

# Lokaliseringsutredning för byutveckling

Sunderbyn 1:19, Luleå kommun



# Innehållsförteckning

1	Sammanfattning .....	5
2	Att exploatera jordbruksmark .....	7
2.1	Metoden för lokaliseringsutredningen .....	8
3	Förutsättningar och planeringsunderlag.....	13
3.1	Jordbruksmark i Luleå kommun .....	13
3.2	Befolkning.....	14
3.3	Livsmedelsstrategi .....	15
3.3.1	Nationell .....	15
3.3.2	Regional livsmedelsstrategi för Norrbotten.....	15
3.4	Översiktsplan.....	15
3.4.1	Vision Luleå 2040 & Riktningarna.....	16
3.5	Bostadsförsörjningsprogram .....	16
3.6	Grön omställning .....	17
4	Metod.....	19
4.1	Urvalskriterier .....	19
4.1.1	Lämplig för likvärdig markanvändning .....	19
4.1.2	Inom Luleå kommun .....	19
4.1.3	Inom 40 minuters pendlingsavstånd med bil och/eller kollektivtrafik till centralorterna Boden och Luleå.....	20
4.1.4	Inom 21 minuter med cykel till närmaste stora arbetsplats inkluderat närhet till huvudstråk för cykel.....	20
4.1.5	Lämplig storlek med avseende till huvudalternativets syfte. I detta kriterium ingår en översiktlig bedömning av storleken på byggbar yta.....	20
4.1.6	Områden för vidare utredning.....	21
5	Beskrivning av huvudalternativet.....	25
5.1	Väsentligt samhällsintresse.....	26
6	Lokaliseringsalternativ .....	27
6.1	Huvudalternativ, Sunderbyn 1:19.....	27
6.1.1	Pågående försurningsprocess .....	28
6.1.2	Översiktsplan .....	29
6.2	Beskrivning av alternativa lokaliseringar .....	30
6.2.1	Alternativ lokalisering 1, Bränslan .....	30
6.2.2	Alternativ lokalisering 2, Dalbo .....	33
6.2.3	Alternativ lokalisering 3, Rutvik.....	38
7	Analys och resonemang .....	42
7.1	Finns det en mer lämplig placering? .....	42
7.2	Slutsats.....	46
7.3	Nollalternativ.....	46
8	Medverkande.....	48
9	Referenser.....	49



# 1 Sammanfattning

Sweco har på uppdrag av Luleå kommun tagit fram en lokaliseringsutredning för en byutveckling med anledning av ianspråktagande av jordbruksmark. Utredningen utgör beslutsunderlag för kommunens ställningstagande enligt 3 kap. Miljöbalken 4 § angående alternativa lokaliseringar för markanvändning. Syftet med detaljplanen är att möjliggöra en utbyggnad av cirka 100 bostäder samt naturmark på fastigheten 1:19, i lokaliseringsutredningen kallad 'huvudalternativet'

Utredningen bygger på Swecos handläggningsstöd för jordbruksmark som bygger på ett flödesschema med fyra huvudfrågor som bör ställas i en lokaliseringsutredning. Huvudfrågorna är följande:

1. Är det jordbruksmark?
2. Är marken brukningsvärd?
3. Utgör projektet ett väsentligt samhällsintresse?
4. Finns det en mer lämplig placering?

Möjliga alternativa lokaliseringar har studerats utifrån en studie i två steg där utredningen har avgränsats genom *urvalskriterier* och därefter har de utvalda områdena bedömts. Slutligen har frågan kring om det finns alternativa lokaliseringar besvarats genom en samlad bedömning.

I början av processen studerades ett större antal områden men allteftersom kunde flera av dessa områden avfärdas då de inte uppfyllde uppsatta urvalskriterier. I slutändan studerades planområdet tillsammans med de tre alternativa lokaliseringarna *Bränslan*, *Dalbo* och *Rutvik*.

Utredningen har kunnat konstatera att marken inom huvudalternativet utgörs av brukningsvärd jordbruksmark och att den aktuella exploateringen utgör ett väsentligt samhällsintresse. På grund av försämrade odlingsförhållanden önskar markägaren omvandla området till ett bostadsområde. Det finns en stor sannolikhet att en försurning av jordbruksmarken har lett till ett sämre brukningsvärde och som kan vara mycket kostsamt att återställa.

För huvudalternativet planeras drygt 14 hektar jordbruksmark att ianspråktagas till fördel för bostäder. Eftersom huvudalternativet huvudsakligen består av jordbruksmark som planeras ianspråktagas behöver kommunen i enlighet med 3 kap. 4 § miljöbalken påvisa att samhällsintresset som detaljplanen avser möjliggöra inte går att tillgodose på annan plats. Efter en samlad bedömning kunde utredningen konstatera att inga av de tre studerade alternativen bedöms kunna utgöra en mer lämplig placering för detaljplanen.

Utredningsområdet avgränsas till att innefatta Luleå kommun och val av alternativa lokaliseringar baseras på pendlingsavståndet till Boden kommuns och Luleå kommuns centralorter, samt närhet till en stor arbetsplats. Enligt Luleås Bostadsförsörjningsprogram (2022) ligger Luleå i en viljestark och

växande region som är attraktiv för nya etableringar. Kommunen växer och med det behövs fler bostäder. Näringslivsutvecklingen i regionen är inne i en expansiv fas vilket ställer ökade krav på bostäder och därmed en högre takt i bostadsbyggandet.

Sammantaget bedöms huvudalternativet ha mycket goda förutsättningar för att uppnå en samhällsbyggnadsmässigt, tekniskt och ekonomiskt tillfredsställande exploatering.

En exploatering innebär en förlust av jordbruksmark som, på grund av lågt grundvatten, idag utgörs av oxiderad sulfidjord som kan antas ha en försämrad brukbarhet.

Alternativet innebär en fortsatt utveckling av Sunderbyn, i ett gott läge med närhet till större arbetsplats, med goda kommunikationer och god tillgång till kollektivtrafik och service och med god tillgång till en regional arbetsmarknad.



## 2 Att exploatera jordbruksmark

Sveriges jordbruksmark har fått större vikt i den fysiska planeringen sedan den nationella livsmedelsstrategin antogs 2017. Strategin betonar att sårbarheten i livsmedelskedjan ska minska och att landets livsmedelsproduktion och självförsörjning ska öka (Regeringskansliet, 2017).

Jordbruk är av nationellt intresse och skyddas i enlighet med miljöbalkens 3 kap. 4 § (1998:808):

*”Jord- och skogsbruk är av nationell betydelse. Brukningsvärd jordbruksmark får tas i anspråk för bebyggelse eller anläggningar endast om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk. Skogsmark som har betydelse för skogsnäringen skall så långt möjligt skyddas mot åtgärder som kan påtagligt försvåra ett rationellt skogsbruk.”*

Jordbruksmark består av åkermark, betesmark och slätteräng. Det är jord- och skogsbruksnäringen som är av nationellt intresse, inte enbart marken. Markens brukningsvärde är därav centralt för bevarandointresset. En förutsättning för ett rikt odlingslandskap är att marker brukas (Länsstyrelsen Södermanlands län, 2019).

De regler som idag finns i miljöbalkens kapitel 3 och 4 utgör tillsammans balkens hushållningsbestämmelser. Dessa är i sin tur indelade i allmänna (3 kapitlet) och särskilda (4 kapitlet) bestämmelser. Jordbruk tillsammans med skogsbruk regleras som en allmän bestämmelse. En allmän bestämmelse har ingen geografisk avgränsning och förslagen exploatering måste därför prövas för varje åtgärd som kan påverka den nationella betydelsen av näringen.

Enligt plan- och bygglagens 2 kap. 2 § (2010:900) ska marken användas för det som den är mest lämpad till.

*”Planläggning och prövningen i ärenden om lov eller förhandsbesked enligt denna lag ska syfta till att mark- och vattenområden används för det eller de ändamål som områdena är mest lämpade för med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov. Företråde ska ges åt sådan användning som från allmän synpunkt medför en god hushållning. Bestämmelserna om hushållning med mark- och vattenområden i 3 kap. och 4 kap. 1–8 §§ miljöbalken ska tillämpas. Lag (2014:862).”*

En avvägning för att bedöma markens lämplighet kan till exempel gälla prioriteringen mellan de båda allmänna intressena byggande av bostäder och odling på jordbruksmark. I förarbetena till plan- och bygglagen nämns särskilt att planläggning och byggande inte bara ska ta sin utgångspunkt i behoven från dagens människor utan också väga in behoven från kommande generationer. Långsiktiga behov ska då väga tyngre än kortsiktiga intressen (Proposition 1985/86:1 s 460). Därför behöver intresset av

den brukningsvärda marken som resurs vägas mot behovet av exploateringar. Vidare behöver det, i enlighet med miljöbalken, redogöras för varför annan mark inte kan tas i anspråk för att tillgodose exploateringsintresset (Länsstyrelsen Södermanlands län, 2019)

När jordbruksmark en gång hårdgjorts till fördel för till exempel bebyggelse eller vägar, är marken i regel svår att återta i produktion (Länsstyrelsen Södermanlands län, 2019). Det är inte bara den exploaterade marken som påverkas när jordbruksmark tas i anspråk, försämrad arrondering och uppsplittring av jordbruksföretag kan medföra att det inte längre går att bruka den omkringliggande marken rationellt. Målsättningen vid hanteringen av jordbruksmark bör vara att värna marken mot ingrepp som riskerar att försämra möjligheterna att bedriva ett på lång sikt konkurrenskraftigt jordbruk. I de fall som jordbruksmark exploateras är det viktigt att minimera fragmentering och den andel av marken som tas i anspråk (Länsstyrelsen Västerbotten, 2021).

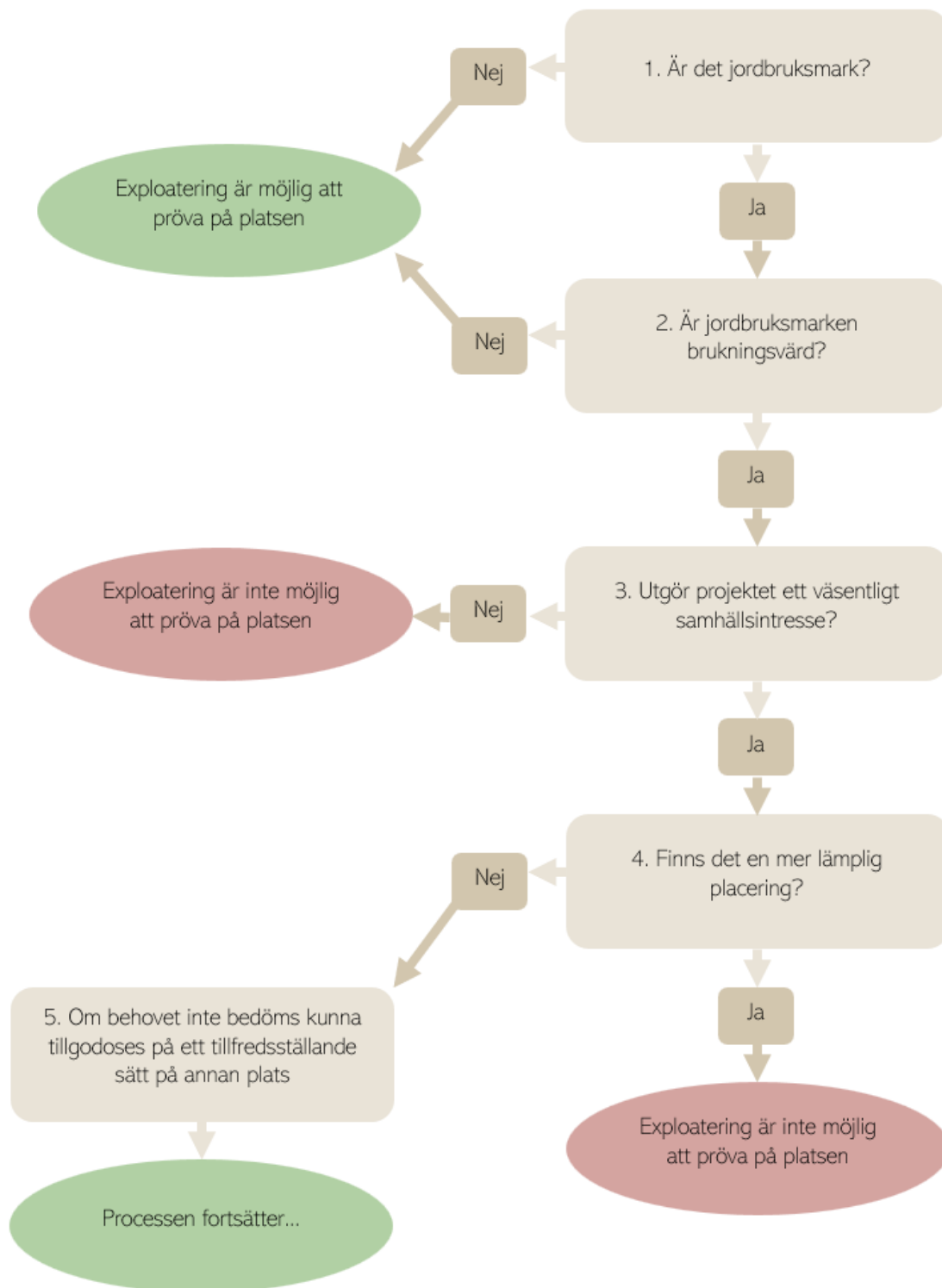
Jordbruket har även ett kulturhistoriskt värde och ett naturvärde innehållandes spår från många generationers brukande och biologisk mångfald. Stengärdesgårdar, åkerholmar, odlingsrösen, diken och småvatten är exempel på kulturmiljöer i odlingslandskapet. Betesmarker, ängar och åkrar är exempel på naturmiljöer. De här miljöerna är värdefulla både för människor, växter och djur. Det är därför viktigt att jordbruksmarken förvaltas väl och att de beslut som fattas är välgrundade (Jordbruksverket, 2023)

Aktuell prövning i form av denna lokaliseringsutredning utgår från miljöbalkens 3 kap. 4 § (1998:808) och plan- och bygglagens 2 kap. 2 § (2010:900).

