs för att säkerställa att detaljplanen inte medger fler tomter än det maximala antalet VA-anslutningar som är möjligt (20 anslutningar).

### *Placering av byggnader*

Tillkommande byggnadsverks placering regleras för att dels möjliggöra ett omfattande och småskaligt gaturum, likt delar av Sunderbyvägen och Träskbergsvägen, och dels för att säkerställa ett byggnadsfritt avstånd mellan angränsande fastigheter (om byggnader uppförs fristående).

Huvudbyggnader får sammanbyggas i fastighetsgräns. Huvudbyggnad som uppförs fristående ska placeras minst fyra meter från grannfastighet och minst två meter från fastighetsgräns mot gata [**p<sub>1</sub>**]. Detta görs för att även säkerställa god sikt vid in- och utfart.

Komplementbyggnader ska även de placeras minst två meter från gräns mot gata. Om en komplementbyggnad uppförs fristående ska den placeras minst 80 centimeter från fastighetsgräns mot grannfastighet [**p<sub>2</sub>**].

Garage och carports med öppningar som vetter mot gata får inte placeras närmare än sex meter från gatan vid infart. Denna reglering görs för att en bil ska kunna stå framför infarten till garaget eller carporten, utan att några delar av bilen hänger ut över gatan.

#### *Stängsel, utfart och annan utgång*

På tomt som vetter direkt mot infartsgatan anges utfartsförbud för att säkerställa god trafiksäkerhet.

#### *Högsta nockhöjd, tak och utformning*

Planförslaget reglerar huvudbyggnadernas högsta nockhöjd till 8,5 meter [**h<sub>1</sub>**] och komplementbyggnadernas högsta nockhöjd till 5 meter [**h<sub>2</sub>**] med en godkänd takvinkel mellan 18 och 45 grader [**o<sub>1</sub>**], vilket motsvarar en till två våningar. Både huvudbyggnad och komplementbyggnad utformas med sadeltak där taknocken har samma riktning som byggnadsverkets långsida [**f<sub>2</sub>**]. Byggnadsverkets fasad ska utföras i träpanel och fasader får ha kulörer inom spannet grönt/gult och brunt/rött med en svärta på minst 50 och en kulörthet på 10 enligt NCS-systemet. Lasyrer i angiven färgskala är också möjliga, liksom järnvitriol och faluröd. Fasadfärgen ska vara matt [**f<sub>1</sub>**]. Godkända fasadkulörer beskrivs mer i avsnittet Konsekvenser - Fysisk miljö.

Sammanbyggda byggnader i fastighetsgräns ska tillsammans bilda ett sadeltak. Bygglov för bägge byggnaderna ska sökas samtidigt. Regleringen syftar till att skapa en sammanhållen och harmoniserad takutformning inom planområdet.

Inom området får endast en- och tvåbostadshus uppföras. Bestämmelsen syftar till att säkerställa en småskalig småhusbebyggelse som ansluter till områdets karaktär och till den exploateringsgrad som ligger till grund för planens trafik- och dagvattenlösningar.

#### *Utförande*

För att minska risken för översvämning från närliggande fördröjningsområde för dagvatten reglerar detaljplanen att byggnader ska grundläggas som lägst + 6,8 meter över angivet nollplan [**b<sub>1</sub>**]. Höjdskillnader ska tas upp med mjuka slänter som ansluter väl till omkringliggande mark.

#### *Utnyttjandegrad*

Största tillåtna byggnadsarea regleras till 35 procent av fastighetsarean [**e<sub>1</sub>**]. Huvudbyggnads byggnadsarea får vara max 20 procent av fastighetsarean [**e<sub>2</sub>**].

#### **Tekniska anläggningar**

Användningen Tekniska anläggningar används för områden för tekniskt ändamål. Även komplement till den tekniska anläggningen ingår i användningen. Inom området med beteckningen [**E<sub>1</sub>**] möjliggörs för lokalisering av nätstation. Anläggningarna är tillgängliga från allmän platsmark.

## Ärendeinformation

Detaljplanens diarienummer: KLF 2023/1166 (tidigare SBF 2023/672)

Beslut om planbesked: 2023-04-24 (§85)

Beslut om start av planarbete: 2023-04-24 (§85)

Samråd: 14 april 2025 - 9 maj 2025

Granskning: 15 juni 2026 - 6 juli 2026

## Genomförandefrågor

### Genomförandetid

Genomförandetiden är fem år och börjar gälla från det att detaljplanen vinner laga kraft. Under genomförandetiden har fastighetsägare en garanterad byggrätt i enlighet med detaljplanen. Efter genomförandetidens utgång kan kommunen ändra eller upphäva detaljplanen utan att fastighetsägare får någon ersättning för byggrätt som inte kan utnyttjas. I övrigt gäller detaljplanen och fortsätter gälla till dess att den ersätts, ändras eller upphävs.

### Mark- och utrymmesförvärv

Skyldighet inlösen, huvudman

Kommunen är skyldig att på fastighetsägarens begäran lösa in mark eller annat utrymme som enligt detaljplanen ska användas för allmän plats som kommunen ska vara huvudman för enligt 14 kapitlet 14 § plan- och bygglagen.

Rätt till inlösen, huvudman

Kommunen får lösa in mark eller annat utrymme som enligt detaljplanen ska användas för allmän plats som kommunen ska vara huvudman för enligt 6 kapitlet 13 § plan- och bygglagen.

### Fastighetsrättsliga frågor

Planområdet består huvudsakligen av del av fastigheten Sunderbyn 1:19 som ägs av enskild. Mindre del av planområdet omfattas av fastigheten Sunderbyn 67:3 som ägs av Luleå kommun.

Fastighetsbildning

Planområdet består av fastigheten Sunderbyn 1:19 som är i privat ägo och fastigheten Sunderbyn 67:3 som ägs av Luleå kommun. Vid ett genomförande av detaljplanen kommer markytor att överföras från fastigheten Sunderbyn 1:19 till den kommunala fastigheten Sunderbyn 67:3. Detta sker genom lantmäteriförrättning, med detaljplanen och överenskommelse om fastighetsreglering som grund.

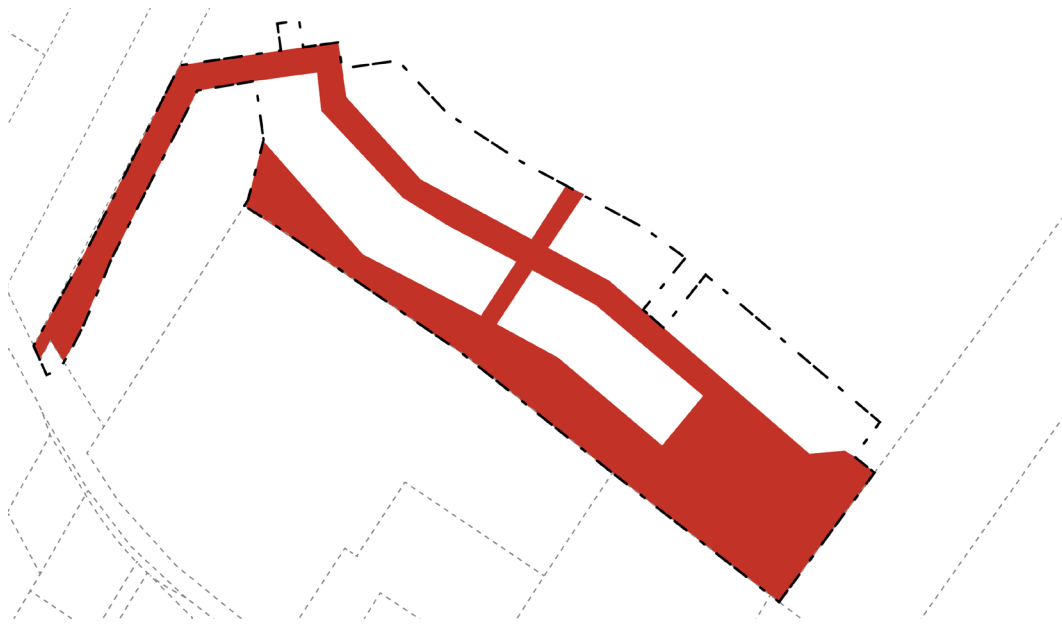


Bild 6: Del av fastigheten Sunderbyn 1:19, som överförs till kommunägd fastighet.

De överförda markytorna planläggs som allmän plats (naturmark och gata) och som kvartersmark för tekniska anläggningar. Markytan för tekniska anläggningar avstyckas och säljs till LEEAB (Luleå Energi Elnät AB)

Detaljplanen möjliggör avstyckning av bostadsfastigheter från fastigheten Sunderbyn 1:19. Kommunen ansvarar för att ansöka om erforderlig fastighetsbildning rörande allmän plats. Exploatören ansvarar för ansökan om erforderlig fastighetsbildning rörande kvartersmark. Exploatören ansvarar för att bekosta samtlig fastighetsbildning.

### Rättigheter

#### Ledningsrätt

25-F1997-497.1 (starkspänningskabel, luftledning och jordkabel) är lokaliserad cirka 40 meter norr om planområdet.

#### *Servitut*

Två officialservitut berörs inom planområdet.

Servitut akt 2580-12/76.1, ändamål väg. Servitutet är till förmån för Sunderbyn 1:23 och belastad fastighet är Sunderbyn 1:19. Servitutet påverkas vid genomförandet av detaljplanen och bör därmed ändras i samband med övrig fastighetsbildning. Sunderbyn 1:23 kommer fortsatt ha rätt till väg.

Servitut akt 25-F2006/214.1, ändamål gång- och cykelväg. Servitutet är till förmån för Sunderbyn 67:3 och belastad fastighet är Sunderbyn 1:19. I och med fastighetsreglering av allmän plats från Sunderbyn 1:19 till Sunderbyn 67:3 blir förmånsfastighet och belastad fastighet densamma inom aktuellt område och bör därmed upphöra inom berört avsnitt i samband med övrig fastighetsbildning.

## **Tekniska frågor**

### **Tekniska åtgärder**

Dagvattenhanteringen inom planområdet ska utformas med inriktning på lokal fördröjning och ytlig hantering. Fördröjning kan ske inom kvartersmark och allmän plats, exempelvis i öppna diken, grönytor och andra ytor som är anpassade för tillfällig uppdämning av vatten.

Höjdsättning och markutformning ska bidra till att instängda gårdar och oönskade lågpunkter undviks. Dagvatten från kvartersmark ska hanteras i enlighet med Luleå kommuns Dagvattenplan 2020–2030, med hänsyn till områdets förutsättningar och i samspel med gemensamma dagvattenlösningar inom planområdet.

### **Utbyggnad av allmän plats**

Exploatören ska bekosta och, efter kommunens godkännande, utföra utbyggnad av allmän plats, inklusive dagvattenlösningar inom allmän plats. Anläggningarna ska utföras enligt kommunens krav och anvisningar.

Efter färdigställande, godkänd besiktning och övertagande ansvarar kommunen för framtida drift och underhåll av allmän plats. I exploateringsavtal samt genom överenskommelser om fastighetsreglering regleras överlåtelse av mark som behövs för att tillgodose behovet av allmän plats.

### **Utbyggnad vatten och avlopp**

Planområdet ligger i dagsläget inte inom kommunalt verksamhetsområde för dricksvatten, spillvatten och dagvatten.

Detaljplanen har utformats med utgångspunkt i att området ska kunna anslutas till kommunala vatten- och avloppssystem. Exploatören ska bekosta och utföra utbyggnad av vatten- och spillvattenledningar inom planområdet samt fram till anvisad anslutningspunkt. Utbyggnaden ska utföras enligt kommunal standard och i samråd med kommunen och VA-huvudmannen.

Efter färdigställande och godkänd besiktning avses de allmänna vatten- och spillvattenledningarna övertas av kommunen och införlivas i kommunalt verksamhetsområde för dricksvatten och spillvatten. Verksamhetsområde för VA avses utökas för att även omfatta planområdet.

### **Värmeförsörjning**

Planområdet är möjligt att ansluta till Luleå Energis fjärrvärmenät.

### **El och fiber**

Det bedöms möjligt att ansluta området till befintlig infrastruktur för el och fiber i området. Lunet har optiledningar/fiber och Skanova har ledningar för tele i planområdets närhet. Luleå energi har luftburna elledningar norr om planområdet.

### Avfallshantering

Avfallshantering ska ske inom den egna fastigheten och i enlighet med den vid varje tidpunkt gällande kommunala renhållningsordningen.

Från den 1 januari 2027 har kommunen enligt 6 kap. 4 § förordningen om producentansvar för förpackningar en skyldighet att tillhandahålla insamling av förpackningsavfall från alla hushåll samt från samlokaliserade verksamheter. Det omfattar förpackningsavfall av papper och kartong, plast, metall samt färgat och ofärgat glas.

### Snöhantering

Snöhantering inom kvartersmark ska ske inom den egna fastigheten. För allmän plats ingår de anordningar som behövs för gatans funktion i användningen GATA, exempelvis ytor för diken och snöupplag. Gatuområdet utformas 15 meter brett och rymmer körbana, diken och utrymme för snöupplag.

### Brandpost

Behov av brandposter, placering och kapacitet ska utredas och säkerställas i samband med projektering och genomförande. Lämplig placering av brandposter ska tas fram i samråd med räddningstjänsten, kommunen och VA-huvudmannen/Lumire.

## **Ekonomiska frågor**

### Planekonomisk bedömning

Genom planläggningen skapas förutsättningar för 20 småhusenheter. Kostnader som detaljplanen medför för exploatören är exempelvis kostnader för planläggning, lantmäteriförrättningar, fastighetsbildning, rivning av befintliga byggnader och anläggningar samt iordningställande av kvartersmark.

Exploatören ska även bekosta och, efter kommunens godkännande, utföra utbyggnad av allmän plats och andra anläggningar som krävs för detaljplanens genomförande. Anläggningarna ska utföras enligt kommunens krav och anvisningar. Efter färdigställande och godkänd besiktning övertas anläggningar inom allmän plats av kommunen. Kommunen ansvarar därefter för framtida drift och underhåll av allmän plats.