## 2.1 Metoden för lokaliseringsutredningen

Som stöd för hur jordbruksmarken hanteras vid intresseavvägningar i den fysiska planeringen har Sweco tagit fram en metod innefattande en lokaliseringsutredning. Grunden för metoden togs fram under 2022 till Region Östergötland och de 13 kommuner som ingår i regionen. Metoden har sedan utvecklats. Metoden har nyttjats som underlag i översiktsplaner, detaljplaner, lokaliseringsutredningar samt som en regional vägledning för kommunal planering (översiktsplan, detaljplan, lokaliseringsutredning och bygglov).

Till metoden finns ett flödesschema med frågeställningar i enlighet med miljöbalkens 3 kap. 4 § (1998:808), se figur 1 nedan.



Figur 1 Flödesschema med frågeställningar tillhörande framtagna metod.

Nedan följer en vägledning som kan användas vid de olika stegen i metoden.

### 1. Är det jordbruksmark?

Jordbruksmark är sådan mark som består av åkermark samt betesmark och slätteräng. Alla delar har lika värde.

### 2. Är jordbruksmarken brukningsvärd?

Enligt Jordbruksverket kan all jordbruksmark som det söks jordbruksstöd för ses som brukningsvärd. Det söks inte stöd för all jordbruksmark men blockdatabasen, som används i aktuellt klassningsverktyg, ger ett bra underlag. Mark som idag används för bete och därigenom brukas aktivt är att betrakta som brukningsvärd jordbruksmark. Även kultiverad betesmark som har förbättrats genom röjning eller tidigare varit åker och som utnyttjas som bete kan utgöra jordbruksmark.

### 3. Utgör projektet ett väsentligt samhällsintresse?

Innebörden av vad ett väsentligt samhällsintresse är kan variera beroende på geografiska, lokala och de kommunala förhållandena som finns i regionen. Bedömningen av om en exploatering utgör ett väsentligt samhällsintresse är därmed starkt kopplat till lokala förutsättningar och behov. Exempelvis kan det i den översiktliga planeringen eller i kommunens bostadsförsörjningsprogram framgå behov som kan definieras som väsentliga samhällsintressen, vilka har betydelse för kommunens utveckling. Begreppet *väsentligt samhällsintresse* öppnar upp för många olika tolkningar. För att underlätta tolkningen är det bra att inledningsvis specificera på vilken nivå som den planerade förändringen gör nytta. Det kan specificeras på lokal, regional, nationell och internationell nivå. Exempelvis skulle en forskningsanläggning av internationellt intresse kunna placeras på brukningsvärd jordbruksmark. Likaså ett reningsverk där intresset främst är på lokal nivå, motivet är då att konsekvenserna av att inte anlägga en sådan verksamhet skulle bli väldigt stora.

I proposition 1985/86:3 med förslag till lag om hushållning med naturresurser med mera listas följande som exempel på vad som är väsentliga samhällsintressen:

- Bostadsförsörjningsbehovet
- Lokalisering av bostäder och arbetsplatser nära varandra
- Att skapa väl fungerande och lämpliga tekniska försörjningssystem
- Säkerställa viktiga rekreationsintressen

Enligt Jordbruksverket bör en exploatering, för att kunna räknas som ett väsentligt samhällsintresse, stödja en långsiktigt hållbar samhällsutveckling och samtidigt bidra med någonting platsspecifikt som inte kan tillgodoses någon annanstans. Det exemplifieras med exploateringar som kan bidra till att utveckla en bykärna, förbättra förutsättningarna för kollektivtrafik, det lokala serviceutbudet eller lokala mötesplatser (Jordbruksverket, 2015)

### 4. Finns det en mer lämplig placering?

För att undersöka om det finns en mer lämplig placering för det eventuella samhällsintresset tas alternativa lokaliseringar fram som jämförs med föreslagen exploateringsplats.

En rimlig prövning av lokalisering bedöms kunna innebära att det ska vara fullt godtagbart ur samhällsbyggnadssynpunkt och att den alternativa lokaliseringen ska vara tekniskt och funktionellt lämplig samt ekonomiskt rimlig (Prop. 1985/86:3).

*Fullt godtagbart ur samhällsbyggnadssynpunkt* kan exempelvis handla om möjligheten att utveckla långsiktigt hållbara bebyggelsestrukturer, om att skapa närhet till arbetsplatser, service eller om att förbättra förutsättningarna för kollektivtrafik. *Tekniskt lämplig* kan exempelvis handla om att bedöma markens egenskaper när det gäller geoteknik eller föroreningar. *Funktionellt lämplig* kan exempelvis handla om exploateringen i relation till övrig markanvändning, exempelvis närhet till relaterade verksamheter eller till andra funktioner och närheten till transportinfrastruktur. *Ekonomiskt rimlig* kan exempelvis handla om kostnader som skulle kunna uppstå om omfattande markarbeten, saneringar eller utbyggnad av ny infrastruktur behöver göras

(Länsstyrelsen Västerbotten, 2021)

Dessa fyra dimensioner är i regel hanterat på en översiktlig nivå genom översiktsplanen och presenteras i en utvecklingsinriktning genom mark- och vattenanvändningskartor. När en kommun prövar lokaliseringen för en exploatering behöver det tydligt framgå hur avgränsningen av alternativa områden har gjorts och att exploateringen har stöd i översiktsplanens mål och ställningstaganden så att det går att följa kommunens resonemang och bedöma om avgränsningen är rimlig (Länsstyrelsen Västerbotten, 2021).

Enligt plan- och bygglagen (2010:900) ska varje kommun ha en aktuell översiktsplan som anger inriktningen för den långsiktiga utvecklingen av den fysiska miljön. I översiktsplanen ska kommunen enligt 3 kap. 4 § plan- och bygglagen redovisa de förhållanden som med hänsyn till de allmänna intressena enligt 2 kapitlet plan- och bygglagen kan ha väsentlig betydelse för sådana beslut som rör mark- och vattenanvändningen. Översiktsplanen ska ge vägledning för beslut om hur mark- och vattenområden ska användas och hur den byggda miljön ska användas, utvecklas och bevaras. Planen samordnar olika sektorsintressen och underlättar kommunens planering och utbyggnad av infrastruktur, service och bostäder. Översiktsplanen fungerar därmed som kommunens verktyg i den interna handläggningen och samordningen samt i dialogen med andra aktörer i samhällsbyggandet (Boverket, 2022) (Boverket, 2023). Vid samråd för kommunens översiktsplan samordnar länsstyrelsen statens intressen i enlighet med 3 kap. 10 § plan- och bygglagen (2010:900). Synpunkter lämnas i ett så kallat granskningsyttrande som presenteras där översiktsplanen finns tillgänglig.

Översiktsplanen är inte bindande men ska ge vägledning för beslut om hur mark- och vattenområden ska användas och hur den byggda miljön ska användas, utvecklas och bevaras. Trots att översiktsplanen inte är juridiskt gällande fungerar den som referens vid rättskonflikter (Länsstyrelsen Västerbotten, 2021). Översiktsplanen har en central roll i kommunernas arbete att formulera strategier för en långsiktigt hållbar utveckling. I översiktsplanen skapas förutsättningar för en långsiktigt hållbar samhällsstruktur. En översiktsplan ska ange såväl en långsiktig och övergripande utvecklingsstrategi som grunddragen i den avsedda användningen

av mark- och vattenområden. Översiktsplanen ska bland annat visa hur kommunen tänker ta hänsyn till allmänna intressen. Planen ska också ge vägledning för hur den byggda miljön ska användas, utvecklas och bevaras (Boverket, 2023 & Boverket, 2022, Plan- och bygglagen, kap 2, 2010:900). De ställningstaganden som framgår ur översiktsplanen och dess miljökonsekvensbeskrivning kring hur jordbruksmark ska hanteras väger tungt i prövningar gjorda av Mark- och miljööverdomstolen huruvida jordbruksmark kan tas i anspråk vid exploateringar. Detaljplaner berör många frågeställningar som prövas redan i planering på en mer övergripande nivå, såsom i den kommunala översiktsplaneringen (Plan- och bygglagen, 2010:900). En viktig del i bedömningen av detaljplaners miljöpåverkan är hur detaljplanen förhåller sig till befintliga ställningstaganden i översiktsplaneringen och dess miljökonsekvensbeskrivning. Är översiktsplanen aktuell och frågor har prövats inom ramen för översiktsplaneringens miljökonsekvensbeskrivning ska dessa inte behöva prövas på nytt inom ramen för detaljplaneprocessen, det kan till exempel handla om frågan om alternativa lokaliseringar (prop. 2012/13:17 sid. 12 och 14) (MÖD P 2134–15).

## **5. Om behovet inte bedöms kunna tillgodoses på ett tillfredsställande sätt på annan plats**

Om det går att motivera att jordbruksmark behöver tas i anspråk för ett väsentligt samhällsintresse så ska det redovisas hur anspråken och påverkan på möjligheterna att bedriva ett rationellt jordbruk begränsats. Det kan handla om en mer effektiv markanvändning genom tätare bebyggelse som minskar markanspråken eller om att lokalisera bebyggelse i anslutning till redan befintlig infrastruktur för att undvika att mark behöver tas i anspråk för vägar eller ledningar. Det är av vikt att inte mer mark tas i anspråk än nödvändigt samt vilka övriga åtgärder som föreslås genomföras för att minimera påverkan på möjligheterna att bedriva ett rationellt jordbruk (Länsstyrelsen Västerbotten, 2021).

Ett rationellt jordbruk kan försvåras när sammanhängande jordbruksmark fragmenteras, när fält blir små eller ges en form som gör dem svårare att bruka eller genom barriärer i form av till exempel vägar som kan försvåra tillgången till marken. Om bostäder eller bebyggelse med andra funktioner byggs i närheten av jordbruksverksamheter så kan det också försvåra ett rationellt jordbruk eftersom det kan leda till konflikter eller störningar som kan påverka möjligheterna att bedriva jordbruksverksamhet. För att kunna bedriva ett rationellt jordbruk kan det också vara viktigt att det finns utrymme för jordbruksverksamheter att expandera i framtiden (Länsstyrelsen Västerbotten, 2021).

Arrondering syftar på åkrars läge i förhållande till varandra och till de byggnader som används i jordbruksverksamheten. En god arrondering kan exempelvis vara när åkrar ligger nära varandra, nära brukningscentrum och produktionsplatser och inte är uppdelade i många små fält. En sämre arrondering kan sålunda vara när ett mindre område med åkermark ligger avskilt från och inte är en del av ett sammanhängande område med jordbruksmark och dessutom ligger långt ifrån brukningscentrum eller produktionsplatser (Länsstyrelsen Västerbotten, 2021).



## 3 Förutsättningar och planeringsunderlag

### 3.1 Jordbruksmark i Luleå kommun

Luleå kommun har en viktig roll när det gäller jordbruksmarken i Norrbotten. Kommunen har en betydande andel av åkerarealen i länet, vilket innebär att det finns goda förutsättningar för jordbruksproduktion och livsmedelsförsörjning.

Den jordbruksmark som finns i Luleå kommun är av varierande beskaffenhet och används för olika typer av odling och produktion. Marken består oftast av siltig morän, vilket är en lättbrukad jordart som är gynnsam för växtodling. Det finns också inslag av lerjord längs kusten och älvdalarna, vilket ger ännu bättre förutsättningar för odling.

När det gäller mjölkproduktionen i Luleå kommun har det skett en betydande minskning sedan 2005. Trots att kommunen har en stor andel åkerareal, levererade mjölkproducenterna endast 10 procent av den invägda mjölken i länet år 2016. Detta kan vara en utmaning för kommunen när det gäller att upprätthålla en stabil mjölkproduktion och bidra till livsmedelsförsörjningen.

Det finns också andra faktorer som påverkar jordbruksmarken i Luleå kommun. Exploatering runt tätorten kan leda till minskad areal av jordbruksmark, särskilt den mest lämpliga marken för odling.

Jordbruksmarken i Luleå kommun spelar en viktig roll för regionens livsmedelsförsörjning. Trots utmaningar inom mjölkproduktionen och exploatering runt tätorten finns det fortfarande goda förutsättningar för odling och produktion av säkra livsmedel i kommunen. Det är viktigt att fortsätta att värna om och bevara den befintliga jordbruksmarken för att säkerställa en hållbar och långsiktig livsmedelsproduktion i Luleå kommun.