Kostnader som detaljplanen medför för kommunen är främst framtida drift och underhåll av allmän plats efter övertagande.

### Planavgift

Kostnaderna för upprättandet av detaljplanen bekostas av exploatören i enlighet med planavtal mellan kommunen och exploatören. Ingen planavgift tas ut vid bygglov inom planområdet..

### Ersättning och inlösen

Då mark enligt detaljplanen ska användas för allmän plats med kommunalt huvudmannaskap är kommunen skyldig att, på fastighetsägarens begäran, lösa in marken. Mark som planläggs som allmän plats inom planområdet avses överföras till kommunen genom fastighetsreglering eller annan lämplig lantmäteriatgård. Villkor för marköverföring, ersättning och eventuellt avstående från ersättning regleras i exploateringsavtalet.

### Drift allmän plats

Kommunen ansvarar för framtida drift och underhåll av allmän plats efter att anläggningarna färdigställts, godkänts och övertagits av kommunen.

### Drift vatten och avlopp

Exploatören bekostar och utför utbyggnad av vatten- och avloppsledningar enligt kommunal standard fram till anvisad anslutningspunkt i Sunderbyvägen. Efter färdigställande och godkänd besiktning avses de allmänna VA-ledningarna övertas av kommunen och införlivas i kommunalt verksamhetsområde för dricksvatten och spillvatten.

Det kommunala bolaget Luleå Miljöresurs AB, Lumire, ansvarar för drift av allmänna ledningar för vatten och avlopp. Avgift tas ut av fastighetsägarna enligt gällande VA-taxa. Fastighetsägare ansvarar för ledningar inom egen fastighet.

### Kostnader för allmän plats

Exploatören bekostar utbyggnad av allmän plats, inklusive gata och tillhörande anläggningar, i den omfattning som krävs för detaljplanens genomförande och enligt vad som regleras i exploateringsavtalet. Efter färdigställande, godkänd besiktning och övertagande ansvarar kommunen för framtida drift och underhåll av allmän plats.

## **Organisatoriska frågor**

### Exploateringsavtal

Ett exploateringsavtal ska upprättas mellan kommunen och exploatören innan detaljplanen antas. Avtalet ska reglera ansvar, kostnader och övriga genomförandefrågor som är nödvändiga för detaljplanens genomförande. Åtaganden i avtalet ska ha direkt samband med detaljplanens genomförande och stå i rimlig proportion till exploatörens nytta av planen.

Kommunen är huvudman för allmän plats inom planområdet. Det innebär att kommunen ansvarar för att allmän plats ställs i ordning och förvaltas. Genom exploateringsavtalet avses det regleras att exploatören bekostar och, efter kommunens godkännande, utför utbyggnad av allmän plats och andra anläggningar som krävs för planens genomförande. Anläggningarna ska utföras enligt kommunens krav och anvisningar. Efter färdigställande och godkänd besiktning ansvarar kommunen för drift och underhåll av allmän plats.

Exploateringsavtalet ska bland annat reglera marköverlåtelser, fastighetsregleringar, upplåtelser av rättigheter, utbyggnad och standard på anläggningar, kostnadsansvar samt ansvar för lantmäteri- och förrättningskostnader. Eventuella ersättningar eller avstående från ersättning i samband med marköverföringar, fastighetsregleringar eller upplåtelser regleras i avtalet.

Exploatören ska presentera en tidplan för genomförandet av detaljplanen. Tidplanen ska ange i vilken ordning åtgärder ska genomföras och, vid behov, redovisa etapper, ansvarsfördelning och viktiga milstolpar. Avtalet ska även reglera vilka anläggningar och åtgärder som ska vara projekterade, färdigställda, besiktigade och godkända innan exploateringen eller efterföljande etapper tas i bruk. Eventuella frågor om bygglov och startbesked hanteras inom ramen för prövning enligt plan- och bygglagen.

Exploateringsavtalet ska även reglera krav på säkerheter för exploatörens åtaganden samt villkor för hur och när säkerheter får tas i anspråk. Säkerheterna ska utformas i enlighet med kommunens riktlinjer.

Avtalet ska vidare reglera ansvarsfördelning mellan parterna under genomförandet, inklusive hantering av oförutsedda kostnader, förändrade förutsättningar, skador eller brister i utförandet. Avtalet kan även reglera frågor om tillstånd, lov, samordning med berörda myndigheter och ledningsägare samt informations- och kommunikationsåtaganden under byggtiden.

#### Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats inom planområdet. Kommunen ansvarar för drift av allmän plats. Fastighetsägare svarar för samtliga åtgärder inom kvartersmark.

#### Tidplan

Tidplanen är preliminär och kan komma att förskjutas. Under planarbetets gång kan ny och oförutsedd information tillkomma som förskjuter tidplanen.

Samråd: 14 april 2025 - 9 maj 2025

Granskning: 15 juni 2026 - 6 juli 2026

Antagande: fjärde kvartalet 2026

Laga kraft: Tre veckor efter antagande. Om detaljplanen överklagas efter antagandet förskjuts tidplanen.

# Planeringsunderlag

## Kommunala

### Detaljplan

Planområdet är inte detaljplanelagt sedan tidigare. I planområdets närhet finns bland annat detaljplanen för Sunderby sjukhus.

Tabell 2: Gällande detaljplaner i närområdet.

Plannummer	Aktbeteckning	Namn	Laga kraft
PL 146	P93-13	Detaljplan för Sunderby sjukhus	1993-10
PL 359	SBK 2009/235	Detaljplan för del av Sunderbyn 59:1, m fl.	2011-04
PL214	P98-28	Detaljplan för del av Sunderbyn, Kläppenvägen	1999-03

### Grundkarta

Grundkarta SBF 2023/672 Sunderbyn 1:19, upprättad 2024-12-16. Framtagen av Luleå kommun.

### Översiktsplan

Översiktsplan 2021 (program till Vision Luleå 2040), antagen av Kommunfullmäktige 2021-09-27.

### Undersökning om betydande miljöpåverkan

Undersökning om betydande miljöpåverkan, daterad 2025-01-31.

### Övriga kommunala underlag

- Parkeringsnorm för cykel och bil, antagen 2016-04-04.
- Grönplan Luleå, antagen 2020-02-10 § 48.
- Dagvattenplan, antagen 2020-02-10.
- Cykelplan 2022 - 2027, antagen 2022-06-23.
- Så här vill vi utveckla våra stadsdelar, byar och vattenområden, antagen 2013-05-27.

Samtliga underlag finns att tillgå på kommunens hemsida.

## Utredningar

- PM Geotekniskt utlåtande - Sunderbyn 1:19, WSP, daterad 2024-11-29
- Inventering av storspov, Tyréns, daterad 2025-08-14
- Lokaliseringsutredning för byutveckling - Sunderbyn 1:19, Sweco Sverige AB, daterad 2026-02-25
- Dagvattenutredning, Sweco Sverige AB, daterad 2026-04-28

- Störningsutredning hästverksamhet - DP Sunderbyn, Sweco Sverige AB, daterad 2026-04-14
- Bullerutredning, Tunemalm Akustik, daterad 2026-05-19

### **Andra underlag**

- Fastighetsförteckning, daterad 2026-06-11
- Gestaltungsforstag, a och d Arkitektkontor, daterad 2025-01-09

# Planeringsförutsättningar



Bild 7: Planområdet med omnejd. Ortofoto: Lantmäteriet, bearbetning Sweco.

— Planområdet    - - - Fastigheten Sunderbyn 1:19    — Dike    — Kraftledning

## Kommunala

### Detaljplan

Området är inte detaljplanelagt sedan tidigare. Den huvudsakliga markanvändningen är jordbruksmark som dock tagits ur produktion år 2021.

### Planbesked

Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutade den 24 april 2023 §85 att ge Stadsbyggnadsnämnden i uppdrag att upprätta ett förslag till detaljplan för fastigheten Sunderbyn 1:19.

### Översiktsplan

Planområdet omfattas av Luleå kommuns översiktsplan Vision Luleå 2040. Översiktsplanen beskriver bland annat vilken utvecklingsriktning kommunen har samt hur mark- och vattenområden ska användas. Översiktsplanen agerar som ett vägledande program för olika beslut. Det aktuella området ligger inom utpekat område för landsbygd vilket innefattar "areella näringar och andra landsbygdsanknutna verksamheter samt bostadsbebyggelse i mindre omfattning".

Planförslaget anses delvis avvika från översiktsplanens intentioner för området. Detta eftersom planförslaget inte innebär areella näringar eller annan landsbygdsanknuten verksamhet. Däremot innebär planförslaget bostadsbebyggelse i mindre omfattning.

I översiktsplanen framgår det att marken till stora delar består av brukningsvärd jordbruksmark baserat på en inventering som genomfördes 2017.

### Parkeringsnorm

Kommunens parkeringsnorm (2016) behandlar parkeringstal för cykel och bil samt riktlinjer för parkeringsfrågor på tomtmark. Parkeringsnormen ska ses över varje mandatperiod i samband med översyn av översiktsplanen.

Planområdet ligger inom Zon 3: Övriga delar av kommunen. För bilparkering för småhus är parkeringstalet enligt kommunens parkeringsnorm två platser per hushåll. Parkering för bil och cykel ska tillgodoses inom respektive tomt.

### Riksintressen

Riksintressen gäller geografiska områden som har utpekats därför att de innehåller nationellt viktiga värden och kvaliteter. Bestämmelserna syftar till att främja en från ekologisk, social och samhällsekonomisk synpunkt god hushållning med marken, vattnet och den fysiska miljön i övrigt. I 3 och 4 kapitlet miljöbalken anges det vilka allmänna intressen som kan motivera ett område av riksintresse.

Planområdet berör riksintresset för totalförsvaret.

### Totalförsvaret

Riksintresset för totalförsvaret regleras i 3 kapitlet 9 § miljöbalken och pekas ut av Försvarsmakten. Mark- och vattenområden som har betydelse för totalförsvaret så långt möjligt skyddas mot åtgärder som kan påtagligt motverka totalförsvarets intressen. Områden som är av riksintresse på grund av att de behövs för totalförsvarets anläggningar skall skyddas mot åtgärder som kan påtagligt försvåra tillkomsten eller utnyttjandet av anläggningarna.

Planområdet ligger inom påverkansområde luftrum, stoppområde höga objekt och väderradar.

### *Påverkansområde luftrum*

Planområdet omfattas av påverkansområde för luftrum vilket är ett område kring en militär flygplats där höga objekt kan påverka flygplatsens "Minimum Safe Altitude" (MSA). MSA anger den minimihöjd kring en militär flygplats inom vilken det är säkert att genomföra in- och utflygningar. MSA syftar till att säkerställa möjligheten att genomföra visuell inflygning till en flygplats.

Inom MSA-område ska alla höga objekt remitteras Försvarsmakten för

bedömning av påtaglig skada på riksintresse för totalförsvarets militära del. Höga objekt klassas som "högre än 20 meter utanför sammanhållen bebyggelse och högre än 45 meter inom sammanhållen bebyggelse". Till exempel vindkraft, telekommunikationsmaster och skorstenar.

#### *Stoppområde höga objekt*

Planområdet omfattas av stoppområde för höga objekt vilket är ett definierat avgränsat område där Försvarsmakten inte tillåter uppförande av vindkraftverk och har en mycket restriktiv hållning till andra höga objekt.

#### *Väderradar*

Ett påverkansområde väderradar är ett påverkansområde kring en väderradar som utgör riksintresse för totalförsvarets militära del. Inom detta påverkansområde riskerar vindkraft och andra höga objekt skada väderradarstationen varför särskilda analyser behöver genomföras av Försvarsmakten innan sådana uppförs.

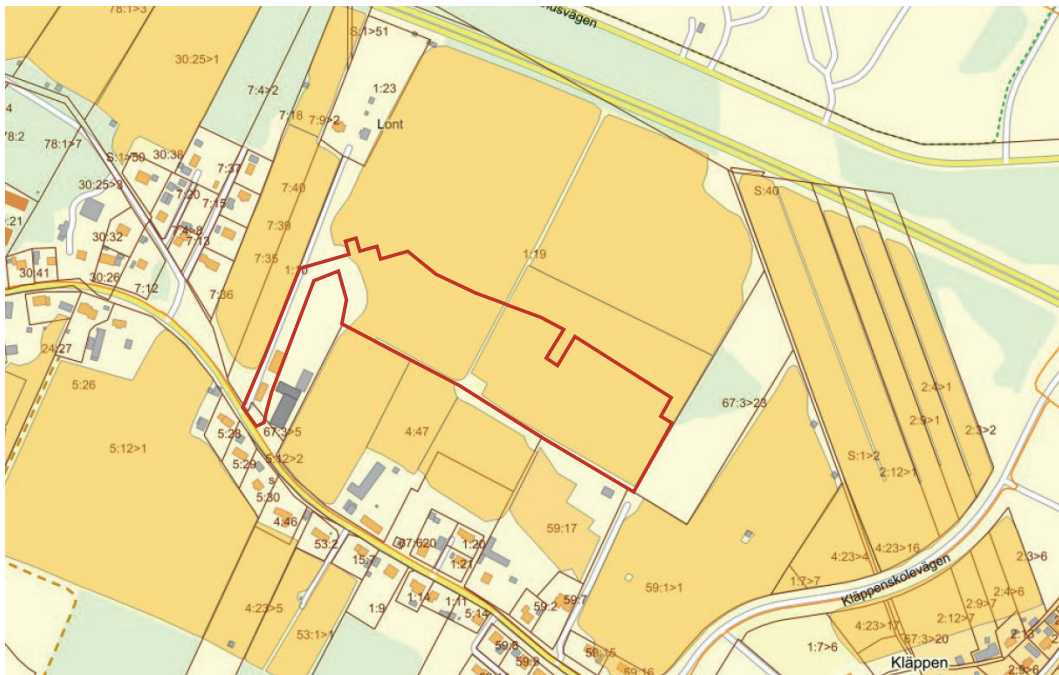


Bild 8: Jordbruksblock (mörkgula ytor) inom och i närheten av planområdet som markeras med röd linje.