År 2017 hade Luleå kommun totalt 209 408 hektar jordbruksmark vilket är 22 procent av länets åkermark. Idag kan Norrbottens åkermark försörja 33 procent av länets invånare med mat. Det är intressant att notera att tre av länets kommuner, nämligen Piteå, Luleå och Boden, tillsammans har åkermark som motsvarar 64 procent av länets totala åkerareal. Det innebär att var och en av dessa kommuner har över 17 procent eller mer av länets åkermark. Detta visar på betydelsen av jordbruksmarken i dessa områden och dess potential att bidra till livsmedelsproduktionen i Norrbotten. Övriga kommuner kommer inte upp i 10 procent av länets åkerareal per kommun och flera fjällnära kommuner har extremt liten andel åkerareal (Länsstyrelsen Norrbotten, [Planeringsunderlag för brukningsvärd jordbruksmark](#)).

## 3.2 Befolkning

Luleå präglas av både befolkningstillväxt och utmaningar inom bostadssektorn. Precis som i många andra kommuner finns det ett uppdämt behov av bostäder, vilket gör att många invånare bor i bostäder som inte motsvarar deras behov eller livssituation. Den begränsade byggtakten under en längre tid har lett till en brist på tillgängliga alternativ för dem som söker nya hem.

Under 2000-talet har Luleå upplevt en positiv befolkningstillväxt, med ett genomsnitt på 419 nya invånare per år under de senaste fem åren. Vid utgången av 2021 hade staden 78 867 invånare, och tillväxten under det året var något lägre med 318 personer. Prognoser visar att befolkningen förväntas öka med totalt 8 308 personer fram till 2031, vilket innebär en genomsnittlig ökning på 831 personer per år. Kommunens långsiktiga mål är att nå 100 000 invånare år 2040, vilket skulle kräva en årlig ökning på 1 431 personer från 2032 och framåt.

Luleå är inte bara den snabbast växande kommunen i Norrbotten, utan står också för 60% av den kommunala befolkningstillväxten i länet. Staden fungerar som ett nav för de omkringliggande kommunerna, vilket bidrar till regional utveckling. En del av denna tillväxt kan tillskrivas universitetet i Luleå. Den förväntade befolkningstillväxten är starkt kopplad till en ökad nyproduktion av bostäder, drivet av efterfrågan och en växande näringslivsutveckling. Det är dock värt att notera att prognosen inte tar hänsyn till oväntade händelser som pandemier, flyktingkriser eller krig.

En viktig aspekt av Luleås demografi är att många av de barn som föddes för cirka 20 år sedan nu står inför behovet av bostäder, vilket skapar en eftersläpning. Dessutom kommer en grupp tonåringar inom några år att flytta hemifrån, vilket ytterligare understryker behovet av fler bostäder. Som universitetsstad är tillgången på studentbostäder avgörande för att Luleå ska behålla sin status som en attraktiv plats för studenter.

För att behålla sin befolkning behöver kommunen utveckla ett boendebud som tilltalar både unga vuxna och familjer, samt överväga behovet av villor och radhus som kan attrahera och behålla invånare. Det är avgörande att kommunen noggrant analyserar demografiska trender och bostadspreferenser i regionen för att kunna möta dessa behov.

En annan viktig dimension att beakta är den åldrande befolkningen. Frågor kring äldreboende och möjligheten för äldre att flytta från sina långvariga hem är centrala. Det är viktigt att det finns tillräckligt med äldreboenden för att möjliggöra flyttning till mer lämpliga bostäder, vilket i sin tur frigör lägenheter för yngre generationer.

Den planerade Norrbottenbanan har potential att spela en betydande roll i att öka Luleås attraktivitet som bostadsort. Genom att kombinera bostadsutveckling med förbättringar av transportinfrastrukturen kan staden bli en mer attraktiv plats för både nuvarande och blivande invånare. En välfungerande järnväg kommer inte bara att underlätta pendling och transport, utan också öka tillgängligheten till arbetsmarknaden och bidra till en mer hållbar och effektiv kollektivtrafik.

Dessutom påverkar de pågående och planerade industrietableringarna i Luleå och Boden efterfrågan på bostäder avsevärt. När nya industrier växer fram, ökar behovet av bostäder för de arbetare som flyttar till området, vilket ytterligare förstärker behovet av en välplanerad och integrerad stadsutveckling. Tillsammans skapar dessa faktorer en synergistisk effekt som kan göra Luleå till en ännu mer dynamisk och livskraftig stad för framtida generationer.

## 3.3 Livsmedelsstrategi

Det övergripande målet med den svenska livsmedelsstrategin är att skapa en konkurrenskraftig livsmedelskedja och främja ökad produktion av livsmedel i Sverige. Genom att främja hållbar och konkurrenskraftig produktion av livsmedel, kan man skapa fler jobb och hållbar tillväxt i hela landet.

### 3.3.1 Nationell

I juni 2017 antogs en nationell livsmedelsstrategi för Sverige. Strategin betonar att sårbarheten i livsmedelskedjan ska minska och att landets livsmedelsproduktion och självförsörjning ska öka.

I Livsmedelsstrategin anger regeringen att det behöver säkerställas att hänsyn tas till jordbruksproduktionen i den fysiska planeringen jämte andra samhällsintressen. I de fall exploatering sker på jordbruksmark ska fragmentering och andelen mark som tas i anspråk minimeras. Regeringen bedömer att ökad kunskap behövs om jordbruksmarken och jordbruksproduktionen vid planläggning.

Livsmedelsstrategin ska bidra till:

- hållbar utveckling i hela landet
- att skapa tillväxt och sysselsättning
- att både konventionell och ekologisk produktionsökning stämmer överens med konsumenternas efterfrågan
- att sårbarheten i livsmedelskedjan minskar
- ökad självförsörjningsgrad av livsmedel.

Regeringen har satt upp inriktningsmål för ökad produktion av ekologiska livsmedel:

- 30 procent av den svenska jordbruksmarken ska utgöras av certifierad ekologisk jordbruksmark 2030.

### 3.3.2 Regional livsmedelsstrategi för Norrbotten

Norrbottens livsmedelsstrategi är i linje med den nationella livsmedelsstrategin och sträcker sig fram till 2030. Den fokuserar på hela livsmedelskedjan och har en gemensam vision om att öka förekomsten av norrbottnisk mat på tallrikarna.

De strategiska målen i livsmedelsstrategin inkluderar ökad produktion av norrbottnisk mat och ökat produktionsvärde, höjd livsmedelsberedskap, ökad konsumtion av norrbottnisk mat, att norrbottnisk mat har en större roll i samhällets utveckling och planering, samt att norrbottnisk mat bidrar till en hållbar utveckling.

Livsmedelsstrategin riktar sig främst till aktörer inom livsmedelskedjan, livsmedelshandel, rådgivningsorganisationer, forsknings- och utbildningsinstanser, offentlig sektor, finansiärer, landsbygdsorganisationer och politiker på lokal och regional nivå.

## 3.4 Översiktsplan

Detaljplaner berör många frågeställningar som prövas redan i planering på en mer övergripande nivå, såsom i den kommunala översiktsplaneringen. Till exempel bör kända konflikter gällande jordbrukets utveckling belysas samt redovisningar av markanvändning som gör det möjligt att bedöma om

jordbruksmarkens ställning som nationellt intresse har tillgodosetts. En viktig del i bedömningen av detaljplanens miljöpåverkan är därför hur detaljplanen förhåller sig till befintliga ställningstaganden i översiktsplaneringen.

Luleås översiktsplan (2021) betonar vikten av att bevara brukningsvärd jordbruksmark för att säkerställa lokal livsmedelsproduktion och bevara det öppna landskapet med dess kulturella och biologiska värden. Undantag från detta skydd får endast göras för nationella eller regionala intressen av avgörande betydelse, och etableringar kan övervägas i områden med marginell betydelse för jordbruket, såsom ytterkanter eller små, avskilda ytor. Samtidigt erkänns behovet av att möta den förväntade befolkningsökningen, med sikte på att nå 100 000 invånare år 2040, vilket medför ett ökat behov av bostäder.

Luleås översiktsplan (2021) föreslår att stadsbygden bör förtätas för att tillgodose detta behov, med nya bostäder som i första hand byggs i anslutning till befintlig bebyggelse och infrastruktur. Det betonas också vikten av att skapa en blandning av boendeformer för att undvika en segregerad bostadsmarknad, samt att bostäder ska ha god tillgång till service, kollektivtrafik och grönområden. Kommunen ska upprätthålla en planberedskap med färdiga detaljplaner för att säkerställa bostadsbehovet, och allmännyttan ska ha en viss andel av hyresbeståndet i alla stadsdelar.

Luleås översiktsplan (2021) föreslår också att nya bostäder ska finnas för äldre och personer med funktionsnedsättning nära service, samt att bostäder för nyanlända ska integreras i det ordinarie beståndet. Dessutom bör bebyggelse på landsbygden ske nära befintliga bebyggelsegrupper för att stärka underlaget för service och gemenskap. Råneå och Antnäs ska ha en bebyggelsetäthet och service som motsvarar en stadsdel, medan stadsnära byar som Bensbyn, Rutvik och Sunderbyn ska ha plats för ökad bebyggelse.

### 3.4.1 Vision Luleå 2040 & Riktningarna

Ett av de centrala målen i Vision Luleå är att säkerställa att alla invånare bor i ett gott och inkluderande grannskap. Detta syftar till att utveckla bostadsområden för upp till 100 000 invånare, med särskilt fokus på trygghet, närhet till service och skolor samt tillgång för alla samhällsgrupper. Genom att skapa trygga och trivselgynnande miljöer vill man främja en stark gemenskap och social sammanhållning.

Vidare strävar Vision Luleå efter att möjliggöra ett hållbart vardagsliv för sina invånare. Detta mål innebär att man ska ge förutsättningar för hållbarare konsumtionsmönster, vilket i sin tur leder till en mer effektiv användning av resurser och en minskad miljöpåverkan. Genom att integrera gröna lösningar och hållbara metoder i stadsplaneringen kan Luleå bli en förebild för hur städer kan utvecklas i harmoni med både mänskliga behov och miljön.

## 3.5 Bostadsförsörjningsprogram

I Bostadsförsörjningslagen (2000:1383) framgår det att kommunerna har huvudansvaret för bostadsförsörjningen. Kommunerna ska anta riktlinjer för bostadsförsörjningen inom kommunen och utifrån dessa riktlinjer planera bostadsförsörjningen. Syftet med planeringen för bostadsförsörjningen är att skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder och att främja att ändamålsenliga åtgärder för bostadsförsörjningen förbereds och genomförs. Riktlinjerna för bostadsförsörjningen ska i sin tur utgöra underlag för planläggning enligt plan- och bygglagen (2010:900).

Luleås bostadsförsörjningsprogram (2022) togs fram ett år efter antagandet av Luleås översiktsplan (2021). Bostadsförsörjningsprogrammet visar bland annat sambandet mellan bostadsförsörjning och näringslivsutveckling.

I bostadsförsörjningsprogrammet framgår det att Luleå är beläget i en stark och växande region. Näringslivet i regionen befinner sig i en expansiv fas, vilket innebär ökade krav på bostäder och en högre takt i bostadsbyggandet. Det behövs nybyggnation både för de som flyttar in och för att få i gång en flyttkedja. Nybyggnationen behöver komplettera det befintliga bostadsbeståndet för att skapa en väl fungerande bostadsmarknad som tillgodoser invånarnas behov. Kommunen behöver vara beredd på att utvecklingen kan ske snabbt. Det kan också uppstå behov av många bostäder med kort varsel, både under uppbyggnadsfasen för stora etableringar och på grund av oväntade händelser.

Det är viktigt att bevara befintliga värden och kvaliteter samtidigt som bostadsbeståndet anpassas för att möta klimatutmaningar och minska energiförbrukningen. Kommunen behöver också fokusera på att tillgodose behoven hos olika grupper, såsom äldre och personer med funktionsnedsättningar.

Det är även viktigt att främja möjligheten att bo på landsbygden och att utveckla dessa områden för att skapa en långsiktig hållbar utveckling. Attraktiva bostäder spelar en stor roll för tillväxt och välfärd och bidrar till både näringslivsutveckling och kommunens långsiktiga utveckling.

För att möta efterfrågan behövs olika typer av bostäder med goda kvaliteter. Det är också viktigt att samverka med andra aktörer för att underlätta integration och ett gott mottagande av nyanlända. Det som byggs idag kommer att finnas länge, så det är viktigt att planera och bygga med hög kvalitet för att vara hållbart även i framtiden. I Bostadsförsörjningsprogrammet (2022) ställs det höga krav på planberedskapen. Planeringsstrategin sätter krav på att kommunen kontinuerligt måste ha en planberedskap för 2500 bostäder. Detta baseras på en befolkningsökning på 1100 personer per år samt planberedskap för de kommande fyra åren.

Bostadsförsörjningsprogrammet uppmärksammar den växande efterfrågan på bostäder i landsbygdsområdena. Programmet framhäver vikten av att skapa förutsättningar för ett attraktivt boende på landsbygden. Det ökade bebyggelsetrycket i dessa områden kräver förbättrade planeringsunderlag, vilket omfattar aspekter av en gestaltad livsmiljö. Dessutom betonar programmet behovet av en fördjupad planering för byggande på landsbygden för att stödja en hållbar och balanserad utveckling.