### **Hushållningsbestämmelser enligt 3 kapitlet miljöbalken**

I miljöbalkens tredje kapitel finns ett antal grundläggande bestämmelser för hushållning med mark- och vattenområden av betydelse för vissa särskilda markanvändningsintressen. Dessa områden ska så långt som möjligt skyddas mot åtgärder som kan påtagligt skada de utpekade intressena. Företräde skall ges sådan användning som medför en från allmän synpunkt god hushållning.

Planområdet berör markanvändningsintresset jordbruksmark.

## Jordbruksmark

Planområdet omfattar jordbruksmark som enligt 3 kap. 4 § miljöbalken är skyddad som brukningsvärd jordbruksmark. I kommunens översiktsplan klassificeras området som jordbruksmark med höga brukningsvärden, vilket innebär att marken bedöms ha goda förutsättningar för produktion av livsmedel och andra jordbruksprodukter.

Planområdet utgör en del av ett jordbruksblock med blockidentitet 7298-781-8017 på del av fastigheten Sunderbyn 1:19, se Bild 8. Inom området har potatis och vall tidigare odlats. Enligt uppgifter från fastighetsägaren har avkastningen minskat under senare år.

Ett geotekniskt utlåtande (WSP Sverige, 2024) visar att jordarna inom planområdet delvis består av oxiderande sulfidjord, vilket har bidragit till låga pH-värden i de översta två metrarna av jordprofilen. Dessa markförhållanden kan påverka jordbruksmarkens produktivitet negativt.

Marken är för närvarande inte aktivt brukad. Länsstyrelsen Norrbotten beslutade den 10 mars 2021 att medge att cirka tre hektar jordbruksmark på del av fastigheten Sunderbyn 1:19 fick tas ur produktion.

Enligt 3 kap. 4 § miljöbalken får brukningsvärd jordbruksmark endast tas i anspråk för bebyggelse eller anläggningar om det är nödvändigt för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och om detta behov inte kan tillgodoses på annan plats. Bedömning av planens förenlighet med hushållningsbestämmelserna och prövning av väsentligt samhällsintresse redovisas i lokaliseringsutredningen samt i avsnittet Konsekvenser – Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken.

## Miljö kvalitetsnormer

Miljö kvalitetsnormer (MKN) regleras i miljöbalkens femte kapitel. Det finns miljö kvalitetsnormer för bland annat luftkvalitet, vattenkvalitet och omgivningsbuller.

Miljö kvalitetsnormer anger de högsta halter av föroreningar eller nivåer av störningar som människor kan utsättas för utan risk för olägenheter av betydelse, samt de belastningar som miljön kan tåla utan risk för påtagliga skador. Vid planering och planläggning ska hänsyn tas till gällande miljö kvalitetsnormer.

Planområdet omfattas av miljö kvalitetsnormer för luftkvalitet och vattenkvalitet.

## Mellankommunala intressen

De pågående och planerade industrisatsningarna som sker i Luleå och Boden innebär ett ökat bebyggelsetryck i båda kommunerna, bland annat i området Gammelstad-Sunderbyn och i riktning mot Sävast. Attraktiva livsmiljöer och bra bostäder är nödvändiga för att människor ska vilja bosätta sig på en plats, och utgör därför en viktig mellankommunal fråga. Inflyttningstakten till Norrbotten behöver öka markant under de kommande åren. Därför är det viktigt att

kommunerna fortsätter arbetet med att skapa långsiktigt hållbara och attraktiva livsmiljöer där människor står i centrum, trivs och vill bo. En avgörande faktor för en framgångsrik samhällsomvandling är en fungerande bostadsmarknad och bostadsförsörjning.

Planområdet ligger strategiskt mellan Luleå och Boden och erbjuder de boende i området goda pendlingsmöjligheter till båda platserna. Planområdets läge möjliggör för invånarna att enkelt ta del av det breda utbudet av tjänster och aktiviteter som båda kommunerna erbjuder.

Den växande betydelsen av mellankommunala och regionala frågor understryker vikten av att planområdet inte bara ses som en isolerad enhet, utan som en del av en funktionell region. Med de pågående och planerade industrisatsningarna förväntas många nya jobb skapas, vilket ytterligare förstärker behovet av bostäder i området. Genom att ta hänsyn till hur bostadsmarknader och arbetsmarknader samverkar över kommungränserna kan man säkerställa en mer hållbar samhällsutveckling. Detta kräver en proaktiv översiktsplanering som integrerar de mellankommunala perspektiven och främjar ett samarbete mellan kommunerna. På så sätt kan man möta både nuvarande och framtida behov hos invånarna, vilket bidrar till en mer resilient region. Just nu pågår det mellankommunala arbetet att ta fram en strukturplan för området mellan Södra Sunderbyn och Sävast. Strukturplanen förväntas antas av politiken under 2025.

## **Natur**

Större delen av planområdet består av åkermark som har brukats med moderna metoder fram till 2021. Området är flackt och öppet, förutom lägre buskage längs de två öppna dikena som löper genom planområdet; ett i nord-sydlig riktning och ett i väst-östlig riktning. Båda dikena är cirka 1,5 meter breda och inte särskilt djupa.

I den sydöstra delen av planområdet finns en mindre dunge med lövträd och buskage. De befintliga ekosystemtjänsterna inom planområdet omfattar infiltration genom genomsläppliga ytor, försörjning i form av mat- och foderproduktion samt luftrening via vegetation och trädmiljöer. Enligt kommunekolog bedöms planområdet sakna naturvärdesbiotoper och förutsättningar att hysa naturvårdsarter och bedöms därmed ha låga naturvärden. De öppna dikena kan ha en ekologisk funktion som spridningsstruktur för allmänna arter i det angränsande odlingslandskapet.

## **Miljö**

### **Strandskydd**

Generellt strandskydd gäller 100 meter från strandlinjen enligt miljöbalken 7 kapitlet 14 §. Planområdet ligger mer än 100 meter från strandlinjen och berörs därför inte av strandskyddsbestämmelserna.

## Dagvatten

Planområdet ligger i dagsläget inte inom kommunalt verksamhetsområde för dagvatten. Dagvatten från området avleds i nuläget genom ytlig avrinning mot lågpunkter och befintliga avvattningsstråk.

I planområdets sydöstra del finns en lokal lågpunkt där vatten kan bli stående vid kraftiga regn, se Bild 11. Enligt Sveriges geologiska undersöknings (SGU) översiktliga jordartskarta består marken i planområdet av lera och silt med låg genomsläpplighet, vilket innebär att möjligheterna till infiltration är begränsade.

Nedströms planområdet, längs Sunderbyvägen, finns områden som vid skyfall har identifierats som översvämningskänsliga. Avrinningsförhållandena inom planområdet kan därmed ha betydelse för nedströms liggande områden.

Luleå kommuns dagvattenplan anger att dagvatten i första hand bör hanteras och fördröjas nära källan för att minska belastningen på nedströms avvattningssystem.

En dagvattenutredning och skyfallsanalys har tagits fram som underlag till detaljplanen och redovisar befintliga förhållanden, identifierade riskområden samt övergripande förutsättningar för dagvatten- och skyfallshantering inom planområdet.



Bild 9: Biotopskyddat dike inom planområdet. Foto taget i riktning mot väg 97 och Sunderby sjukhus.

## Generellt biotopskydd

Inom planområdet finns två diken som kan utgöra biotopskyddade objekt. Det ena redovisas i Bild 9 ovan.

Dikena kantas av mindre buskage vilket tydligt avgränsar en bit mark från en

annan. Själva diken är cirka 1 – 1,5 meter breda och inte särskilt djupa. Dikena bedöms omfattas av det generella biotopskyddet då de är "småvatten med en areal av högst ett hektar i jordbruksmark som ständigt eller under en stor del av året håller ytvatten eller en fuktig markyta". Arealbegränsningen avser inte linjära element som öppna diken eller högst två meter breda naturliga bäckfåror.

Inom ett biotopskyddsområde är det inte tillåtet att bedriva en verksamhet eller vidta en åtgärd som kan skada naturmiljön. Om det finns risk för att naturmiljön skadas ska dispens från biotopskyddsbestämmelserna sökas hos länsstyrelsen.

## **Hälsa och säkerhet**

### **Brand**

För att minska brandrisken regleras byggnadernas placering i förhållande till varandra. Vid ansökan om bygglov ska en brandskyddsbeskrivning bifogas för inspektion.

### **Åtkomst räddningsfordon**

Räddningstjänstens behov av åtkomst, framkomlighet till brandposter och släckvatten beaktas i samband med bygg- och markprojektering i enlighet med gällande regler. Placeringarna av brandposter behöver ses över i samband med genomförandet. Kommunen ska i bygglovsprövningen därför ställa krav på tillgängligheten till brandpost och säkerställa att kapaciteten på brandposterna är tillräcklig för den föreslagna bebyggelsen. I samråd med räddningstjänsten kan lämplig placering av brandposter göras.

### **Djurhållning**

På angränsande fastigheter Sunderbyn 59:1 och Sunderbyn 59:17 bedrivs hästverksamhet där fem hästar hålls på lösdrift, vilket innebär att hästarna vistas utomhus dygnet runt.

I den norra delen av fastigheten Sunderbyn 59:17 finns en stallbyggnad med kapacitet för sex hästar. Byggnaden används inte för uppstallning i traditionell mening. Stallbyggnadens ventilation är placerad på den södra fasaden och vetter inte mot planområdet. Väster om stallbyggnaden finns vinterhage och liggbås. Öppen gödselhantering sker öster om stallbyggnaden i form av en gödselstack på gjuten platta med stödmur. På fastigheten Sunderbyn 59:1, öster om planområdet, finns sommarhage med liggbås. Se bild 10.

Hästhållning kan ge upphov till störningar såsom lukt, flugor, damm och spridning av allergener. Störningarnas omfattning påverkas bland annat av djurhållningens utformning, antalet djur, gödselhantering, avstånd till bebyggelse samt lokala topografiska och meteorologiska förhållanden.

Avståndet mellan planområdet och närmaste del av hästverksamheten uppgår till cirka 60 meter, mätt från liggbåset närmast planområdet. Avståndet mellan gödselhanteringen och närmaste del av planområdet uppgår till cirka 100 meter.



Bild 10: Hästverksamhet sydöst om planområdet. Röda linjer markerar ridvägar. Svarta linjer visar planområdesgräns och kvartersmarkslinjer.

Mellan planområdet och hästverksamheten finns diken med vegetation i form av buskar, sly och träd.

En bedömning av risken för störningar från hästverksamheten redovisas i störningsutredningen och sammanfattas i konsekvenskapitlet.

### Omgivningsbuller

Med omgivningsbuller menas normalt trafikbuller samt industri- och annat verksamhetsbuller.

Planområdets norra gräns ligger ungefär 250 meter söder om väg 97. Marken mellan väg 97 och planområdet är platt och öppet, vilket innebär att det finns få naturliga barriärer som kan dämpa buller, som höjder eller träd.

För nybyggnation av bostäder gäller Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader, med ändring SFS 2017:359.

*Buller från spårtrafik och vägar bör inte överskrida:*

- 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad, och
- 50 dBA ekvivalent ljudnivå, samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats i anslutning till en bostad
- För en bostad om högst 35 kvadratmeter gäller i stället att 65 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnadens fasad inte bör överskridas.

Om riktvärdet för ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad ändå överskrids bör minst hälften av bostadsrummen i en bostad vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasad och minst hälften

av bostadsrummen vara vända mot en sida där 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids nattetid vid fasad. Om 70 dBA maximal ljudnivå på uteplats ändå överskrids får den göra det högst fem gånger per timme under perioden klockan 06–22 och då med högst 10 dB.

#### Risk för olyckor

Väg 97 är rekommenderad väg för farligt gods. Vid vilket avstånd som en riskanalys bör tas fram beror på typ av bebyggelse, riktlinjer hos kommunen och länsstyrelsen samt typ av väg eller järnväg. Ett generellt riktvärde för vidare undersökning av påverkan av farligt gods är 150 meter från det identifierade riskområdet. Eftersom avståndet mellan planområdet och väg 97 uppgår till cirka 250 meter bedöms det inte föreligga någon risk för olyckor kopplade till farligt gods eller riskfyllda verksamheter inom eller i närheten av planområdet.

#### Risk för översvämning

Enligt Myndigheten för samhällsskydd och beredskaps översvänningskartering för Luleälven (2006) är planområdet beläget utanför påverkansområdet för ett 100-årsflöde från Luleälven.

Enligt Sveriges geologiska undersöknings (SGU) översiktliga jordartskarta består jordarten i planområdet av lera och silt med låg genomsläpplighet. Detta innebär att möjligheterna till infiltration är begränsade och att risken för ytlig avrinning och tillfällig uppdämning ökar i samband med exploatering, då andelen hårdgjorda ytor ökar jämfört med nuläget. Dagvattenutredningens skyfallsanalys visar att det finns område inom planområdet där vatten kan bli stående vid kraftiga regn, särskilt i planområdets sydöstra del (se Bild 11).

Dagvattenutredningen och skyfallsanalysen ligger till grund för planens utformning och höjdsättning. Dagvattenutredningen redovisar både ett scenario där befintligt dike i området inte antas fungera samt ett scenario där viss dränerande funktion antas. För att säkerställa en robust och långsiktigt hållbar lösning utformas dagvatten- och skyfallshanteringen så att den exploateringsorsakade ökningen av avrinning i huvudsak kan hanteras och fördröjas inom planområdet, oberoende av funktionen i nedströms diken.

I planområdets sydöstra del är de ytor som riskerar att översvämmas planlagda som naturmark, vilket skapar goda förutsättningar för tillfällig uppdämning och ytlig hantering av skyfallsvatten. För bebyggda delar av planområdet regleras höjdsättning och utformning så att framtida byggnader inte skadas vid skyfall. Fördröjning av dagvatten ska ske inom planområdet för att inte öka belastningen på nedströms avvattningsystem. Öppna dagvattenlösningar såsom svackdiken inom gatuområdet bidrar till kontrollerad ytavvattning, fördröjning och viss rening av dagvatten samt till att minska risken för översvämning vid kraftiga regn och snösmältning.

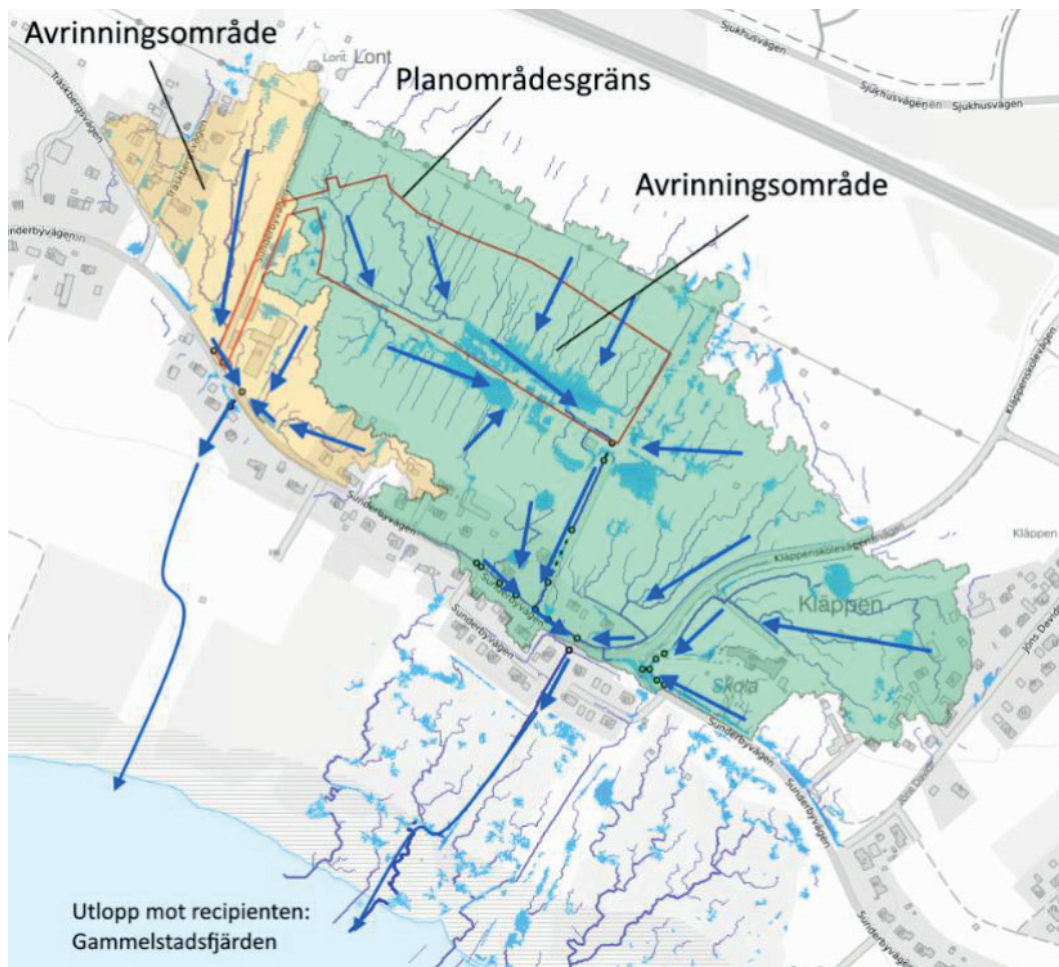


Bild 11: Områden med befintliga och framtida översvämningsrisker vid ett 100 årsregn. Röd linje visar planområdet. Källa: Länsstyrelsen.

#### Risk för erosion, ras och skred

Det bedöms inte föreligga någon risk för erosion, ras eller skred inom planområdet. Planområdet är flackt och avståndet mellan infarten till planområdet och Luleälven är cirka 500 meter.

Vid detaljprojektering rekommenderas dock att kompletterande undersökningar tas fram, se mer i avsnittet Konsekvenser - Geotekniska förhållanden - Kompletterande undersökningar.

### Geotekniska förhållanden

Befintligt område utgörs av flack åkermark. Det geotekniska utlåtandet hänvisar till tidigare geotekniska undersökningar som beskriver att marknivån varierar mellan cirka +7,1 – +8,4 meter ovanför havsnivå.

#### Jordprofil

Inför projekteringen av den dagvattenkylvert som löper från Sunderby sjukhus till Luleå älv har ett geotekniskt PM upprättats daterat 1994-11-11. Utredningen berörde bland annat fastigheten Sunderbyn 1:19 där flera provpunkter undersöktes. Utredningen visade att under ett ytskikt av matjord på åkrarna

finns ungefär 1,2 – 8,0 meter löst lagrade leriga och siltiga sediment som i ytan ställvis är av torrskorpekaraktär.

De lösa sedimenten vilar på mycket fasta sediment av företrädesvis silt som övergår till en sandig silt med ökat djup. De fast lagrade sedimenten varierar i mäktighet från cirka en meter upp till cirka två meter. Under de fasta sedimenten finns en fast lagrad siltig sandmorän. Moränen bedöms vara normalblockig.

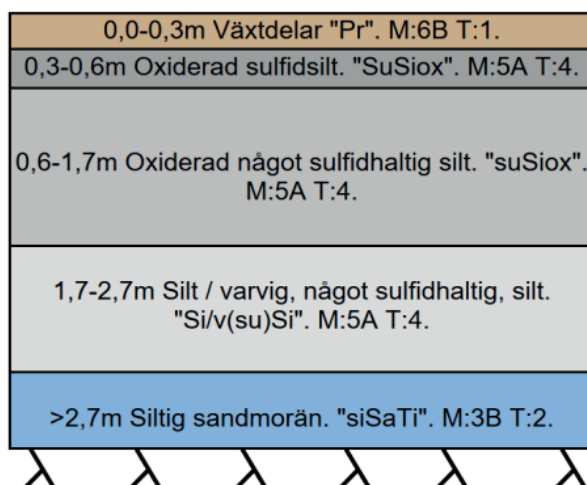


Bild 12: Generell beskrivning av jordprofilen i området. Bild från det geotekniska utlåtandet.

Inom ramen för denna detaljplan har ett översiktligt geotekniskt utlåtande daterat 2024-11-29 upprättats. Undersökningarna utfördes i oktober 2024 och omfattar fyra provgropsundersökningar, fyra grundvattenrör och tretton miljöprover. Utredningen visar att den översta 0,3 metern av jordprofilen består av extremt löst lagrade växtdelar. Under detta skikt finns ett löst jordlager som genomgår oxidation och är av sulfidsilt, med en mäktighet på cirka 0,3 meter. Detta lager visar tecken på att ha en viss torrskorpekaraktär.

Under detta finns ett löst lagrat, sulfidhaltigt silt som också är under oxidation, med en mäktighet på mellan 0,9 och 1,2 meter. Därefter följer ett mycket löst lagrat silt eller varvig silt, som är något sulfidhaltig och befinner sig i en anaerob zon, med en mäktighet på cirka en meter. Längst ner i jordprofilen påträffas en fast till mycket fast lagrad siltig sandmorän, som bedöms som "fast botten".

Jorden inom planområdet består alltså delvis av oxiderande sulfidjord vilket har bidragit till ett lågt pH-värde i de översta två metrarna av jordprofilen. Det låga pH-värdet leder till att jordens metaller kan komma att lakas ut vilket kan medföra skador på vattenlevande organismer.

Sulfidjordsschakter som innebär Fall B-massor (massor som inte kan återanvändas i projektet) bör undvikas i så stor uträkning som möjligt eftersom de kan utgöra en miljörisk, då dessa felhanterat kan orsaka försurning av yt- och grundvatten. Genom god kunskap om sulfidjordars egenskaper kan schaktad jord hanteras säkert och försurning kan undvikas. Sulfidjordsschaktning som totalt ger upphov till max 500 kubikmeter Fall B-massor kan dock bedömas innebära försumbar eller måttlig miljöpåverkan.

### *Grundvattennivåer*

De installerade grundvattenrören visar att grundvattennivån varierar inom området, trots att det är relativt platt. I samtliga grundvattenrör, förutom ett, uppmättes grundvattennivån till cirka 1,0–1,8 meter under markytan (nivå +6,86 till +5,66). I det grundvattenrör som ligger i fastighetens nordöstra hörn kunde inget grundvatten detekteras ens ned till ungefär tre meter under markytan. Detta tyder på att någon form av dränering av grundvattnet sker i nordöstlig riktning. Orsaken till denna dränering är oklar.

### Markradon

Planområdet ligger inom lågriskområde för markradon enligt Luleås kommunkarta som baseras på en markradonutredning från 1987.

### Förorenad mark

Inga identifierade potentiella förorenade områden finns inom länsstyrelsens databas för inventerade förorenade områden för planområdet.

## **Hydrologiska förhållanden**

Planområdet ligger inom avrinningsområde för ytvatten till närliggande Gammelstadsfjärden. Planområdet ligger även inom Gäddviks vattenskyddsområde som skyddar både grundvattnet och ytvattnet som används för att producera dricksvatten för 64 000 lulebor. Inom ett vattenskyddsområde finns skyddsföreskrifter som styr vad som är tillåtet och inte för att vattnets kvalitet inte ska hotas. Skyddsföreskrifterna handlar bland annat om att boende behöver vara extra försiktiga med vattnet och allt som kan förorena vattentäkten.

Gäddviks vattenskyddsområde inkluderar Lule älv från strax norr om E4:an hela vägen uppströms till Bodens kraftstation. På båda sidor om älven inkluderas närliggande landområden. Skyddsområdet är indelat i fem zoner: vattentäktzon, primär skyddszon, sekundär skyddszon A och B samt tertiär skyddszon. Planområdet ingår i den tertiära skyddszonen.

### Grundvatten

Se avsnittet Förutsättningar - Geotekniska förhållanden - Grundvattennivåer.

## **Kulturmiljö**

### Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns registrerade inom eller i anslutning till planområdet.

Alla fornlämningar, kända och okända är skyddade av kulturmiljölagen. Om fornlämningar skulle påträffas vid kommande markarbeten ska arbetet avbrytas och länsstyrelsen kontaktas.

## Kulturmiljö och byggnadsminnen

Det finns inga byggnadsminnen eller kulturhistoriskt värdefulla byggnader inom eller i närheten av planområdet.

Hela Södra Sunderbyns öppna älvlandskap är av kulturhistoriskt värde enligt det kommunala dokumentet "Så här vill vi utveckla våra stadsdelar, byar och vattenområden" (antagen av kommunfullmäktige 2013-05-27). Specifika kulturmiljövärden finns på flertalet ställen i denna del av kommunen, bland annat Strandgårdarna, Kläppen, Dannel, Innimark, Grundet, Bränslan, Norra Sunderbyns kärna, Knösen, Marieberg och Gammelstadsvägen som är en viktig infart till Kyrkbyn.

## Fysisk miljö

Själva planområdet är för närvarande obebyggt och utgörs av jordbruksmark och delar av en befintlig privat väg som angör till ett bostadshus. Byggnader kopplade till jordbruket, så som magasinsbyggnader och garage, är lokaliserade längs delar av den privata vägen.

Söder om planområdet finns en sträcka längs Sunderbyvägen där det saknas bostäder på vägens norra sida. Detta gör att jordbruksmarken sträcker sig nästan hela vägen fram till vägkanten. Längs denna sträcka öppnar gaturummet upp sig norrut och erbjuder långa siktlinjer i riktning mot planområdet och vidare mot Sunderby sjukhus. Från denna sträcka kommer den föreslagna bebyggelsen att synas tydligt.

Majoriteten av bebyggelsen i närområdet har sadeltak och träfasader i olika färger, med det förekommer även byggnader med tegelfasader i området. På ett antal ställen förekommer bebyggelse som är eller liknar Norrbottensgårdar. Även om det idag finns en variation av fasadkulörer i närområdet är den övergripande karaktären småskalighet, lantlighet, "bykänsla" och byggnader i form av traditionella röda trähus med vita knutar.

## Landskapsbild

Södra Sunderbyns äldre bebyggelse består huvudsakligen av friliggande enbostadshus i två våningar och är koncentrerad längs Sunderbyvägen, vilket skapar ett inbjudande och småskaligt gaturum. Under de senaste decennierna har bykärnan successivt förtätats med ny bebyggelse runt de ursprungliga gårdarna. Förtätningar har även skett genom skapandet av nya bostadsområden på tidigare jordbruksmark.

Den del av byn som den aktuella detaljplanen omfattar har fortfarande karaktären av en radby, med bebyggelse längs Sunderbyvägen och öppna landskapsrum bakom husen. Siktlinjerna från Sunderbyvägen mot de öppna ytorna skymms till viss del av befintlig bebyggelse och vegetation, framför allt under perioden när träden är lövklädda. Detta medför att kopplingen mellan Sunderbyvägen och det öppna landskapet bakom bebyggelsen är otydlig längs delar av vägen.



Bild 13: Siktlinjer (vita pilar) i planområdets närhet. Gula ytor markerar barriärer som skymmer sikten. Planområdet markeras med röd linje.

## Sociala

Planområdet består mestadels av jordbruksmark, vilket gör att området idag är otillgängligt för allmänheten.

### Rekreation och friluftsliv

Strandområdet i Södra Sunderbyn är ett viktigt naturstråk med höga ekologiska värden. Värdena i de sociala stråken och möjligheten att ta sig till vattnet är dock begränsade.

Cirka 2,5 kilometer sydöst om planområdet ligger Grundet, en liten holme i Luleälven, endast avskild av en smal kanal från fastlandet. Grundet är ett populärt område för friluftsliv, bad och fiske och området har också höga naturvärden.

### Barn

För närvarande bedöms området som otillgängligt för barn då det består av jordbruksmark. Områdets värde för barn är främst den öppna marken som kan locka till lek i naturmiljö, även om förekomsten av detta sannolikt är låg.