## 3.6 Grön omställning

I Norrbotten och Västerbotten pågår för närvarande omfattande investeringar på flera miljarder kronor för att utveckla och omstrukturera industrin. Northvolt har byggt en ny batterifabrik i Skellefteå, medan Stegra planerar att etablera ett helt nytt stålverk i Boden. Dessutom fortsätter byggnationen av vindkraftverk i Markbygden i Piteå, och i Malmfälten sker betydande utveckling av gruvverksamheterna.

I Luleå medför den gröna omställningen både utveckling av befintliga verksamheter och nyetableringar. Under det senaste året har SSAB meddelat sina planer på att ställa om sin produktion och bygga ett helt nytt stålverk i Luleå Industripark. Samtidigt planerar LKAB att uppföra en produktionsanläggning inom samma område, vilken kallas ReeMAP. Denna utveckling i Luleå Industripark är av stor vikt för all fysisk planering i kommunen.

Den pågående omställningen inom näringslivet belyser flera behov för samhällsutvecklingen. Det finns ett tydligt behov av både kort- och långsiktiga bostäder, med tillhörande infrastruktur och tillgång till

samhällsservice som skolor, förskolor, kultur och idrottsanläggningar. Dessutom måste det övergripande transportsystemet och kommunikationerna utvecklas, liksom tillgången till och produktionen av energi. Behovet av mark för omlokalisering och nyetablering av verksamheter är också en kritisk aspekt som påverkas av näringslivets omställning.

Samtidigt inleds Sveriges största muddringsprojekt, Malmporten, vilket ställer krav på att säkra tillgången till ytor för omlokalisering av Cementa och isbrytarna. Denna fråga kräver också en noggrann utredning för att möta de framtida behoven i regionen.

## 4 Metod

### 4.1 Urvalskriterier

Urvalskriterierna är utformade efter syftet och huvuddragen för huvudalternativet. På så sätt blir de alternativ som studeras jämförbara med den planerade exploateringen. För mer ingående beskrivning av huvudalternativet, se kapitel 5.

En avgränsning är nödvändig för att hitta likvärdiga områden. Behovet som aktuell planering skulle kunna tänkas fylla kan vara lokalt eller knutet till en specifik förutsättning. I detta fall innebär huvudalternativet att jämförbara alternativ ska vara lämpliga för cirka 100 bostäder. Planen prövar ingen störande industri och området planläggs därför med fördel i anslutning till redan befintlig blandad bebyggelse där befintlig transportinfrastruktur kan nyttjas både avseende tillgänglighet till större trafikled och kollektivtrafik. Ytan som studeras behöver vara av jämförbar storlek till huvudalternativets, för att kunna täcka det behov av utveckling som aktuell exploatering är tänkt svara för.

Urvalskriterierna har avgränsats till följande:

- Lämplig för likvärdig markanvändning
- Inom Luleå kommun
- Inom 40 minuters pendlingsavstånd med bil och/eller kollektivtrafik till centralorterna Boden och Luleå
- Inom 21 minuter med cykel till närmaste stora arbetsplats inkluderat närhet till huvudstråk för cykel.
- Lämplig storlek med avseende till detaljplanens syfte. I detta kriterium ingår en översiktlig bedömning av storleken på byggbar yta.

#### 4.1.1 Lämplig för likvärdig markanvändning

Syftet med huvudalternativet är att främja utvecklingen av en stadsnära byn genom att möjliggöra för cirka 100 bostäder i form av småhus och andra former av markbostäder. Alternativa lokaliseringar behöver därför vara lämpliga för samma användning.

#### 4.1.2 Inom Luleå kommun

Huvudalternativet syftar till att möta det växande bostadsbehovet i Luleå kommun. För att säkerställa en effektiv och hållbar utveckling är det viktigt att alternativa lokaliseringar övervägs med liknande förutsättningar. Genom att skapa jämförbara förutsättningar kan kommunen bättre utvärdera och planera för olika områden, vilket i sin tur bidrar till en balanserad och målinriktad tillväxt av bostäder som svarar mot invånarnas behov och önskemål.

#### 4.1.3 Inom 40 minuters pendlingsavstånd med bil och/eller kollektivtrafik till centralorterna Boden och Luleå

Syftet med huvudalternativet är att skapa bostäder med goda pendlingsmöjligheter som kräver tillgång till god infrastruktur, med närhet till större trafikleder för effektiva transporter. Det ställer krav på att den befintliga väginfrastrukturen till och från området är dimensionerad för. Det längsta acceptabla avståndet till arbetsplatsen med bil eller kollektivtrafik är 40 minuter enligt Sandow, E. & Westin, K. (2010).

Att bo inom 40 minuters pendlingsavstånd från centralorterna Luleå och Boden har flera fördelar. I Boden finns stora arbetsplatser som invånare i Luleå kan dra nytta av och vice versa. Bostäder lokaliserade med en direkt och snabb tillgång till arbetsplatser, ökar möjligheterna till sysselsättning och karriärutveckling. Att kunna pendla kortare sträckor minskar också den tid som går förlorad i transporter, vilket ger mer tid för familj, fritid och andra aktiviteter. Att ha nära till stora arbetsplatser skapar en stabil och livskraftig lokal ekonomi. Det leder ofta till en ökad efterfrågan på bostäder och tjänster, vilket kan resultera i förbättrade faciliteter och infrastruktur i området. Det innebär även att man kan dra nytta av nätverksmöjligheter och samarbeten som ofta uppstår i dessa miljöer.

#### 4.1.4 Inom 21 minuter med cykel till närmaste stora arbetsplats inkluderat närhet till huvudstråk för cykel.

Avstånd i kilometer är ofta mindre betydelsefullt än den tid det tar att resa. Det längsta acceptabla avståndet till arbetsplatsen 21 minuter med cykel. En cykelpendlingstid på 21 minuter motsvarar ett avstånd på 5-7 kilometer beroende på hastighet (15-20 kilometer i timmen).

Lokaliseringsutredningen har definierat "stor arbetsplats" till arbetsplatser med minst 275 anställda. Detta eftersom det ger ett urval på över tio arbetsplatser i Luleå kommun.

Tabell 1 Stora arbetsplatser i Luleå kommun (Statistiska centralbyrån, 2024).

Arbetsgivare	Antal anställda	Procentuell andel i kommunen
LULEÅ KOMMUN	7 425	16,7
REGION NORRBOTTEN	3 225	7,2
LULEÅ TEKNISKA UNIVERSITET	1 575	3,5
SSAB EMEA AB	1 225	2,8
FÖRSVARSMAKTEN	675	1,5
FERRUFORM AKTIEBOLAG	575	1,3
Trafikverket	425	1,0
Telia Sverige AB	375	0,8
SAMHALL AKTIEBOLAG	375	0,8
FÖRSÄKRINGSSKASSAN	325	0,7
LÄNSSTYRELSEN I NORRBOTTENS LÄN	325	0,7
Assistans med hjärtat i norr AB	325	0,7
DIN FÖRLÄNGDA ARM I NORR AB	275	0,6
Coop Norrbotten ekonomisk förening	275	0,6

#### 4.1.5 Lämplig storlek med avseende till huvudalternativets syfte. I detta kriterium ingår en översiktlig bedömning av storleken på byggbar yta.

Huvudalternativet ställer krav på en yta om minst 14 hektar för att säkerställa en tillräcklig grund för den planerade utvecklingen. Arealen omfattar ytor för nödvändiga bostäder, infrastruktur och gemensamma friytor som behövs för att skapa ett trivsamt och funktionellt bostadsområde. Genom att exkludera

mindre områden i prövningen av alternativ lokaliserings kan man fokusera på platser som har motsvarande potential att stödja en hållbar och effektiv utveckling, vilket i sin tur bidrar till att uppfylla kommunens mål för bostadsförsörjning och samhällsutveckling.

Urvalet av alternativa lokaliseringar har främst utgått från Luleås översiktsplans (2021) utpekade områden för *Tät struktur - Ny/Ändrad användning*. Detta då områdena redan har bedömts som lämpliga för vidare utredning för bostäder. Områden där det pågår planprocesser har valts bort.

#### 4.1.6 Områden för vidare utredning

Sex alternativa lokaliseringar identifierades utifrån kriterier om *lämplig storlek* och *likvärdig markanvändning*. För att säkerställa urvalskriterierna kopplade till *närlighet till stor arbetsplats* och *pendlingsavstånd till Luleå och Boden* med cykel, bil och kollektivtrafik, har nedan analys genomförts. Avstånd och tider har tagits fram med hjälp av kartverktyg för att få fram en ungefärlig restid och jämförbara avstånd.

Tabell 2 Avstånd från huvudalternativet.

Från Huvudalternativet	Cykel	Bil	Kollektivtrafik
Till Boden		21 minuter, 22,1 kilometer.	40 minuter
Till Luleå		16 minuter, 15,5 kilometer.	34 minuter
Till stor arbetsplats <i>Sunderby sjukhus</i>	8 minuter		

Tabell 3 Avstånd från Bränslan.

Från Bränslan	Cykel	Bil	Kollektivtrafik
Till Boden		19 minuter, 21,9 kilometer.	36 minuter
Till Luleå		17 minuter, 16 kilometer.	38 minuter
Till stor arbetsplats <i>Sunderby sjukhus</i>	5 minuter		

Tabell 4 Avstånd från Dalbo.

Från Dalbo	Cykel	Bil	Kollektivtrafik
Till Boden		35 minuter, 40 kilometer	>1 timme
Till Luleå		11 minuter, 6,7 kilometer	24 minuter
Till stor arbetsplats <i>Luleå tekniska universitet</i>	19 minuter		

Tabell 5 Avstånd från Rutvik.

Från Rutvik	Cykel	Bil	Kollektivtrafik
Till Boden		28 minuter, 31,5 kilometer.	>1 timme
Till Luleå		12 minuter, 10,4 kilometer.	31 minuter
Till stor arbetsplats <i>Scania/Ferruform</i>	20 minuter		

Tabell 6 Avstånd från Antnäs-Alvik.

Från Antnäs-Alvik	Cykel	Bil	Kollektivtrafik
Till Boden		35 minuter, 46,3 kilometer.	>1 timme
Till Luleå		20 minuter 19,5 kilometer.	36 minuter
Till stor arbetsplats <i>Luleå flygplats</i>	1 timme*		

Tabell 7 Avstånd från Bensbyn.

Från Bensbyn	Cykel	Bil	Kollektivtrafik
--------------	-------	-----	-----------------

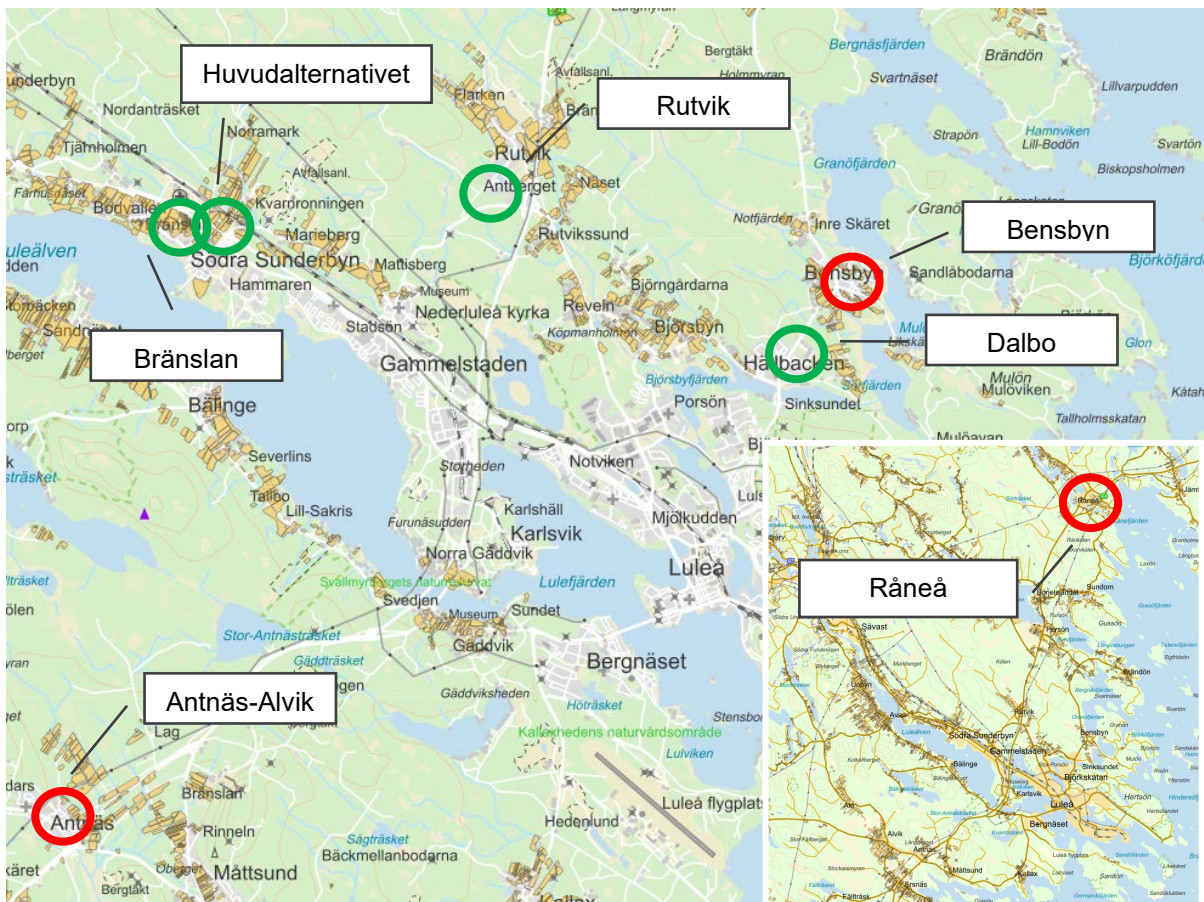
<b>Till Boden</b>		37 minuter, 46,9 kilometer.	>1 timme
<b>Till Luleå</b>		13 minuter, 8,7 kilometer.	40 minuter
<b>Till stor arbetsplats</b> <i>Luleå tekniska universitet</i>	24 minuter *		

Tabell 8 Avstånd från Råneå.