### Trygghet

Eftersom planområdet består av jordbruksmark är området öppet vilket möjliggör för god uppsikt. Planområdet är även väl synligt från väg 97, Sunderbyvägen och andra mindre vägar i området. Avsaknaden av bebyggelse kan dock ge intrycket av ett tomt område, vilket skulle kunna leda till en känsla

av otrygghet, speciellt under kvälls- och nattetid.

### Tillgänglighet

Planområdet bedöms som otillgängligt eftersom det till största del utgörs av jordbruksmark och därmed inte är lämpligt att vistas på.

## Teknik

### Avfall

Återvinningsstation finns i Södra Sunderbyn intill korsningen Hammarenvägen, Tegskiftesvägen och Näsuddenvägen. Sunderbyns återvinningscentral ligger norr om Gamla Bodenvägen. Från planområdet tar det ungefär sju minuter med bil till båda platserna.

### Dricksvatten, spillvatten och dagvatten

Lumire har dricks- och spillvattenledningar längs Sunderbyvägen. Delar av dessa ledningar tangerar planområdet där planområdets gata ansluter till Sunderbyvägen.

Planområdet ligger precis utanför verksamhetsområde för kommunalt vatten, spillvatten och dagvatten. Exploateringen innebär att verksamhetsområde för VA kommer att utökas till att även omfatta planområdet och att ny bebyggelse kommer att anslutas till det kommunala VA-nätet.

Genom planområdet passerar befintliga diken som även fortsättningsvis kommer att avleda dagvatten till diken och trummor utanför planområdet. Dagvatten som uppstår inom planområdet föreslås fördröjas och omhändertas inom planområdet. Utloppet vidare mot befintligt dike föreslås anläggas med en vattengång på +6,5 m och förses med flödesreglering till ett maximalt utflöde om 50 l/s. Detta motsvarar den befintliga avrinningen från planområdet vid ett 2-årsregn utan klimatfaktor. Grundidén är dock att såväl dagvatten som skyfallsvatten, utöver de flöden som idag omhändertas, i huvudsak ska kunna omhändertas och fördröjas inom i detaljplanen avgränsat fördröjningsområde.

För planområdet finns i dagsläget förutsättningar för 20 anslutningar till VA-nätet. Utbyggnad av huvudledningsnätet mot Gammelstad/Sunderbyn i riktning mot Boden är på gång och planeras att vara färdigt senast 2030.

### El och fiber

Luleå energi har en luftburen högspänningsledning som går i öst-västlig riktning cirka 45 meter norr om planområdet. Säkerhetsavståndet för bostäder och kontor från denna ledning (20kV) är tolv meter i både höjd och sidled. Vidare har Luleå energi en markförlagd lågspänningsledning inom delar av området markerat med [GATA] på plankartan. Lågspänningsledningen försörjer befintlig bostad nordväst om planområdet.

Lunet har optoledningar i anslutning till Sunderbyvägen och längs den befintliga gatan som i detaljplanen fungerar som infartsgata till bostäderna.

Vid schaktning eller andra grävningsarbeten i närheten av ledningarna ska ledningsägarna informeras och samrådas med.

## **Service**

I Södra Sunderbyn finns flera förskolor och skolor, bland annat Kläppens förskola, Hammarens förskola, Hammarenskolan och Kråkbergsskolan. Kråkbergsskolan omfattar årskurserna 7–9 och har närliggande sporthall och ishall. I Södra Sunderbyn ligger även Sunderby folkhögskola. Det finns även ett antal kommersiella verksamheter, såsom restaurang och café. Idrottsplaner och lekplatser finns i området.

Sunderby sjukhus ligger strax norr om planområdet och är kompetenscentrum för hela Norrbottens sjukvård. Sjukhuset är länssjukhus med specialistfunktioner men är också närsjukhus för boende i Luleå och Boden.

## **Trafik**

Södra Sunderbyns trafikmiljö består i huvudsak av smala slingrande gator som ger området en tät bykaraktär präglad av blandtrafik. Söder om planområdet sträcker sig Sunderbyvägen, en tvåfältig väg med gång- och cykelbana på dess norra sida. Det är via Sunderbyvägen som angöring till planområdet sker.

Planområdet omfattar delar av en privat väg till befintlig bostadsbebyggelse lokaliserad nordväst om planområdet. Det är via denna väg som även planområdet kommer angöras. Cirka 200 meter söder om planområdet går Sunderbyvägen som är en tvåfältig väg med en gång- och cykelväg på dess norra sida.

Från planområdet tar det cirka 15 minuter med bil, 25 minuter med buss och 50 minuter med cykel att nå centrala Luleå. Till Boden tar det cirka 20 minuter med bil, 45 minuter med buss och en och en halv timme med cykel.

### **Kollektivtrafik**

Flera busslinjer trafikerar Kläppenskolevägen, belägen cirka 500 meter öster om planområdet. Busshållplatser finns längs Kläppenskolevägen och söder om Kläppensskolan.

Från Sunderby sjukhus är det möjligt att nyttja flera av Länstrafikens busslinjer mot bland annat Boden. I anslutning till Sunderby sjukhus ligger även järnvägsstationen Sunderbyns sjukhus. Härifrån kan du resa antingen till Luleå (slutstation) eller till Boden och vidare. Järnvägsstationen ligger cirka fem minuter med bil eller 30 minuter till fots från planområdet.

# Konsekvenser

## Fastigheter och rättigheter

Planförslaget berör fastigheten Sunderbyn 1:19 och fastigheten Sunderbyn 67:3 vilken ägs av kommunen. Vid detaljplanens genomförande ska fastighetsbildning ske i enlighet med detaljplanen.

### Allmän platsmark

Planområdet omfattar cirka 24 800 kvadratmeter allmän platsmark (NATUR och GATA). 24 685 kvadratmeter av Sunderbyn 1:19 regleras till lämplig kommunägd fastighet som allmän plats. Resterande del, cirka 137 kvadratmeter av den allmänna platsmarken ligger på kommunens fastighet Sunderbyn 67:3 och regleras till samma fastighet som allmän plats.

### Fastighetsrättsliga konsekvenser

Tabell 3: Bedömning av ekonomiska och fastighetsrättsliga konsekvenser för fastigheter inom detaljplaneområdet med anledning av förslag till ny detaljplan.

Fastighet/ rättighet	Avstår/erhåller mark, antal kvadratmeter (kvm)	Rättigheter som påverkas, förändras eller rättigheter som behöver skapas	Nödvändiga avtal som underlättar plangenum- förandet	Ekonomiska konsekvenser
Sunderbyn 1:19	Avstår ett markområde om cirka 2,47 hektar. Området planläggs som allmän platsmark och teknisk anläggning och överförs genom fastighetsreglering till en kommunalägd fastighet, Sunderbyn 67:3, enligt bild 6.  Fastigheten avstår även 180 kvadratmeter för teknisk anläggning (E - transformatorstation) vilken avstyckas och säljs till LEEAB.	Servitut akt: 2580- 12/76.1, berörs och bör ändras i sam- band med övrig fastighetsbildning.  Servitut akt: 25-F2006/214.1, berörs och bör ändras i samband med övrig fastig- hetsbildning.	Exploaterings- avtal, överens- kommelse om fastighets- reglering	Anslutningsavgifter för exempelvis VA, elnät etcetera.  Exploaterings- sättning som ska finansiera investe- ringar i allmänna anläggningar  Avstående av allmän plats  Kostnad för fast- ighetsbildningsåt- gärder och andra rättigheter.
Sunderbyn 67:3	Erhåller ett markområde om cirka 2,47 hektar från Sunderbyn 1:19. Ytorna planläggs som allmän platsmark och kvartersmark för teknisk anläggning och överförs genom fastighetsregle- ring, enligt bild 6.	Servitut akt: 25-F2006/214.1, berörs och bör ändras i samband med övrig fastig- hetsbildning.		Drift av allmänna an- läggning, exempelvis gator, parker, VA och daggvatten.

## Riksintressen

### Totalförsvaret

Planförslaget bedöms inte påverka riksintresset negativt då den planerade byggnationen understiger Försvarens definition av höga objekt.

## Hushållningsbestämmelser enligt 3 kapitlet miljöbalken

Planområdet omfattar brukningsvärd jordbruksmark som omfattas av hushållningsbestämmelserna i 3 kap. 4 § miljöbalken. Enligt bestämmelsen får sådan mark tas i anspråk endast om det är nödvändigt för att tillgodose ett väsentligt samhällsintresse och om behovet inte kan tillgodoses på ett tillfredsställande sätt genom annan lokalisering.

För att pröva dessa förutsättningar har kommunen tagit fram en särskild lokaliseringsutredning för byutveckling inom fastigheten Sunderbyn 1:19. Utredningen utgör beslutsunderlag för kommunens ställningstagande enligt 3 kap. 4 § miljöbalken och redovisar en jämförelse mellan planområdet och alternativa lokaliseringar inom kommunen.

### Jordbruksmark

Planområdet berör markanvändningsintresset jordbruksmark enligt 3 kap. 4 § miljöbalken. Planförslaget innebär att cirka fem hektar jordbruksmark tas i anspråk för bostadsändamål. Ett sådant ianspråktagande är oåterkalleligt och innebär en permanent förändring av markanvändningen, vilket ska prövas restriktivt i förhållande till hushållningsbestämmelserna.

Enligt miljöbalken får brukningsvärd jordbruksmark tas i anspråk endast om det är nödvändigt för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och om behovet inte kan tillgodoses på ett tillfredsställande sätt genom annan lokalisering.

### *Väsentligt samhällsintresse*

Kommunen bedömer att planförslaget tillgodoser ett väsentligt samhällsintresse i form av bostadsförsörjning och långsiktig byutveckling i en stationsnära tätort. Planområdet är beläget i Södra Sunderbyn, i nära anslutning till Sunderby sjukhus – en av kommunens största arbetsplatser – samt i pendlingsavstånd till både Luleå och Boden.

Planförslaget är i linje med Luleå kommuns mål om befolkningstillväxt till 100 000 invånare år 2040 och kommunens bostadsförsörjningsprogram, som anger ett behov av ett kontinuerligt tillskott av bostäder i olika delar av kommunen. För att uppnå en balanserad utveckling bedöms även landsbygden och de stationsnära tätorterna behöva bidra till befolkningstillväxten.

Planområdet har god tillgång till kollektivtrafik, med närhet till persontåg och buss, samt gång- och cykelinfrastruktur. Närheten till befintlig service, arbetsplatser och teknisk infrastruktur innebär att nya bostäder kan tillkomma med effektiv resursanvändning och begränsat transportbehov. Sammantaget bedöms planförslaget bidra till en långsiktigt hållbar samhällsutveckling.

#### *Påverkan på jordbrukets brukningsvärde*

Planområdet utgör en del av ett större jordbruksblock på fastigheten Sunderbyn 1:19, som omfattar cirka 14 hektar. Planförslaget omfattar cirka 4 hektar av denna yta. Genomförandet av planen innebär därmed en minskning av den totala arealen jordbruksmark inom fastigheten.

Enligt geotekniskt utlåtande består delar av området av oxiderande sulfidjord med låga pH-värden i de översta en till två metrarna av jordprofilen. Dessa markförhållanden kan påverka jordbruksproduktionens förutsättningar negativt och har enligt fastighetsägaren bidragit till minskad avkastning under senare år. Markförhållandena utgör dock inte i sig grund för ianspråktagande av jordbruksmark, utan redovisas som ett av flera förhållanden i den samlade bedömningen.

Den kvarvarande jordbruksmarken på fastigheten bedöms även efter planens genomförande kunna brukas rationellt. Arronderingen förblir sammanhållen och planförslaget medför inte sådan fragmentering eller flikighet som försvårar brukandet eller tillgången till marken. Möjligheten att använda större jordbruksmaskiner bedöms kvarstå. Sammantaget bedöms påverkan på jordbrukets brukningsvärde i närområdet vara begränsad, även om den totala arealen minskar.

#### *Alternativa lokaliseringar*

I enlighet med 3 kap. 4 § miljöbalken har kommunen prövat om det aktuella samhällsintresset kan tillgodoses genom lokalisering på annan mark. Bedömningen av alternativa lokaliseringar redovisas i lokaliseringsutredningen.

Lokaliseringsutredningen visar att det aktuella planområdet har särskilda förutsättningar kopplade till sitt stationsnära läge, närhet till större arbetsplats, kollektivtrafik och befintlig infrastruktur, vilka bedöms vara svåra att fullt ut uppnå på annan plats. Kommunen bedömer därför att planförslaget uppfyller kravet på att behovet inte kan tillgodoses på ett tillfredsställande sätt genom annan lokalisering.

### **Miljökvalitetsnormer**

Planområdet omfattas av miljökvalitetsnormer (MKN) för luftkvalitet och vattenkvalitet.

#### **Luft**

MKN för luftkvalitet kan påverkas av ökad trafik och andra utsläpp. Lokalt förväntas en ökning av trafikmängden och därmed utökade utsläpp, men det bedöms inte att ökningen kommer att ske i en sådan omfattning att det äventyrar möjligheten att hålla sig inom gränsvärdena för MKN för luftkvalitet.

## Vatten

Recipient för dagvatten från planområdet är Gammelstadsfjärden, som är klassad som kraftigt modifierad vattenförekomst med miljö kvalitetsnormen god ekologisk potential samt god kemisk ytvattenstatus. Vattenförekomsten uppnår i dagsläget inte god kemisk status, främst till följd av påverkan från diffusa, långväga källor.

Planens genomförande innebär förändrad markanvändning som kan medföra ökade dagvattenflöden och risk för tillförsel av föroreningar. En dagvattenutredning har därför genomförts för att bedöma planens påverkan på recipienten och gällande miljö kvalitetsnormer.

Dagvattenutredningen visar att, med förutsättning att dagvatten fördröjs och renas genom lokala och ytligt verksamma lösningar inom planområdet, bedöms exploateringen inte medföra risk för försämring eller äventyrande av miljö kvalitetsnormerna för Gammelstadsfjärden. Planens genomförande bedöms därmed vara förenligt med gällande MKN för vatten.

## Mellankommunala frågor

Bostäder är en viktig mellankommunal fråga. Planförslaget bedöms inte påverka några mellankommunala frågor negativt. Vid planens genomförande kommer nya bostäder att tillskapas i ett område lokaliserat mellan två centralorter, vilket möjliggör för en stor arbetsmarknad och smidig arbetspendling. Därför bedöms detaljplanen medföra positiva konsekvenser för mellankommunala frågor kopplat till behovet av fler bostäder i regionen i och med de stora industrisatsningarna som pågår. Utvecklingen i angränsande områden inom Bodens kommun, såsom Sävast och Unbyn, sker parallellt med att Bodens kommun och Luleå kommun gemensamt arbetar med att ta fram en strukturplan som tittar på hur områdena mellan Sunderbyn och Sävast kan utvecklas som bostadsorter. Den aktuella detaljplanen utgör ett första steg i utvecklingen i området.

## Natur

Inom planområdet förekommer inga sådana särskilda naturvärden att planförslaget av det skälet ska undvikas. Däremot behöver hänsyn tas till de biotopskyddade öppna dikena som finns på platsen. För att säkerställa att bebyggelse inte placeras i direkt anslutning till dikena planläggs dessa som [NATUR], vilket även möjliggör för människor och djur att röra sig på längs diket. På så sätt bevaras diket samtidigt som det blir en del av dagvattenhanteringen i området.

## Miljö

Undersökning av risk för betydande miljö påverkan.

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

Samhällsbyggnadsavdelningen har genomfört en undersökning om betydande

miljöpåverkan enligt 6 kapitlet 5 § miljöbalken. Kommunens sammanvägda bedömning är att ett genomförande av detaljplanen inte kan antas medföra en betydande negativ miljöpåverkan, men att påverkan på landskapsbild, jordbruksmark, trafik och buller särskilt ska utredas i planarbetet och redovisas i planbeskrivningen. Vidare kommer utredningsunderlag för geoteknik att redovisas tillsammans med planhandlingarna.

I sitt yttrande daterat 2025-03-07 instämmer Länsstyrelsen i kommunens bedömning att rubricerad detaljplan inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 5 kapitlet 11 a § plan- och bygglagen. En strategisk miljöbedömning har inte upprättats.

*Länsstyrelsen bedömer att särskilt fokus ska ligga på:*

**Jordbruksmark:** Kommunen ska bland annat beskriva den jordbruksmark som tas i anspråk i planen, motivera på vilket sätt planen avser tillgodose ett väsentligt samhällsintresse och väga in risken för minskat brukningsvärde på kvarstående jordbruksmark inom det aktuella skiftet på grund av den fragmentisering som planförslaget leder till.

**Naturvärden:** Kommunen behöver inventera naturmiljön på platsen.

**Landskapsbild och kulturlandskap:** Kommunen ska beskriva påverkan på landskapsbild och överväga att utföra en landskapsanalys som visar vilka konsekvenser den nya bebyggelsen skulle få för landskapsbild och kulturlandskap.



Bild 14: Foto taget från väg 97 i riktning mot planområdet. Ungefär mitt i bild syns det potentiellt biotopskyddade diket som sträcker sig genom planområdet. Planområdet ligger cirka 250 meter söder om väg 97. Urklipp från Google Streetview (2023).

## Dagvatten

Planområdet införlivas i kommunalt verksamhetsområde för dagvatten i samband med planens genomförande. Fastighetsägare ansvarar för dagvatten inom egen fastighet, medan kommunen, genom Lumire, ansvarar för dagvatten på allmän plats såsom gatumark och naturmark.

Dagvatten från kvartersmark ska fördröjas innan avledning till den allmänna dagvattenanläggningen. Dagvattenhanteringen utformas så att utflödet från planområdet vid dimensionerande regn inte överstiger nulägets flöden.

En dagvattenutredning och skyfallsanalys har tagits fram som underlag till detaljplanen. Utredningen redovisar befintliga förhållanden, flödesberäkningar före och efter exploatering, fördröjningsbehov samt förslag till dagvatten- och skyfallshantering inom planområdet.

### *Förslag till dagvattenhantering*

Vid utformning av dagvattenhanteringen har hänsyn tagits till recipientens känslighet, områdets geotekniska förhållanden, exploaterings omfattning samt begränsade möjligheter till infiltration.

Marken inom planområdet består av lera och silt med låg genomsläpplighet, vilket innebär att infiltration bedöms vara mycket begränsad. Dagvatten behöver därför hanteras genom ytlig avledning, fördröjning och magasinering inom planområdet.

En ökning av andelen hårdgjorda ytor till följd av exploateringen medför ett ökat behov av dagvattenhantering. För att undvika ökad belastning på nedströms avvattningsystem fördröjs den exploateringsorsakade ökningen av dagvatten i huvudsak inom planområdet.

Planområdet föreslås avvattnas med öppna, naturbaserade dagvattenlösningar i form av svackdiken, ytlig avledning samt fördröjningsytor inom planområdet.

I planområdets sydöstra del finns en lokal lågpunkt där vatten kan bli stående vid kraftiga regn. Dagvattenutredningens skyfallsanalys redovisar både ett scenario där befintligt dike i området inte antas fungera samt ett scenario där viss dränerande funktion antas. För att säkerställa en robust lösning reglerar detaljplanen höjdsättning av kvartersmark så att bebyggelse inte skadas vid skyfall.

För att minska risken för översvämning från närliggande fördröjningsområde för dagvatten reglerar detaljplanen att byggnader ska grundläggas som lägst + 6,8 meter över angivet nollplan [b<sub>1</sub>]. Höjdskillnader ska tas upp med mjuka slänter som ansluter väl till omkringliggande mark. Därigenom möjliggörs ytlig avledning och tillfällig uppdämning av skyfallsvatten inom planområdet, oberoende av funktionen i nedströms diken.

Svackdiken längs gatorna möjliggör kontrollerad ytavvattning, fördröjning och viss rening av dagvatten. Svackdikena bidrar till att minska flödestoppar, förbättra vattenkvaliteten och öka robustheten i dagvattenhanteringen, särskilt

vid kraftiga regn och snösmältning.

### Grundvatten

Planområdet ligger som lägst cirka fem meter över nollplanet (RH2000), medan grundvattennivåerna i området ligger kring 1,0 till 1,8 meter under markytan enligt det geotekniska utlåtandet. I delar av planområdet förekommer sura sulfatjordar. Hantering av sulfidförande massor och dränering av mark kan öka risken för att sulfidjorden exponeras för syre, vilket kan leda till att försurande ämnen och metaller lakas ut i närliggande vattendrag. För att minska exponeringen av sulfidjord rekommenderas att undvika grundvattensänkning och schaktning i den befintliga marken så mycket som möjligt.

### Generellt biotopskydd

Söder om planområdet finns ett dike som bedöms utgöra ett biotopskyddat objekt. Likaså sträcker sig ett dike genom planområdet i nord-sydlig riktning, vilket också bedöms utgöra ett biotopskyddat objekt. Detta dike ligger delvis inom planområdet och lämnas huvudsakligen opåverkat, men berörs utmed en kortare sträcka på cirka tio meter där diket korsas av gatan. En kulvertering under gatan bedöms kunna genomföras på ett sätt som minimerar påverkan på det biotopskyddade dikets värden.

### Hälsa och säkerhet

För att minska risken för störningar mellan den planerade bostadsbebyggelsen och angränsande hästgård säkerställs en skyddande vegetationsridå inom planområdet, vilken bedöms bidra till att begränsa spridning av allergener samt ge en visuell och funktionell avskärmning mellan markanvändningarna.

Planen bedöms inte medföra några betydande negativa hälso- eller säkerhetsaspekter.

### Omgivningsbuller

En bullerutredning har tagits fram som underlag till detaljplanen för att utreda eventuell bullerpåverkan på föreslagna bebyggelse.

Beräkningar har genomförts för både nuläge och prognosår 2045. Beräkningarna avser dygnsekvivalent ljudnivå (LAeq,24) och maximal ljudnivå (LAm<sub>ax</sub>) och redovisas som frifältsvärden vid fasad, 1,5 meter över mark.

Trafikbullret i området härrör främst från väg 97, medan trafiken inom planområdet väntas vara begränsad och domineras av personbilar. Tung trafik inom området förväntas endast förekomma i samband med exempelvis sophämtning.

Resultaten från bullerutredningen visar att samtliga planerade bostäder klarar gällande riktvärden för trafikbuller vid fasad. Även riktvärden för uteplatser uppfylls med god marginal, både avseende ekvivalent och maximal ljudnivå. De

högsta beräknade ljudnivåerna vid uteplats understiger riktvärdena även vid prognosticerad trafikmängd för år 2045.

Utredningen visar därmed att planområdet har goda förutsättningar för bostadsbebyggelse ur bullersynpunkt. Några särskilda bullerskyddsåtgärder bedöms inte vara nödvändiga för att uppfylla gällande krav.

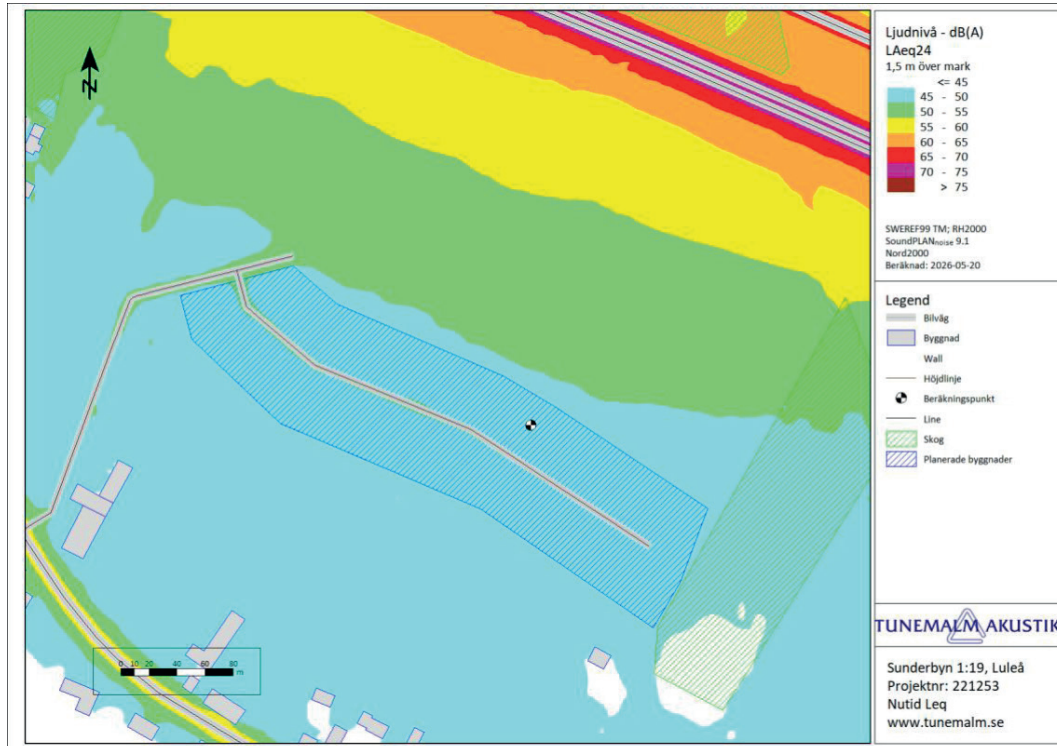


Bild 15: Beräknad dygnsekvivalent ljudnivå - LAeq,24, för nuvarande trafikmängd (2026), dB.

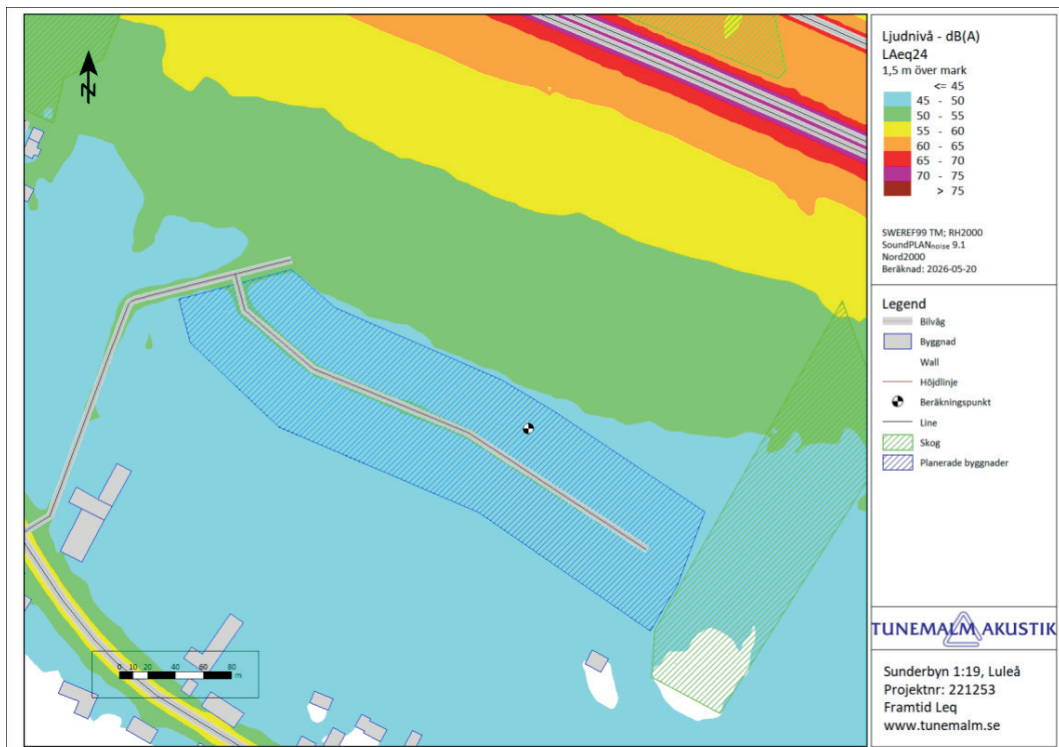


Bild 16: Beräknad dygnsekvivalent ljudnivå - LAeq,24, för prognos år 2045, dB.