Från Råneå	Cykel	Bil	Kollektivtrafik
<b>Till Boden</b>		36 minuter, 39 kilometer.	>1 timme
<b>Till Luleå</b>		29 minuter, 36,1 kilometer.	41 minuter
<b>Till stor arbetsplats</b> <i>Luleå tekniska universitet</i>	2 timmar*		

Orange - Pendlingstid överskrider urvalskriteriet.  
Grön – Inom pendlingstid.

Slutsatsen av ovan analys blir att *Råneå*, *Bensbyn* och *Antnäs-Alvik* inte kan beaktas som alternativ, eftersom de ligger utanför det angivna pendlingsavståndet med cykel till en stor arbetsplats. Detta innebär att dessa alternativ inte är jämförbara med huvudalternativet. De alternativ som däremot kommer att inkluderas och jämföras med huvudalternativet i lokaliseringsutredningen är *Bränslan*, *Dalbo* och *Rutvik* (se figur 2 nedan). Dessa områden har valts ut då de uppfyller uppsatta urvalskriterier för att nå fram till jämförbara lokaliseringsalternativ.



Figur 2 Utpekade områden för vidare analys redovisas med grön cirkel, de som valts bort visas med röd cirkel.

## 5 Beskrivning av huvudalternativet

I Luleå kommun finns ett växande behov av bostäder. Totalt bedöms Luleås befolkning växa från dagens 77 000 till cirka 100 000 personer och den totala ytan arbetsplatsområde förväntas bli cirka 2 300 hektar jämfört med dagens 1 100 hektar. För att nå en befolkning på 100 000 invånare år 2040, krävs en utbyggnad med cirka 600 nya bostäder årligen. Med anledning av detta behöver kommunen stärka sin planberedskap, bland annat med planer för bostadsutbyggnad. De pågående industrisatsningarna i Luleå och Boden leder till ett ökat bebyggelsetryck i området Gammelstad/Sunderbyn. Kommunstyrelsens arbetsutskott gav stadsbyggnadsnämnden i uppdrag att upprätta ett förslag till ny detaljplan för Sunderbyn 1:19 i april 2023.

Huvudalternativet ska ses i detta perspektiv med dess föreslagna omfattning om 100 nya bostäder, bestående av kedjehus, radhus och villor på fastigheten Sunderbyn 1:19, belägen mellan Bränslan och Kläppen i Södra Sunderbyn. Utvecklingen av Södra Sunderbyn är tänkt att bidra till en positiv tillväxt utanför den tätbebyggda staden.



Figur 3 Skiss på möjlig utbyggnad enligt huvudalternativet.

Huvudalternativet syftar till att stödja en byutveckling som inte bara möjliggör för nya bostäder utan också ger stöd för ett hållbart, livskraftigt och attraktivt samhälle med närhet till arbetsplatser, kommunikationer, skola och barnomsorg. Inom området förslås en byggnation med framför allt småhus, parhus och radhus i en stil och skal som samspelar med den övergripande karaktären i närområdet.

Planområdet har tidigare använts som åkermark, men på grund av försämrade odlingsförhållanden önskar markägaren att omvandla området till ett bostadsområde. Det finns en stor sannolikhet att en pågående försurning av jordbruksmarken har lett till ett sämre brukningsvärde och som kan vara mycket kostsamt att återställa.

Huvudalternativet avviker delvis från Luleås översiktsplan (2021) som pekar ut området som ett område för areella näringar och landsbygdsanknutna verksamheter samt bostadsbebyggelse i mindre omfattning. Luleås översiktsplan (2021) förespråkar en oförändrad användning av området. Trots detta avsteg motiveras huvudalternativet med kommunens vilja att främja bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet i Södra Sunderbyn. Planförslaget innebär en utveckling av en stadsnära by, vilket översiktsplanen ser positivt på, eftersom det möjliggör utnyttjande av befintlig infrastruktur och kommunikationer.

## 5.1 Väsentligt samhällsintresse

I Luleå kommun finns ett växande behov av fler bostäder. För att möta detta behov är det viktigt att undersöka var det finns potential att planlägga för fler bostäder. Aktuellt projekt bedöms tillgodose ett väsentligt samhällsintresse. Det väsentliga samhällsintresse som åberopas är bostadsutbyggnad kopplad till byutveckling innebärandes bostadsutbyggnad som kan stärka serviceunderlaget i en befintlig by, utbyggnad av bostäder i närhet till arbetsplatser och inom pendlingsavstånd till både Luleås och Bodens tätorter.

Syftet med aktuell lokaliseringsutredning är att utreda ifall det här mångdimensionerade väsentliga samhällsintresset i stället kan tillgodoses på annan plats.



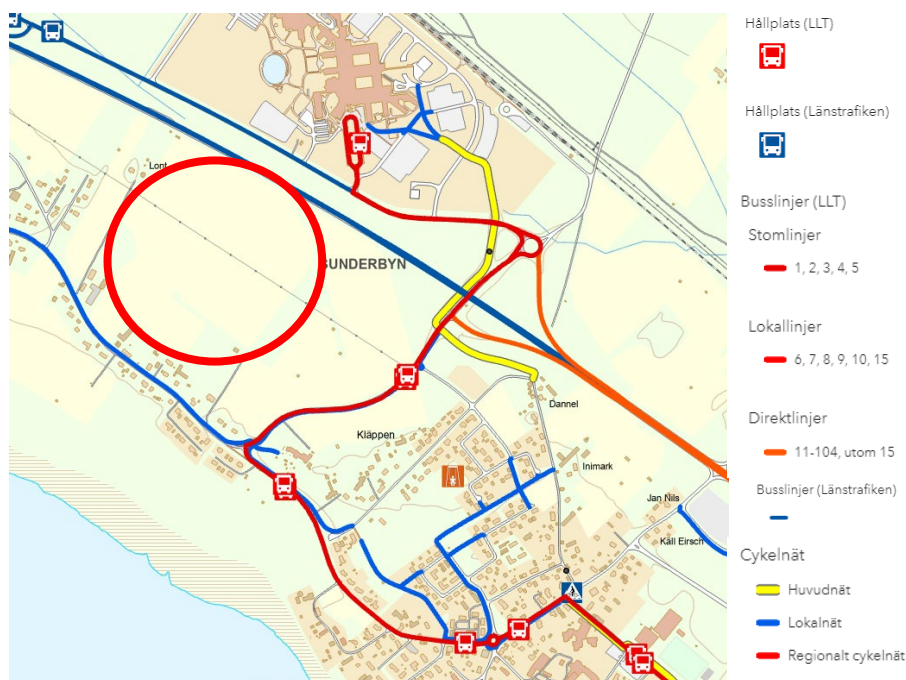
Sunderbystråket, som ligger inom 16 km från Luleås centrum, gör att invånarna har enkel tillgång till stadens olika tjänster och bekvämligheter.

I närheten av området finns även offentliga lekplatser, med den närmaste belägen i Kläppen. Dessa lekplatser bidrar till en trivsamt och familjevänlig miljö, där barn och vuxna kan njuta av utomhusaktiviteter och samvaro. Genom att kombinera goda trafiklösningar med rekreationsmöjligheter skapas en attraktiv livsmiljö i Sunderbyn.

I nära anslutning till huvudalternativet finns både förskola och grundskola, vilket är en förutsättning för områdets attraktionskraft för barnfamiljer. Denna närhet till både förskola och grundskola skapar en sammanhängande utbildningskedja i barnens uppväxtmiljö och tillgången till dessa servicefunktioner kan anses vara mycket bra i huvudalternativet.

Generellt sett anses ett avstånd på cirka 300 till 800 meter vara lämpligt till förskola, vilket motsvarar en promenadtid på ungefär 5-15 minuter. Huvudalternativet ligger cirka 500 meter från närmaste förskola.

I Luleå kommun bedöms barn i förskoleklass till årskurs 3 kunna gå eller cykla upp till 2 kilometer, medan elever i årskurs 4 till 9 anses kunna hantera avstånd upp till 3 kilometer. Från huvudalternativet ligger den närmaste grundskolan cirka 1,5 kilometer bort från området. Detta anses vara inom rekommenderat avstånd.



Figur 5 Kollektivtrafik och cykelvägar. Huvudalternativet utpekad med röd cirkel.

### 6.1.1 Pågående försurningsprocess

Ett geotekniskt utlåtande finns för huvudalternativet. Fältundersökning har utförts i fyra undersökningspunkter av WSP Sverige AB i oktober 2024. I utredningen konstaterades att Sunderbyn 1:19 består av sulfidhaltig silt. Installerade grundvattenrör visar på att grundvattennivån varierar över området, trots att området är relativt flackt. Grundvattennivån är uppmätt till cirka 1,0–1,8 meter under markytan (nivå +6,86 - +5,66) i samtliga grundvattenrör förutom i det rör som ligger i det nordöstra hörnet av området. Där har inget grundvattenvatten kunnat mätas in, ända ner till cirka 3 meter under markytan.

Det geotekniska utlåtandet för området drar därför slutsatsen att någon typ av dränering av grundvattnet sker i nordöstlig riktning. Anledningen till denna dränering är inte utrett. Den sänkta grundvattennivå har dock inneburit att sulfidmineraler i sulfidjorden har exponerats för luft, vilket lett till att de oxiderat och bildat sulfat. Denna process resulterar i en kraftig sänkning av markens pH-värde, vilket gör att jorden blir mer sur. Jordarna som bildas i denna process kallas ofta för aktiv sur sulfatjord.

Den ökade surheten kan ha negativa effekter på odlingsförmågan, eftersom många växter är känsliga för låga pH-nivåer. När pH sjunker kan tillgängligheten av viktiga näringsämnen försämrats, vilket påverkar växternas tillväxt och avkastning. Dessutom kan överskottet av sulfat leda till att markens struktur och biologiska mångfald påverkas negativt. Det är därför viktigt att hantera och övervaka dessa områden noggrant för att minimera negativa effekter på både ekologiska system och jordbruk.

## 6.1.2 Översiktsplan

Huvudalternativet är utpekade i Luleå kommuns översiktsplan (2021) som landsbygd vilket innefattar område för areella näringar och andra landsbygdsanknutna verksamheter samt bostadsbebyggelse i mindre omfattning. Området ligger inom vattenskyddsområde. I översiktsplanen framgår att marken till stora delar består av brukningsvärd jordbruksmark baserat på en inventering som genomfördes 2017. Beslutet att inte ta med Sunderbyn 1:19 som område för föreslagen förändrad markanvändning baserades på att kommunen inte hade rådighet över fastigheten.

Nedan följer information om planområdet och en sammanvägd bedömning avseende vad en exploatering av planområdet bedöms innebära.

Tabell 9 Sammanvägd bedömning avseende planområdet.