De befintliga byggnaderna utanför planområdet, i anslutning till planområdets infartsväg, beräknas få en ökad bullerpåverkan när mängden trafik ökar i området. Trafikflödet beräknas vara som högst under morgontimmarna och eftermiddagen, när många människor är på väg till och från sina arbeten. Dessutom kan även skotertrafiken öka under vintern som en följd av den planerade exploateringen. Trafikalstringen som ett genomförande av detaljplanen medför bedöms dock inte vara av sådan karaktär att det skulle medföra skadliga effekter på människors hälsa.

### Djurhållning

Hästhållning kan ge upphov till olägenheter såsom spridning av allergener, flugor, damm och lukt, främst i anslutning till stallbyggnader, hagar och gödselhantering. Enligt genomförd störningsutredning bedöms risken för sådana störningar påverkas av bland annat avstånd, djurhållningens omfattning, vindförhållanden samt förekomsten av vegetation och andra avskärmande strukturer.

Närmaste del av hästverksamheten är belägen cirka 60 meter från planerad bostadsbebyggelse. Antalet hästar är begränsat och någon intensiv stallverksamhet med uppstallning i traditionell mening förekommer inte. Mellan planområdet och hästverksamheten finns befintlig vegetation samt diken, vilka tillsammans bedöms bidra till att minska spridningen av allergener, lukt och damm.

Planförslaget reglerar dessutom mark med användningen [NATUR] mellan bostadsbebyggelsen och hästverksamheten, vilket skapar en visuell och upplevelsemässig buffertzona. Plankartan innehåller även bestämmelser [vegetation<sub>1</sub>], som innebär att vegetation i form av häckar, buskar eller träd ska planteras, vilket ytterligare stärker den avskärmande funktionen. Eftersom kommunen är huvudman för allmän plats finns förutsättningar att säkerställa vegetationsridån, inklusive komplettering med barrträd som även vintertid kan fungera som barriär.

Mot bakgrund av störningsutredningen och planförslagets utformning bedöms närliggande hästverksamheter inte medföra betydande olägenheter för den planerade bostadsbebyggelsen. Området präglas redan i dag av en lantlig karaktär, där djurhållning utgör en del av den befintliga markanvändningen.

### Översvämning

För att minska översvämningsrisken inom lägst belägna delar av planområdet reglerar detaljplanen att grundläggning ska ske som lägst på nivån +6,8 meter över angivet nollplan [n<sub>1</sub>]. Befintliga lågpunkter rekommenderas att ses över

i samband med kommande projektering. Om höjdsättningen av de befintliga ytorna ses över rekommenderas även att möjligheten för att tillskapa ytterligare ytor för dagvattenhantering inom fastigheten undersöks.

#### Olyckor

Någon större risk för olyckor bedöms inte finnas inom planområdet.

#### Erosion, skred och ras

Någon större risk för ras, skred eller erosion bedöms inte finnas inom planområdet.

### **Geotekniska förhållanden**

Det geotekniska utlåtandet bedömer att det är lämpligt att utveckla delar av Sunderbyn 1:19 till ett bostadsområde, förutsatt att:

beslut inom projektet, gällande exempelvis grundläggningsmetod som resulterar till Fall B-massor av sulfidjord uppstår, bör undvikas, och att

beslut inom projektet som leder till fortsatt grundvattensänkning, exempelvis källargrunder, bör undvikas.

#### *Rekommenderad husgrundläggningsmetod*

Baserat på det aktuella underlaget rekommenderas platta på mark som grundläggningsmetod. Denna metod, liksom andra alternativa grundläggningslösningar där byggnadens last fördelas jämnt över grundläggningsytan, lämpar sig bra i de rådande förhållandena. Lasteffekten från de planerade 1,5-plans villorna fördelas över en stor yta med platta på mark, vilket minskar sättningar och avsevärt minskar risken för stabilitetsproblem genom den ökade lastspridningen i jorden. Denna grundläggningsmetod gör det också möjligt att undvika schaktning i sulfidjord i så stor utsträckning som möjligt.

Förväntade sättningar kan uppskattas till cirka två till fyra centimeter inom de första tolv månaderna, medan långtidssättningar (som varar längre än tolv månader) förväntas ligga i storleksordningen sju till åtta centimeter. Dessa sättningar antas vara för stora för villor, men det finns åtgärder för att hantera detta.

Beroende på projektets tidplan kan man överväga att lägga ut en och en halv till två meter jord som överlast, vilket skulle kompensera för sättningarna innan husen byggs. Detta förutsätter att överlasten får ligga orörd i cirka tolv månader. För att bättre kunna prognostisera hur länge överlasten behöver ligga, krävs kompletterande undersökningar för att fastställa jordens permeabilitet. Om en liggtid på tolv månader är för lång kan liggtiden eventuellt kortas genom att kombinera överlasten med vertikal dränering.

### *Detaljutformning eller alternativa utformningar*

För att kunna besvara frågor kring grundläggning för specifika utformningar eller alternativa varianter av grundläggningsmetoden "platta på mark" behöver de aktuella grundläggningsutformningarna först utvecklas. När dessa utformningar har tagits fram kan de sedan beräknas och verifieras ur ett geotekniskt perspektiv.

### *Temporära djupschakter*

Temporär schaktning av sulfidjord bedöms vara möjlig förutsatt att återfyllnad av sulfidjorden sker under grundvattenytan. Vid djupa temporära schakter bör slänterna inte vara brantare än 1:1,5 ovanför grundvattenytan och 1:2 under den. Schaktmassor ska placeras minst en meter från schaktkrön. Det rekommenderas att en kompletterande undersökning utförs för att verifiera de antagna hållfasthetsegenskaperna. I de fall där schaktning sker under grundvattenytan bör en förstärkt ledningsbädd övervägas.

### *Vägar och uppfyllnad av mark*

Stabilitetsbrott i jorden under vägbanken bedöms inte vara ett problem. En överlast eller uppfyllnad på två meter anses inte utgöra någon stabilitetsrisk men bör verifieras genom kompletterande undersökningar.

För den antagna vägbanken, som är sex meter bred och 0,5 meter tjock, förväntas sättningar i storleksordningen 1-3 centimeter inom de första tolv månaderna. Långtidssättningar, vilka varar längre än tolv månader, förväntas uppgå till cirka 3-5 centimeter. Dessa sättningar bedöms inte vara ett större problem för vägbanken. Om slitlagret består av obundet material kan efterjusteringar göras. Om åtgärder för att hantera sättningarna skulle bli nödvändiga rekommenderas förbelastning. Denna överlast bör vara cirka en meter tjock och ha liknande liggtid som den överlast som rekommenderas för husbyggnader.

### *Kompletterande undersökningar*

För att kunna detaljprojektera området rekommenderas kompletterande undersökningar med syfte att verifiera hållfasthetsegenskaper och deformationsegenskaper. Exakta utredningar specificeras i PM:et.

## **Hydrologiska förhållanden**

Planförslaget bedöms inte påverka de hydrologiska förhållandena negativt, förutsatt:

att beslut inom projektet, gällande exempelvis grundläggningsmetod som resulterar till Fall B-massor av sulfidjord uppstår, bör undvikas.

att beslut inom projektet som leder till fortsatt grundvattensänkning, exempelvis källargrunder, bör undvikas.

att dagvatten fördröjs innan avledning till dikessystem.

## **Kulturmiljö**

Planförslaget innebär intrång i det nuvarande kulturlandskapet och påverkan på dess läsbarhet i och med att delar av ett öppet landskapsrum anläggs med bostäder. Läs mer i avsnittet Konsekvenser - Fysisk miljö - Landskapsbild.

## Fysisk miljö

Planförslaget påverkar den fysiska miljön då öppna ytor som bjuder på långa vyer tas i anspråk för att bygga bostäder på. Två befintliga byggnadsverk (carport och större förrådstält) kommer behöva rivas och/eller monteras ner för att skapa plats för gatan.

För att den nya bebyggelsen ska smälta in i sin omgivning reglerar detaljplanen högsta nockhöjd för huvud- och komplementbyggnader, takform, fasadmateriell och -kulör samt minsta fastighetsstorlek.

Detaljplanen tillåter en friare placering av kvartersmarkens bebyggelse men ställer krav på att bebyggelsen ska utformas med sadeltak i samma riktning som husets långsida.

Byggnadsverkets fasad ska utföras i träpanel och fasader bör ha en dämpad färgskala med matt färg. Färgsättningen av fasader strävar efter att bygga vidare på och förstärka den övergripande lantliga karaktären som präglar denna del av Södra Sunderbyn. De nya byggnadernas fasadkulörer ska därför harmonisera med de traditionella färgsättningarna i området.

De tillåtna kulörerna bidrar till den småskaliga och lantliga känslan som området kännetecknas av. Det är också viktigt att beakta nyanser och mättnad i färgerna; matta, dämpade och jordnära toner bör prioriteras för att säkerställa en visuell enhetlighet och mjuk övergång mellan byggnaderna och den omgivande naturen.

Fasadkulörer som avviker markant från detta färgschema, såsom mycket ljusa och eller klart kulörta, riskerar att skapa en visuell disharmoni och störa den traditionella bymiljön. Därför tillåter detaljplanen inga fasadkulörer som inte är en del av det övergripande färgschemat, då de sticker ut för mycket från den övergripande karaktären i området. Även om det finns till exempel vita och ljust gråa byggnader i närområdet utgör de inte en del av det övergripande och historiska färgschemat i denna del av Södra Sunderbyn, som i stället karaktäriseras av olika typer av röda träfasader med vita knutar.

Genom att införa dessa riktlinjer för fasadkulörerna säkerställer detaljplanen att den nya bebyggelsen inte bara respekterar utan även förstärker områdets lantliga karaktär.

*Exempel på godkända fasadkulörer:*

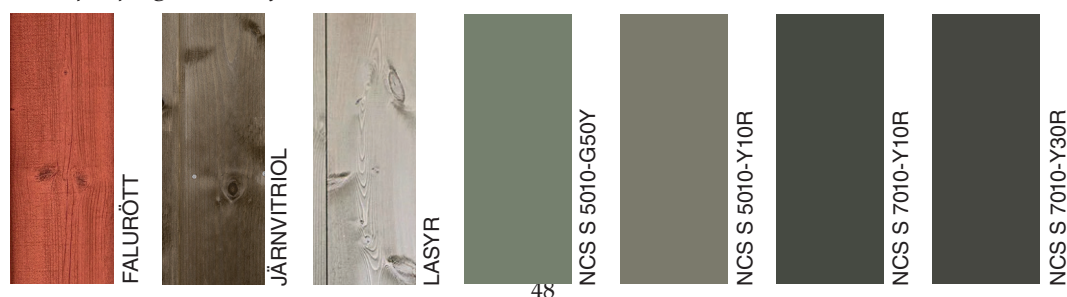


Bild 17: Exempel på godkända fasadkulörer för tillkommande bebyggelse inom planområdet.

Färgsättning av tak styrs inte i detaljplanen utan kommer att studeras vidare under bygglovsskedet. Färgsättning av tak bör göras med hänsyn till områdets övergripande karaktär för att anpassningen till omgivningen ska bli god.

Dessa regleringar görs för att värna om närområdets lantliga karaktär. Även regleringar gällande tomternas storlek görs för att spegla närområdets karaktär där stora tomter är vanligt förekommande.

### Landskapsbild

Den nya bebyggelsen kommer påverka landskapsbilden då öppna ytor bebyggs med bostäder. Detta innebär att siktlinjerna genom det öppna landskapsrummet kommer att blockeras av den nya bebyggelsen. Förändringen bedöms bli mest märkbar från delen av Sunderbyvägen där jordbruksmarken sträcker sig hela vägen fram till väggkanten. På denna sträcka öppnar gaturummet upp sig norrut och erbjuder långa siktlinjer i riktning mot planområdet och vidare mot Sunderby sjukhus.

Planförslaget möjliggör för 20 bostäder med tillhörande komplementbyggnader. Det innebär att det nya bostadsområdet som planförslaget möjliggör har goda förutsättningar att uppnå en liknande karaktär och bebyggelsestruktur som omkringliggande områden, där tomterna består av en huvudbyggnad och en eller flera mindre komplementbyggnader.

Byggnader inom planområdet kommer kunna placeras cirka 200 meter från Sunderbyvägen och cirka 250 meter från väg 97. Detta innebär att det även efter ett genomförande av detaljplanen kommer finnas stora öppna jordbruksmarksytor på båda sidor om planområdet. Detta är viktigt för möjligheten att även fortsatt kunna läsa av kulturlandskapet.



Bild 18: Vy från Sunderbyvägen mot planområdet och Sunderby sjukhus. Röd linje markerar ungefär var planområdet börjar. Röd yta markerar område mellan planområdet och Sunderbyvägen som kvarstår och bidrar till en öppen känsla även efter ett genomförande av planförslaget.

## **Sociala**

Detaljplanen innebär förändringar ur ett socialt perspektiv. Planen möjliggör för 20 nya bostäder vilket kan skapa möjligheter för flyttkedjor och möten mellan människor. Långsiktigt kan utvecklingen även utgöra ett underlag för utökad kommersiell och offentlig service i området.

Det är troligt att området i första hand lockar barnfamiljer, personer som vill bo i en mer lantlig kontext och/eller personer som arbetar i Bodens kommun eller på Sunderby sjukhus och vill ha nära till arbetsplatsen.

## **Barn**

Inom planområdet kommer varje tomt att ha möjlighet till lek och detaljplanen avsätter även ytor för naturmark vilket möjliggör för bostadsnära rekreation. Dessutom finns grönområden utanför planområdet, vilket ger barnen god tillgång till olika typer av utemiljöer och möjligheter att utforska sitt närområde.

Cirka 500 meter öster om planområdet finns närmaste busshållplats och förskola. Ungefär en kilometer öster om planområdet finns lekpark, grundskola och idrottsplaner.

Planförslaget innebär en ökad trafikmängd som kan leda till en ökad risk för olyckor, särskilt i områden med hög fotgängartrafik, som skolor och lekplatser. På Sunderbyvägens norra sida finns en gång- och cykelväg som underlättar säkra förbindelser för alla som ska ta sig till målpunkter som skola, förskola och busshållplats. Planområdet ansluter direkt till gång- och cykelvägen.

## **Trygghet**

Utformningen av ett område kan ha en betydande inverkan på den upplevda tryggheten. Regleringar i detaljplanen som syftar till att öka tryggheten inkluderar att infarter till garage och carport ska placeras minst sex meter från gatan [p<sub>2</sub>]. Detta bidrar till att skapa bättre uppsikt och därmed säkrare situationer vid in- och utfarter. Placeringen av bebyggelsen nära gatorna kan också öka den upplevda tryggheten då det ger en bättre överblick av gatan. Andra åtgärder som kan öka den upplevda trygghetskänslan, så som gatubelysning, ryms inom gatuområdet.

## **Tillgänglighet**

Planområdet ligger inom gång- och cykelavstånd till två busshållplatser men även tågstation. Närheten bidrar till en god tillgång till kollektivtrafik vilket är fördelaktigt ur ett jämställdhetsperspektiv eftersom kvinnor i högre grad än män använder kollektivtrafik. Dessutom ligger planområdet även inom gång- och cykelavstånd till målpunkter såsom förskolor, idrottsplaner, café, apotek och återvinningscentraler. Säkra trafikmiljöer längs Sunderbyvägen är dock avgörande för att området ska upplevas tryggt och tillgängligt för alla.

## **Teknik**

### **Avfall**

Avfallshanteringen i området ska ske enligt kommunens renhållningsföreskrifter. Gatorna inom planområdet dimensioneras för att en sopbil ska kunna köra in och sedan vända på vändplanen i öster.

### **Dricksvatten, spillvatten och avlopp**

Ett genomförande av detaljplanen innebär att planområdet behöver omfattas av verksamhetsområde för kommunalt vatten, spillvatten och dagvatten. Ny bebyggelse ansluts till det kommunala VA-nätet. Utbyggnad av huvudledningsnätet mot Gammelstad/Sunderbyn i riktning mot Boden planeras att vara färdigt 2030. Inom planområdet möjliggörs för 20 anslutningar till VA-nätet.

### **El och fiber**

För att garantera elförsörjningen i det nya området avsätts en yta på 15 gånger 12 meter för tekniska anläggningar [E<sub>1</sub>] i den norra delen av planområdet, nära den befintliga luftburna kraftledningen i anslutning till allmän platsmark, gata.

### **Posthantering**

Detaljplanen styr inte placering av brevlådor. Kommunen ser dock positivt på att brevlådor placeras tillgängligt för både boende och brevbärare i en lådsamling.

### **Snöhantering**

Fastighetsägaren ansvarar för snöhanteringen på sin egen tomt. Vid snöhantering får snön inte skjutas ut på allmänna gator utan ska omhändertas av fastighetsägaren. Kommunen ansvarar för snöröjning och halkbekämpning av kommunala gator. Inom ytor planlagda som gata finns utöver körbana även plats för diken och snöupplag.

## **Trafik**

### **Motortrafik**

Inom planområdet behöver nya gator och anslutningar anläggas för att möjliggöra angöring till och inom planområdet. Planförslaget innebär en ökning av motortrafiken i området. Tillskottet bedöms dock som begränsat och påverkan på vägnätet som liten.

### **Gång- och cykeltrafik**

Planförslaget innebär en ökning av resor till fots och med cykel. Tillskottet bedöms dock som begränsat och påverkan på vägnätet som liten. Största flödet av gång- och cykeltrafikanter kommer sannolikt att ske i riktning mot Kläppenskolevägen där närmsta busshållplats är lokaliserad. Planområdet ansluter direkt till gång- och cykelvägen längs Sunderbyvägen.

## Motiv till detaljplanens regleringar

Enligt Boverkets förordning om planbeskrivning (2020:8) ska kommunen motivera varje enskild reglering och lagra motivet digitalt. Redovisningen ska göras utifrån detaljplanens syfte och 2 kapitlet plan- och bygglagen (PBL).

### Motiv till regleringar

Detaljplanen innehåller regleringar för att uppnå detaljplanens syfte. Nedan följer en lista på bestämmelser och deras motiv.



#### Allmän plats

Användning	Motivering
GATA - Gata	Bestämmelsen krävs för angöring inom planområdet och för att få plats med erforderliga funktioner så som körbana, diken och belysning.
NATUR - Natur	Naturmarken inom planområdet syftar till att möjliggöra för snöupplag och hantering av dagvatten, samt bidra till fastighetsnära naturmark för bland annat lek.

Egenskapsbestämmelser	Motivering
födröjning <sub>1</sub> - Inom området ska anläggning för födröjning av dagvatten anordnas.	Regleringen görs för att möjliggöra ytlig hantering och födröjning av dagvatten och skyfall inom planområdet på ett flexibelt sätt. Naturmarken omfattar områden med lågpunkter och befintliga avvattningsstråk som, med hänsyn till topografi och markförhållanden, bedöms ha förutsättningar att bidra till födröjning av ytvatten vid kraftiga regn.
vegetation <sub>1</sub> - Siktavskärmande vegetation ska finnas.	Regleringen syftar att skapa en mer omfattande buffer mellan befintlig hästverksamhet och planområdet och på så sätt minska spridningen av hästallergener från närliggande hästverksamhet. Vidare har vegetationen en absorberande funktion vilket är positivt ur dagvattensynpunkt.
dike <sub>1</sub> - Dagvattendike	Regleringen görs för att säkerställa erforderliga dagvattendiken på naturmark.

#### Kvartersmark

Användning	Motivering
B - Bostäder	Att planlägga bostäder utgår från detaljplanens syfte. Inom ytor med användningen får boende av varaktig karaktär uppföras. Även bostadskomplement ingår i användningen, såsom entréer, trapphus, miljöhus och liknande.
E <sub>1</sub> - Transformatorstation	Planläggningen görs för att möjliggöra tekniska anläggningar så som en nätstation inom planområdet.

Egenskapsbestämmelser	Motivering
 <p>Marken får inte förses med byggnadsverk</p>	<p>Regleringen syftar till att säkerställa god uppsikt i korsningen genom att bibehålla ett bebyggelsefritt område. Inom E-område syftar regleringen till att säkerställa utrymme för uppställning av service fordon inom området.</p>
<p><math>d_1</math> - Minsta fastighetsstorlek är 1000 m<sup>2</sup></p>	<p>Begränsning av den minsta fastighetsstorleken syftar till att reglera hur många fastigheter som maximalt kan komma att bildas med hänsyn till antalet möjliga anslutningar till det kommunala vatten- och avloppsnätet.</p>
<p><math>h_1</math> - Högsta nockhöjd på huvudbyggnad är 8,5 meter</p>	<p>Höjden bedöms lämplig i förhållande till omgivningen och karaktären det nya bostadsområdet föreslås ha.</p>
<p><math>h_2</math> - Högsta nockhöjd på komplementbyggnad är 5 meter</p>	<p>Höjden bedöms lämplig i förhållande till omgivningen och karaktären det nya bostadsområdet föreslås ha.</p>
<p><math>p_1</math> - Huvudbyggnad ska placeras minst 2 meter från fastighetsgräns mot gata. Huvudbyggnad ska placeras minst 4 meter från övriga fastighetsgränser. Huvudbyggnader får sammanbyggas i fastighetsgräns.</p>	<p>Bestämmelsen syftar till att möjliggöra en mer sluten rumslig upplevelse mellan bostäderna och gatan.</p>
<p><math>p_2</math> - Komplementbyggnad ska placeras minst 2 meter från fastighetsgräns mot gata och fristående komplementbyggnad minst 80 cm mot övriga fastighetsgränser. Komplementbyggnader får sammanbyggas i fastighetsgräns. Garage och carport med öppning som vetter mot gata ska placeras minst 6 meter från fastighetsgräns mot gata vid infart.</p>	<p>Bestämmelsen syftar till att säkerställa ökad trafiksäkerhet genom goda siktmöjligheter vid in- och utfart till och från den egna tomten. Bestämmelsen syftar även till att möjliggöra för fastighetsägare att sammanbygga komplementbyggnader i gräns mot grannfastighet och att kunna nyttja tomten så yteffektivt som möjligt.</p> <p>För garage och carport med öppning som vetter mot gata syftar bestämmelsen till att säkerställa att hela fordonet kan stå inom den egna fastigheten.</p>
 <p>Utfartsförbud</p>	<p>Regleringen görs för att styra var in- och utfart får ske, med syfte att skapa trafiksäkra miljöer.</p>
<p><math>o_1</math> - Takvinkeln ska vara mellan 18 och 45 grader.</p>	<p>Regleringen grundar sig på att skapa en arkitektonisk enhetlighet och harmoni med närområdet. Bestämmelsen ligger således även i linje med detaljplanens syfte att förhålla sig till omgivande bebyggelse.</p>

<p><math>f_1</math> - Byggnadsverkets fasad ska utföras i träpanel. Fasader får ha kulörer inom spannet grönt/gult och brunt/rött med en svärta på minst 50 och en kulörthet på 10 enligt NCS-systemet. Lasyrer i angiven färgskala är också möjliga, liksom järnvitriol och faluröd. Fasadfärgen ska vara matt.</p>	<p>Den nya bebyggelsen får ha kulörer inom spannet grönt/gult och brunt/rött. Färgens svärta ska vara minst 50 procent och kulörtheten exakt 10 procent, varken mer eller mindre, enligt NCS-systemet. Passande alternativ inkluderar NCS S 7010-G90Y och NCS S 6010-Y10R. Matta kulörer ska användas. Lasyrer som harmoniserar med de angivna tonerna, liksom järnvitriol och faluröd slamfärg, är också acceptabla.</p> <p>Fasadernas kulör regleras för att säkerställa en utformning som tar hänsyn till områdets karaktär och landskapsbild. Falurött kännetecknar den övergripande färgsättningen i denna del av Sunderbyn. Bestämmelsen ligger således även i linje med detaljplanens syfte att förhålla sig till omgivande bebyggelse.</p>
<p><math>f_2</math> - Fristående byggnadsverk ska ha sadeltak. Taknock ska ha samma riktning som byggnadsverkets långsida.</p>	<p>Takvinkeln regleras i kombination med nockhöjd för att säkerställa en utformning av den nya bebyggelsen som tar hänsyn till områdets karaktär och landskapsbild. Sadeltak är en typ av taklösning som kännetecknar den omgivande bebyggelsen. Bestämmelsen ligger således även i linje med detaljplanens syfte att förhålla sig till omgivande bebyggelse.</p>
<p><math>b_1</math> - Lägsta grundläggningsnivå är + 6,80 meter över angivet nollplan.</p>	<p>Regleringen görs för att minimera risken för översvämning på bebyggelse närmast lågpunkten i planområdets sydöstra del.</p>
<p><math>e_1</math> - Största byggnadsarea är 35 % av fastighetsarean.</p>	<p>Bestämmelsen grundar sig i vad som bedöms vara en lämplig exploateringsgrad i förhållande till platsen och dess omgivning. Vidare syftar bestämmelsen till att skapa luftighet på respektive fastighet och på så sätt skapa förutsättningar för siktlinjer mellan bebyggelsen.</p>
<p><math>e_2</math> - Huvudbyggnads byggnadsarea får vara max 20 % av fastighetsarean.</p>	<p>Bestämmelsen grundar sig i vad som bedöms vara en lämplig exploateringsgrad för huvudbyggnad i förhållande till möjlig utformning av fastigheterna, platsen och dess omgivning. Vidare syftar bestämmelsen till att skapa luftighet på respektive fastighet och på så sätt skapa förutsättningar för siktlinjer mellan bebyggelsen.</p>
<p><b>Egenskapsbestämmelser för all kvartersmark</b></p>	
<p>Sammanbyggda byggnader i fastighetsgräns ska tillsammans bilda ett sadeltak. Bygglov för bägge byggnaderna ska sökas samtidigt.</p>	<p>Bestämmelsen syftar till att säkerställa att byggnader inom planområdet har sadeltak. Regleringen grundar sig på att skapa en arkitektonisk enhetlighet och harmoni med närområdet.</p>
<p>Endast en- och tvåbostadshus.</p>	<p>Planområdet gränsar till och utgör en del av ett område som domineras av småskalig bostadsbebyggelse i form av en- och tvåbostadshus. För att säkerställa en god anpassning till den befintliga bebyggelsestrukturen, både avseende skala, höjd och volym, medges endast en- och tvåbostadshus inom planområdet.</p>

Källare får inte finnas.	Regleringen görs i enlighet med det geotekniska utlåtandets rekommendationer och syftar till att minska riskerna för översvämningar.
--------------------------	--

#### Hela planområdet

Bestämmelse	Motivering
Genomförandetiden är 5 år och börjar gälla fr.o.m Laga Kraft.	Regleringen sker med stöd av PBL 4 kap. 21 §, att kommunen ska ange en genomförandetid. Tiden ska bestämmas så att det finns rimliga möjligheter att genomföra planen, men tiden får inte vara kortare än fem år och inte längre än femton år.

## Medverkande i projektet

Detaljplanen har tagits fram av Kommunstyrelseförvaltningen i samarbete med andra kommunala förvaltningar och konsulter (Sweco Sverige AB, a och d Arkitektkontor, WSP, Tyréns, Tunemalm Akustik).

### Kommunstyrelseförvaltningen

Kommunstyrelseförvaltningen, kontor Detaljplan, 2026-06-12

Daniel Rova  
Planchef

Matilda Eriksson  
Arkitekt

Planhandlingar har tagits fram med stöd av planarkitekter från Sweco Sverige AB



LULEÅ  
KOMMUN