Huvudalternativ	
Yta	14 hektar.
Markägande	Privatägd mark.
Läge	Området är lokaliserat i Sunderbyn ca 14 kilometer nordväst om Luleå centrum, i ett läge söder om Riksväg 97 i höjd med Sunderby sjukhus.
Brukningsvärd jordbruksmark	Ja, 14 hektar. Genom odlingsmarken sträcker sig ett dike som delar upp ytan i två mindre block. Försurande av odlingsmarken antas ha försämrat brukbarheten av jordbruksmarken på senare tid.
Utpekade i översiktsplanen	I Luleås översiktsplan (2021) är aktuellt område utpekade som <i>Landsbygd - Oförändrad användning. Område för areella näringar och andra landsbygdsanknutna verksamheter samt bostadsbebyggelse i mindre omfattning.</i>
Konsekvenser för ett rationellt jordbrukande	Ett eventuellt ianspråktagande bedöms inte påverka jordbruket i närheten, jordbruksmarken inom området är avgränsat från omkringliggande jordbruksblock. Det aktuella jordbruksblocket utgör inte någon nödvändig komponent för att sammanlänka andra block. Därav bedöms ett eventuellt ianspråktagande av marken inte innebära betydande påverkan på ett rationellt jordbruk i närområdet.
Godtagbar ur ett tekniskt och funktionellt lämplig	Området bedöms vara tekniskt lämpligt utifrån geotekniskt utlåtande. För området rekommenderar utlåtandet <i>Platta på mark</i>

synpunkt samt ekonomiskt rimlig	<p>som grundläggningsmetod. Lämpligen läggs 1,5–2 meter jord ut som överlast innan byggnation för att ta ut sättningar innan husen byggs. Överlasten får ligga orörd i cirka 12 månader.</p> <p>Området omfattas av riksintresse MB 3 kap 9§ Påverkansområde väderradar, stoppområde för höga objekt och påverkansområde luftrum. De planerade bebyggelse bedöms inte påverka riksintresset.</p> <p>Det finns inga potentiellt förorenade områden inom aktuell fastighet enligt Länsstyrelsens EBH-karta.</p> <p>En översiktlig beräkning av vägtrafikbuller för planområdet visar att med 7200 fordon och en hastighet av 100 km/h, på 250 meters avstånd från vägen, uppgår den ekvivalenta bullernivån vid de föreslagna bostäderna till cirka 55 dBA.</p> <p>Området bedöms vara funktionellt lämpligt med tanke på den befintliga väginfrastruktur som finns att tillgå såsom goda förutsättningar för vägförbindelser, cykelväg och kollektivtrafiken. Även tillgång till kommunalt VA-nät finns i närheten.</p> <p>En utbyggnad med bostäder i Sunderbyn enligt huvudalternativet, bygger vidare på befintlig infrastruktur och erbjuder ett utökat underlag för befintlig service i området. Sammantaget bedöms detta innebära en ekonomiskt rimlig utbyggnad.</p>
Tillgodoses det väsentliga samhällsintresset på ett tillfredställande sätt?	<p>En exploatering enligt huvudalternativet bedöms tillgodose ett väsentligt samhällsintresse på tillfredsställande sätt och bidrar till en långsiktigt hållbar samhällsutveckling inom bystrukturen Sunderbyn, med fler bostäder och ökat underlag för den lokala servicen. Sunderbyn ligger vidare i ett läge med goda pendlingsmöjligheter till både Boden och Luleå och med närhet till en större arbetsplats (Sunderby sjukhus), förskola och grundskola.</p>

## 6.2 Beskrivning av alternativa lokaliseringar

När en kommun prövar lokaliseringen av en exploatering behöver det tydligt framgå att exploateringen har stöd i översiktsplanens mål och ställningstaganden (Länsstyrelsen Västerbotten, 2021, och Prop. 1985/86:3). Trots att översiktsplanen inte är juridiskt gällande fungerar den som referens vid rättskonflikter (Länsstyrelsen Västerbotten, 2021). För att finna lämpliga alternativa lokaliseringar i aktuell utredning har områden utpekade för bostadsutbyggnad i översiktsplanen utgjort underlag.

### 6.2.1 Alternativ lokalisering 1, Bränslan

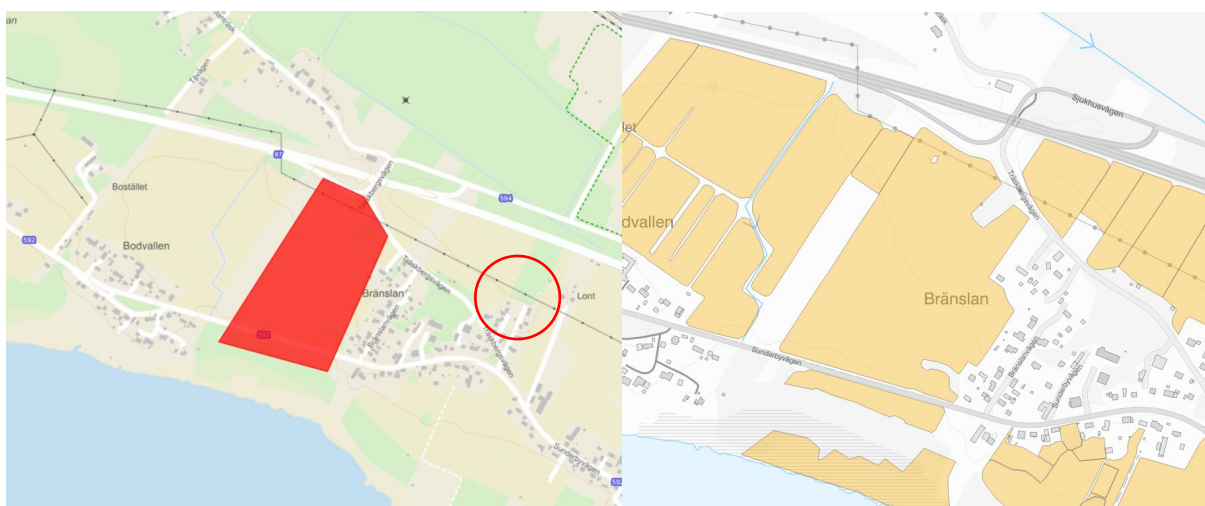
Det första lokaliseringsalternativet, Bränslan, ligger cirka 15 kilometer nordväst om Luleå centrum, 1 km väster om huvudalternativet. Området omfattar fastigheten Bränslan 67:3 och områdets areal är cirka 12 hektar. Bränslan omfattas av åkermark och öppen mark med vegetation. Området angränsar till befintlig småhusbebyggelse. Området ligger väster om huvudalternativet och har därmed ett något längre avstånd till skola och förskola.

Ett rimligt avstånd till förskola kan variera beroende på lokala förhållanden, men generellt sett anses ett avstånd på cirka 300 till 800 meter vara lämpligt, vilket motsvarar en promenadtid på ungefär 5-15

minuter. Bränslan ligger dock cirka 1,6 kilometer från förskolan (uppmätt gångsträcka) vilket överskrider vad som vanligtvis anses vara rimligt för att underlätta för barnfamiljer.

I Luleå kommun bedöms barn i förskoleklass till årskurs 3 kunna gå eller cykla upp till 2 kilometer, medan elever i årskurs 4 till 9 anses kunna hantera avstånd upp till 3 kilometer. Från Bränslan ligger den närmaste grundskolan dock cirka 2,6 kilometer från området, vilket närmar sig gränsvärdet av vad ett barn kan hantera.

Området kan på många sätt jämföras med huvudalternativet men har ett något sämre utgångsläge, beaktat att avståndet till den befintliga servicen i Sunderbyn är cirka 1 kilometer längre i jämförelse med huvudalternativet. Om Bränslan byggs ut efter huvudalternativet, uppnås en sammanhållen bebyggelsestruktur i Sunderbyn. Utbyggnaden av huvudalternativet före detta alternativ, skulle kunna skapa en mer integrerad och sammanhängande samhällsstruktur. En sammanhängande struktur underlättar även för barn att cykla tryggt till skolan i området.



Figur 6 Vänster bild: alternativets läge markerat med röd yta. Huvudalternativets läge markerat som röd cirkel. Höger bild: jordbruksblock markerat med orange.

Norr om den föreslagna alternativa lokaliseringen passerar en busslinje som tillhandahålls av länstrafiken, vilken följer riksväg 97 och erbjuder regelbundna förbindelser mellan Boden och Luleå. Denna busslinje utgör en viktig transportväg för invånare i området och underlättar pendling till närliggande tätorter och arbetsplatser.

Direkt söder om planområdet sträcker sig det lokala cykelnätet, vilket bidrar till en ökad tillgänglighet och främjar hållbara transportalternativ. Cykelvägarna erbjuder säkra och bekväma rutter för både cyklister och fotgängare, vilket ytterligare stärker områdets attraktionskraft som en plats för boende och rekreation. Tillsammans skapar dessa transportsystem en integrerad och effektiv infrastruktur som underlättar rörlighet.



Figur 7 Kollektivtrafik och cykelvägar. Lokaliseringsalternativets läge markerat med röd cirkel.

## Översiktsplan

Området är utpekad i Luleås översiktsplan (2021) som *Område med stads- eller tätortsmässig karaktär, oftast indelad i kvarter*. Enligt Luleås översiktsplan (2021) utgörs Bränslan av högvärdig jordbruksmark. Bränslan belägen inom ett område med risk för förekomst av sulfidleror och sura sulfatjordar, vilket kan medföra betydande miljömässiga utmaningar. I översiktsplanen rekommenderas att särskilda försiktighetsåtgärder vidtas vid planering och byggande i området, med hänsyn tagen till dess närhet till vattenförekomster. Detta innebär att noggranna utredningar och miljöbedömningar bör genomföras för att säkerställa att eventuell bebyggelse inte skadar den lokala miljön eller vattenkvaliteten.

Nedan följer information om planområdet och en sammanvägd bedömning avseende vad en exploatering av planområdet bedöms innebära.

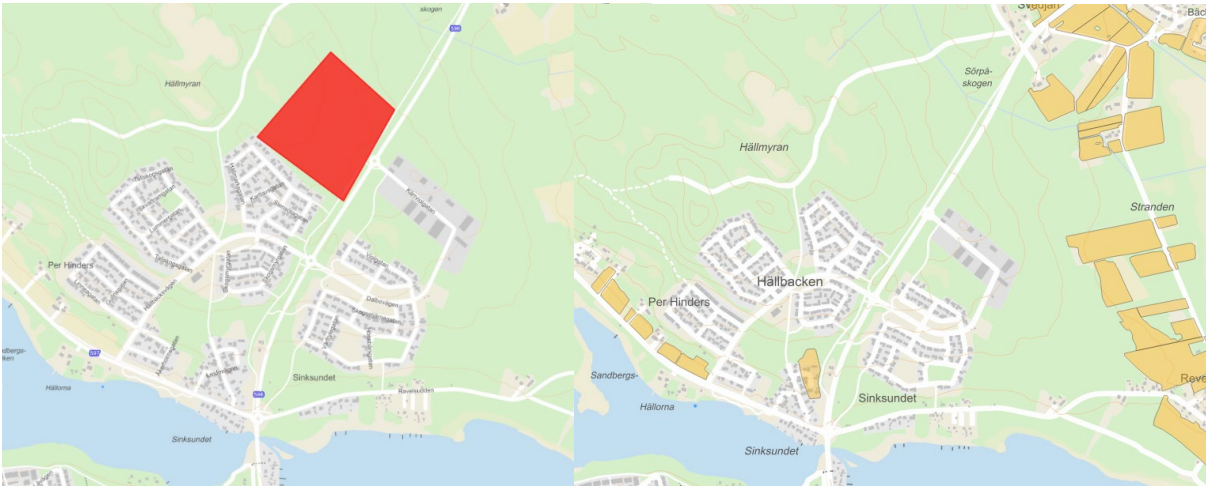
Tabell 10 Sammanvägd bedömning avseende området.

Alternativ lokalisering 1, Bränslan	
Exploaterbar yta	Cirka 12 hektar
Markägande	Kommunalt ägd mark.
Läge	Området är lokaliserat väster om Bränslan, cirka 15 kilometer nordväst om centrala Luleå.
Brukningsvärd jordbruksmark	Ja, cirka 12 hektar.
Utpekad i översiktsplanen	Ja. I Luleås översiktsplan (2021) är aktuellt område utpekad som <i>Tät struktur - Ny/Ändrad användning - Område med stads- eller tätortsmässig karaktär, oftast indelad i kvarter</i> . I tät struktur ingår

	<i>bostäder, kontor, handel, annan verksamhet, gator, parker och fritidsanläggningar.</i>
Konsekvenser för ett rationellt jordbrukande	Ett ianspråktagande kan i begränsad omfattning anses påverka jordbruket i närheten, då klustret som området ingår i minskas. Aktuellt jordbruksblock utgör en viktig del för att sammanlänka andra block. Ett eventuellt ianspråktagande av marken bedöms innebära viss påverkan på ett rationellt brukande av jordbruksmarken då det påverkar arronderingen.
Godtagbar ur ett tekniskt och funktionellt lämplig synpunkt samt ekonomiskt rimlig	<p>Jordarten består av lerig silt och jorddjupet varierar mellan 20-30 meter enligt SGU:s kartvisare. Bränslan ligger inom område med risk för förekomst av sulfidlor och sura sulfatjordar. Vid planering och byggande i områden med sulfidjordar ska åtgärder vidtas för att undvika påverkan på vatten.</p> <p>Området är utpekad som lågriskområde för radon samt normalriskområde för radon.</p> <p>Riksintresse för totalförsvaret (3 kap 9 § MB), stoppområde för höga objekt, område med särskilt behov av hinderfrihet.</p> <p>Det finns inga potentiellt förorenade områden inom aktuell fastighet enligt Länsstyrelsens EBH-karta.</p> <p>En översiktlig beräkning av vägtrafikbuller (från Boverkets <i>Hur mycket bullrar vägtrafiken?</i>) för planområdet visar att beräknade bullernivåer från vägtrafiken (ÅDT) bedöms uppgå till cirka 55 dB(A).</p>
Tillgodoses det väsentliga samhällsintresset på ett tillfredställande sätt?	<p>En exploatering enligt alternativet kan anses tillgodose det definierade väsentliga samhällsintresset då området ligger nära Sunderbyns sjukhus och det finns pendlingsmöjligheter till både Luleå och Boden. En utveckling av alternativet förstärker underlaget för service och samhällsfunktioner i området och bygger vidare på befintlig infrastruktur.</p> <p>Lokaliseringsalternativet har ett längre avstånd till bystrukturens skola och förskola än vad huvudalternativet har, vilket begränsar dess potential något.</p>

## 6.2.2 Alternativ lokalisering 2, Dalbo

Det andra lokaliseringsalternativet, Dalbo, ligger cirka 6 kilometer nordöst om Luleå centrum. Området omfattar fastigheten Björby 1:12 och dess totala areal är cirka 20 hektar. Området omfattas av skogsmark, avverkad skog och sly. Området angränsar till befintlig småhusbebyggelse i Dalbo. Området har ett längre avstånd till skola och förskola än huvudalternativet. Dalbo omfattar ingen jordbruksmark.



Figur 8 Vänster bild: alternativets läge markerat med röd yta. Höger bild: jordbruksblock markerat med orange.

Inom och i anslutning till området finns flera skogsvägar och stigar, som används för rekreation och ridning. I planeringen och byggandet är det viktigt att utreda och vid behov säkerställa att dessa befintliga vägar och stigar fortsatt kan användas för rekreation och friluftsliv, så att invånarnas möjligheter till utomhusaktiviteter bevaras.

Området består huvudsakligen av obebyggd skogsmark, och bedöms inrymma höga naturvärden med koppling till skogsmarken och den närliggande Hällmyren. Området ligger cirka 1,5 kilometer norr om Ormberget-Hertsölandets naturreservat, vilket är känt för sina betydande natur- och rekreationsvärden. Dess närhet till den befintliga bebyggelsen i Revelsudden gör det också till en intressant plats för eventuell framtida utveckling.

Dalbo är för närvarande ett av de områden som kan kopplas till det allmänna VA-nätet.

I Dalbo finns en förskola cirka 900 meter från den alternativa lokaliseringen, dock ingen grundskola. Närmsta grundskola ligger 2,8 kilometer från området i Bensbyn. Detta innebär att familjer med äldre barn måste söka utbildningsalternativ i närliggande områden, vilket kan påverka pendlingstider och tillgång till samhällsservice. 3 kilometer anses som ett gränsvärde för vad som är ett hanterbart avstånd. Dalbo ligger på gränsen till detta gränsvärde.

Området har god tillgång till infrastruktur, eftersom det gränsar till väg 596, vilket möjliggör smidig och effektiv transport för både godstransporter och privatbilism. Dessutom passerar ett välutvecklat gång- och cykelstråk genom området, som utgör en del av Luleås huvudnät för cykel- och gångtrafik. Detta stråk förbättrar tillgången för både invånare och besökare, och uppmuntrar till ett aktivt friluftsliv genom att erbjuda säkra och bekväma vägar för cyklister och fotgängare.

I nära anslutning till området finns även Länstrafiklinje 223, som sträcker sig från Brändön till Luleå, vilket ytterligare ökar kollektivtrafikens tillgänglighet och gör det lättare för boende att pendla till arbete, skola och andra aktiviteter. Dessutom är delar av det regionala cykelnätet integrerade i området, vilket bidrar till en hållbar transportlösning och främjar en livsstil med minskade koldioxidutsläpp. Tillsammans skapar dessa faktorer en väl sammanlänkad och tillgänglig miljö som främjar både mobilitet och livskvalitet.



Figur 9 Kollektivtrafik och cykelvägar. Alternativ lokalisering markerad med röd cirkel.

## Översiktsplan

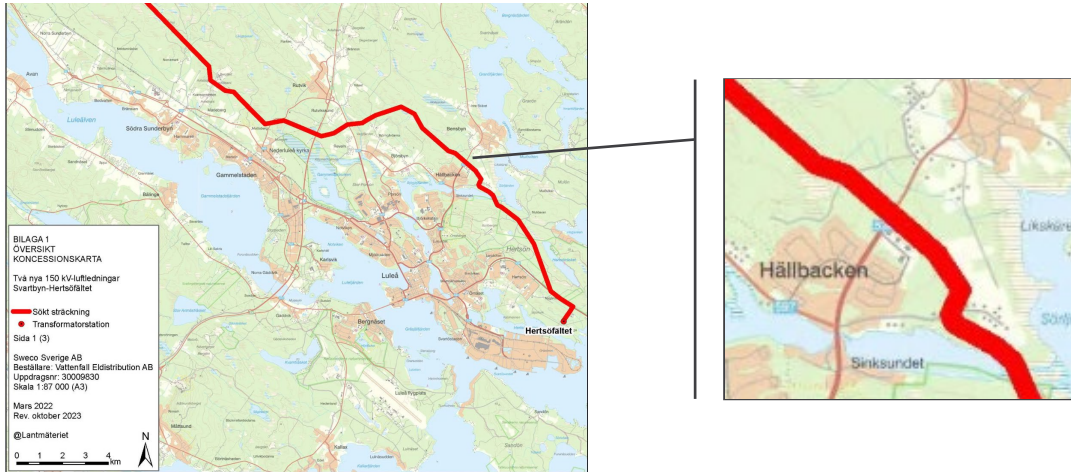
I Luleås översiktsplan (2021) är området utpekad som utredningsområde utan ställningstagande om markanvändning. Området är utpekad i kommunens översiktsplan som *Område med stads- eller tätortsmässig karaktär, oftast indelad i kvarter*. Inom och/eller i anslutning området finns skogsvägar och stigar som nyttjas för rekreation och som ridvägar. I översiktsplanen har en ny väg, Norrleden, pekats ut med syftet att förbättra tillgängligheten och framkomligheten till Luleå hamn samt angränsande verksamhetsområden. Norrleden är avsedd att fungera som en primär transportled för tung trafik, vilket kommer att underlätta transport av varor och material till och från hamnen.

## Framtida planer

Det pågår planer för dragning av nya elledningar, vätgasledningar och kraftledningar i området, vilket skapar en viss osäkerhet kring den framtida planeringen. Eftersom dragningen av dessa ledningar fortfarande är under utredning är det nödvändigt att först genomföra en grundlig analys av deras placering och inverkan innan nya bostadsområden planeras.

En noggrann bedömning av avstånden mellan den föreslagna bebyggelsen och ledningarna är avgörande för att säkerställa både säkerhet och funktionalitet. Det är viktigt att undvika situationer där planerad bebyggelsen kan påverka ledningarnas drift eller där ledningarna kan utgöra ett hinder för framtida utveckling. Genom att prioritera en väl genomtänkt planering kan man skapa en hållbar och trygg boendemiljö som samtidigt beaktar de nya infrastrukturella behoven i området.

I närheten av den alternativa lokaliseringen pågår även detaljplanering för cirka 50 bostäder på fastigheten Riga 1:16.



Figur 10 Planerad sträckning av nya kraftledningar.

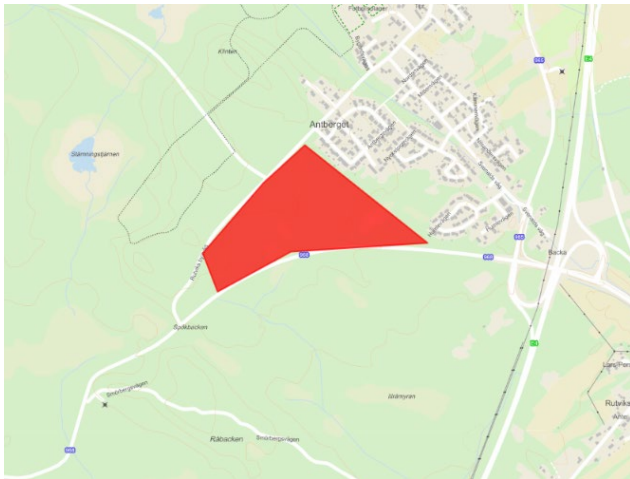
Nedan följer information om planområdet och en sammanvägd bedömning avseende vad en exploatering av planområdet bedöms innebära.

Alternativ lokalisering 2, Dalbo	
Exploaterbar yta	Cirka 20 hektar
Markägande	Kommunal mark
Läge	Nordöst om centrala Luleå, längs med Bensbyvägen, mot Bensbyn.
Brukningsvärd jordbruksmark	Nej. Området utgör natur i direkt anslutning till Dalbo. Naturmarken består av låg fjällskog och produktiv skogsmark.
Utpekad i översiktsplanen	Ja. I Luleås översiktsplan (2021) är aktuellt område utpekad som <i>Tät struktur - Ny/Ändrad användning - Område med stads- eller tätortsmässig karaktär, oftast indelad i kvarter. I tät struktur ingår bostäder, kontor, handel, annan verksamhet, gator, parker och fritidsanläggningar.</i>
Konsekvenser för ett rationellt jordbrukande	Nej.
Godtagbar ur ett tekniskt och funktionellt lämplig synpunkt samt ekonomiskt rimlig	Områdets tekniska lämplighet är osäkert. Jordarten består av främst av morän men delvis också av oklassad jordart. Jorddjupet varierar mellan 0–20 meter enligt SGU:s kartvisare. Den oklassade jordarten kan betyda att geotekniska utredningar behöver utföras. Utredningen kan påvisa en jordart som kräver dyra och tidskrävande markarbeten.  Området omfattas av riksintresse MB 3 kap 9§ Påverkansområde väderradar, stoppområde för höga objekt och påverkansområde luftrum.

	<p>Området omfattas av riksintresse för rörligt friluftsliv, vilket innebär att det har en särskild betydelse för friluftaktiviteter och rekreation på nationell nivå.</p> <p>Området bedöms under utredningstiden inte funktionellt lämpligt för ändamålet då område har reserverats för kraft, vätgas och elledningar.</p> <p>Det finns ett förorenat område, riskklass 3, cirka 800 meter norr om området enligt Länsstyrelsens EBH-karta.</p> <p>En översiktlig beräkning av vägtrafikbuller (från Boverkets <i>Hur mycket bullrar vägtrafiken?</i>) för planområdet visar att beräknade bullernivåer från vägtrafiken (ÅDT) bedöms uppgå till cirka 60 dB(A).</p>
<p>Tillgodoses det väsentliga samhällsintresset på ett tillfredsställande sätt?</p>	<p>För närvarande bedöms området som mindre lämpligt på grund av den planerade dragningen av nya kraftledningar genom området, vilket kan påverka möjligheterna till framtida utveckling negativt. Den planerade dragningen skapar osäkerhet och gör bedömningen mer komplex. I närområdet finns ett våtmarksområde (Hällmyran).</p> <p>Dalbo ligger precis inom 40-minuters avgränsning till Boden, vilket också inverkar negativt på områdets lämplighet i förhållande till huvudalternativet. Avstånd till grundskola från området gränsar till maximalt cykelavstånd som bedöms hanterbart av barn i årskurs 4-9. Den alternativa lokaliseringen bedöms på grund av detta endast delvis tillgodose det väsentliga samhällsintresset på ett tillfredsställande sätt.</p> <p>Dalbo har goda kommunikationer via cykelvägar och kollektivtrafik till Luleå universitet för att tillgodose det väsentliga samhällsintresset på ett tillfredsställande sätt.</p> <p>Dalbo är utformat som ett modernt villaområde och inte utformat med klassisk bystruktur. Utvecklingen av en bystruktur som avses i det väsentliga samhällsintresset tillgodoses inte i detta fall.</p>

### 6.2.3 Alternativ lokalisering 3, Rutvik

Det tredje lokaliseringalternativet, Rutvik, ligger cirka 10 kilometer norr om Luleå centrum. Området omfattar i olika omfattning fastigheterna Rutvik 14:2, 14:17 och 15:16 och dess totala areal är cirka 20 hektar. Området utgörs av skog, avverkad sko samt sly. Området angränsar till befintlig småhusbebyggelse i norr. Området har ett längre avstånd till förskola än huvudalternativet. Skola finns på acceptabelt cykelavstånd. Rutvik omfattar ingen jordbruksmark.



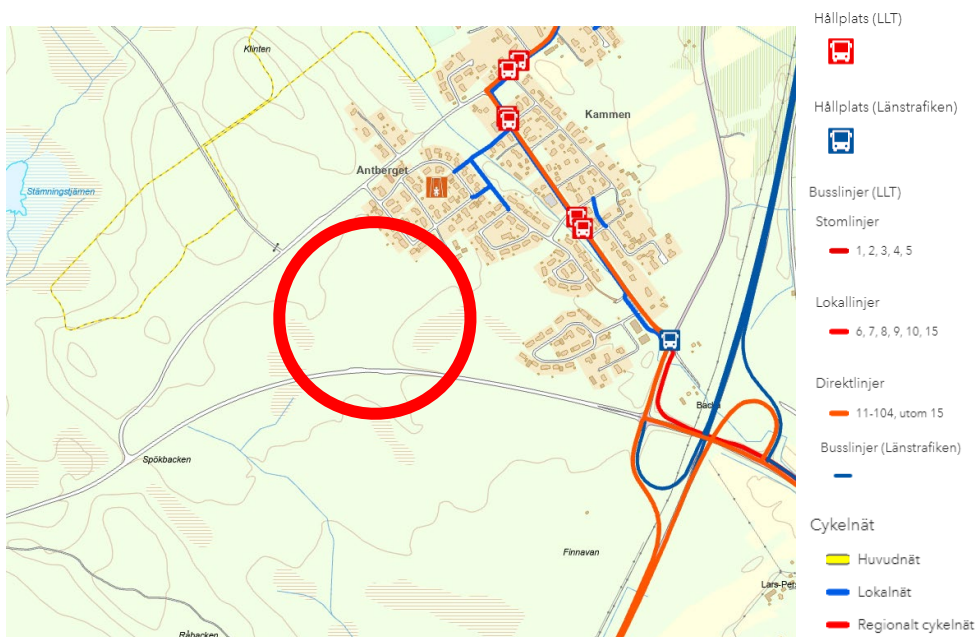
Figur 11 Alternativets läge markerat med röd yta.

Marken ägs delvis av kommunen och har identifierats som lämplig för ändrad markanvändning och förtätning av bostäder i Luleås översiktsplan (2021). För närvarande är området oexploaterat och synligt från både E4 och Rutviksvägen, vilket ger det en strategisk placering. Tidigare har en brist på VA-kapacitet hindrat utvecklingen av området, men nu har dessa begränsningar åtgärdats, vilket öppnar upp för nya möjligheter.

I Rutvik finns både en förskola och en grundskola, och dessa ligger cirka 1200 meter (uppmätt gångsträcka) från det aktuella området. Ett rimligt avstånd till förskola kan variera beroende på lokala förhållanden, men generellt sett anses ett avstånd på cirka 300 till 800 meter vara lämpligt, vilket motsvarar en promenadtid på ungefär 5-15 minuter. Alternativet överskrider vad som vanligtvis anses vara rimligt för att underlätta för barnfamiljer. När det gäller avstånd till grundskola ligger denna inom hanterbart avstånd för grundskoleelever i alla åldrar.

Området präglas främst av skog, vilket ger en naturskön miljö. I nordväst av området finns en gång- och cykelväg som är utpekad i översiktsplanen (2021), och i den södra delen planeras en ny gång- och cykelväg. Dessa GC-vägar utgör en del av Luleås huvudnät och skapar viktiga förbindelser mellan Rutvik och Luleås tätort. Dessutom passerar både det regionala cykelnätet och det lokala nätet öster om området, vilket ytterligare förbättrar tillgängligheten och främjar en aktiv livsstil bland invånarna.

I nära anslutning till området finns god tillgång till kollektivtrafik, vilket underlättar resor för invånarna. Busslinjer från både lokaltrafiken och länstrafiken passerar här, vilket ger en smidig och effektiv möjlighet att pendla till Luleå och andra destinationer. Denna mångfald av transportalternativ gör det enkelt för boende att nå arbete, skolor och olika servicetjänster, vilket i sin tur kan öka områdets attraktionskraft. En väl utbyggd kollektivtrafik är inte bara en bekvämlighet, utan även en viktig faktor för en hållbar samhällsutveckling, då den bidrar till att minska bilberoendet och främja en mer miljövänlig livsstil.

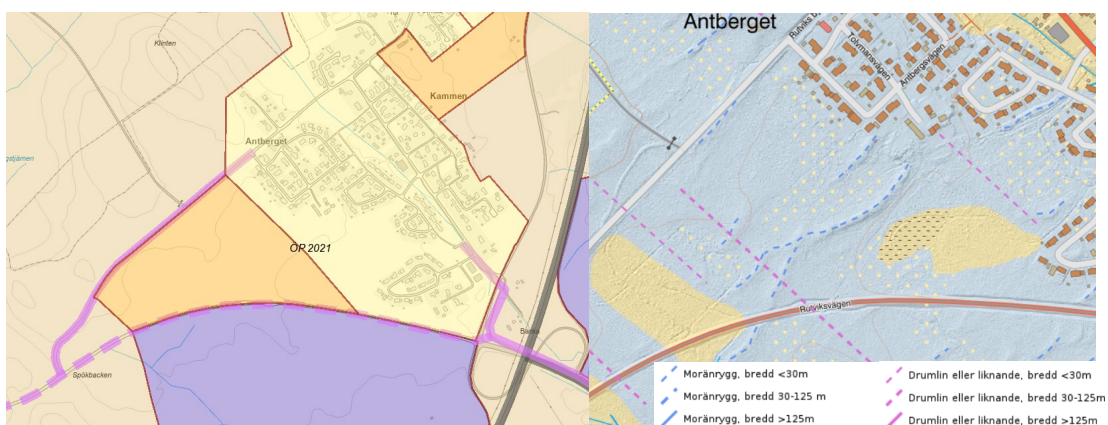


Figur 12 Kollektivtrafik och cykelvägar. Röd cirkel markerar läget av alternativet.

## Översiktsplan

I Luleås översiktsplan (2021) är området utpekad som *Område med stads- eller tätortsmässig karaktär, oftast indelad i kvarter.*

Rutviksvägen utgör infart till världsarvsområdet i Gammelstad. Enligt kommunen är tanken att utvecklingen och förtätningen av området ska genomföras inom översiktsplanens tidsplan (2040). Det finns enligt översiktsplanen särskilda krav på gestaltningen av tillkommande bebyggelse ska ställas med hänsyn till infarten till världsarvsområdet.



Figur 13 Till vänster: Alternativ lokalisering utpekad i översiktsplanen. Till höger: Jordartskarta från SGU.

Nedan följer information om planområdet och en sammanvägd bedömning avseende vad en exploatering av planområdet bedöms innebära.

Tabell 11 Sammanvägd bedömning avseende området.

Alternativ lokalisering 3, Rutvik	
Exploaterbar yta	Cirka 20 hektar.
Markägande	Privatägd mark och kommunal mark.
Läge	Nordöst om Gammelstad och nordväst om Luleå centrum.
Brukningvärd jordbruksmark	Nej. Naturmark bestående av triviallöv- och tallskog samt produktiv skogsmark.
Utpekad i översiktsplanen	Ja. I Luleås översiktsplan (2021) är aktuellt område utpekad som <i>Tät struktur - Ny/Ändrad användning - Område med stads- eller tätortsmässig karaktär, oftast indelad i kvarter. I tät struktur ingår bostäder, kontor, handel, annan verksamhet, gator, parker och fritidsanläggningar.</i>
Konsekvenser för ett rationellt jordbrukande	Nej.
Godtagbar ur ett tekniskt och funktionellt lämplig synpunkt samt ekonomiskt rimlig	<p>Området bedöms vara delvis tekniskt lämpligt. Jordarten består av främst av morän och delvis lera och silt. I södra delen markerar kartan våtmarksområde. Jorddjupet varierar mellan 5–20 meter enligt SGU:s kartvisare. Inom området finns en variation av landformer, inklusive drumliner och liknande formationer med en bredd på mellan 30 och 125 meter, samt moränryggar. Dessa landformer kan påverka möjligheten att bygga de cirka 100 planerade bostäderna på ett sammanhängande sätt.</p> <p>Området omfattas av riksintresse MB 3 kap 9§ Påverkansområde väderradar, stoppområde för höga objekt och påverkansområde luftrum.</p> <p>Det finns två potentiellt förorenade områden i anslutning till området enligt Länsstyrelsens EBH-karta. Det gäller två separata bilvårdsanläggningar.</p> <p>En översiktlig beräkning av vägtrafikbuller (från Boverkets <i>Hur mycket bullrar vägtrafiken?</i>) för planområdet visar att beräknade bullernivåer från vägtrafiken (ÅDT) bedöms uppgå till cirka 55 dB(A).</p>
Tillgodoses det väsentliga samhällsintresset på ett tillfredställande sätt?	<p>Drumliner och moränryggar samt våtmarksområde kan påverka möjligheten att bygga de cirka 100 planerade bostäderna på ett sammanhängande sätt.</p> <p>Området ligger precis inom kriteriet pendlingsavstånd till en större arbetsplats. Området bedöms ha ett cykelavstånd på 20 minuter till närmaste arbetsplats och bedömningskriteriets gräns är på 21 minuter. Det finns viss osäkerhet om området utifrån denna aspekt kan anses tillgodose det väsentliga</p>

---

samhällsintresset på ett tillfredsställande sätt. Beroende på faktiskt utformning och vägars sträckning kan pendlingstiden överstiga kriteriet på 21 minuters maximal pendlingstid.

Rutvik har goda kommunikationer via buss då flera busslinjer passerar den närmsta utpekade hållplatsen.

---



## 7 Analys och resonemang

### 7.1 Finns det en mer lämplig placering?

Enligt Jordbruksverket bör en exploatering, för att kunna räknas som ett väsentligt samhällsintresse, stödja en långsiktigt hållbar samhällsutveckling och samtidigt bidra med någonting platsspecifikt som inte kan tillgodoses någon annanstans (Jordbruksverket, 2015). Nedan följer en tabell där huvudalternativet och de tre alternativa lokaliseringarna har vägts mot varandra.

Färgmarkeringarna anger om alternativet bedöms vara fördelaktigt (grönt), har betydande nackdelar (orange) eller har vissa nackdelar (gult).	Huvudalternativ Sunderbyn 1:19	Bränslan	Dalbo	Rutvik
Översiktsplan 2021	Alternativet avviker något från översiktsplanen. Området är utpekad som Landsbygd – Oförändrad användning. Område för areella näringar och andra landsbygdsanknutna verksamheter samt bostadsbebyggelse i mindre omfattning.	Översiktsplanen pekar ut området som Tät struktur - Ny/Ändrad användning - Område med stads- eller tätortsmässig karaktär, oftast indelad i kvarter. I tät struktur ingår bostäder, kontor, handel, annan verksamhet, gator, parker och fritidsanläggningar.	Översiktsplanen pekar ut området som Tät struktur - Ny/Ändrad användning - Område med stads- eller tätortsmässig karaktär, oftast indelad i kvarter. I tät struktur ingår bostäder, kontor, handel, annan verksamhet, gator, parker och fritidsanläggningar.	Översiktsplanen pekar ut området som Tät struktur - Ny/Ändrad användning - Område med stads- eller tätortsmässig karaktär, oftast indelad i kvarter. I tät struktur ingår bostäder, kontor, handel, annan verksamhet, gator, parker och fritidsanläggningar.
Jordbruksmark/Natur	Marken är utpekad som brukningsvärd odlingsmark men en låg grundvattennivå har medfört en oxidering av sulfidjorden vilket försämrat jorden och försämrat brukbarheten.  Området berör två mindre jordbruksblock, delade genom ett dike.  Jordbruksblocken utgör inte någon nödvändig komponent för att sammanlänka andra block.  Inga naturvärden bedöms påverkas.	Marken utgörs helt av brukningsvärd jordbruksmark i form av ett större sammanhängande jordbruksblock.  lanspråktagande av marken kan innebära en viss negativ påverkan på arronderingen.  Inga naturvärden bedöms påverkas.	Området består huvudsakligen av obebyggd skogsmark, och bedöms kunna påverka naturvärden kopplade till myr- och skogsmark.  I närområdet finns våtmarksområde (Hällmyran). Ingen jordbruksmark behöver tas i anspråk.  I området finns flera skogsvägar och stigar, som används för rekreation och ridning	Områden består av skog, avverkad skog och sly. Ingen jordbruksmark behöver tas i anspråk.  I området finns våtmarksområde samt flera drumlinor och liknande glaciala landformationer.  Landformationerna kan vara skyddsvärda och de kan även påverka möjligheten att bygga de cirka 100 planerade bostäderna på ett sammanhängande sätt.
Byutveckling	Ja. Utbyggnaden ger stöd åt Sunderbyns övergripande byutveckling och bidrar med underlag för den lokala servicen som skola och förskola på orten.  Södra Sunderbyn har begränsade möjligheter att utvecklas annat än på jordbruksmark.	Ja. Utbyggnaden ger stöd åt Sunderbyns övergripande byutveckling och bidrar med underlag för den lokala servicen som skola och förskola på orten.  Södra Sunderbyn har begränsade möjligheter att utvecklas annat än på jordbruksmark.	Nej. Dalbo är utformat som ett modernt villaområde och inte utformat med klassisk bystruktur. En detaljplan planläggs i södra Dalbo.  Dalbo har möjlighet att växa åt flera väderstreck.	Nej. Rutvik är en mindre tätort men är inte utformad med klassisk bystruktur. I norra Rutvik är bebyggelsen mer by-lik, men omges där av jordbruksmark. Rutvik har möjlighet att växa västerut och söderut.
Service	Avstånd till: <ul style="list-style-type: none"><li>• skola, 1,5 km</li><li>• förskola, 500 meter</li><li>• livsmedelsbutik, 5,7 km</li></ul>	Avstånd till: <ul style="list-style-type: none"><li>• skola, 2,6 km</li><li>• förskola, 1,6 km</li><li>• livsmedelsbutik, 6,7 km</li></ul>	Avstånd till: <ul style="list-style-type: none"><li>• skola, 2,8 km</li><li>• förskola, 900 meter</li><li>• livsmedelsbutik, 4,7 km</li></ul>	Avstånd till: <ul style="list-style-type: none"><li>• skola, 1,2 km</li><li>• förskola, 1,2 km</li><li>• livsmedelsbutik, 7,7 km</li></ul>

Tillgänglighet till regional arbetsmarknad (bil)	Avstånd till <b>Luleå 16 minuter och Boden 21 minuter.</b>	Avstånd till <b>Luleå 17 minuter och Boden 19 minuter.</b>	Avstånd till <b>Luleå 11 minuter och Boden 35 minuter.</b>	Avstånd till <b>Luleå 12 minuter och Boden 28 minuter.</b>
Kollektivtrafik	<b>400 meter till närmaste hållplats.</b> Hållplatsen trafikeras av busslinjer mot Hertsön, Björkskatan, Sjukhuset, Gymnasiebyn och centrum. <b>450 meter till hållplats mot Boden.</b>	<b>500 meter till närmaste hållplats.</b> Hållplatsen trafikeras av busslinjer mot Boden och Luleå.	<b>250 meter till närmaste hållplats.</b> Hållplatsen trafikeras av busslinjer mot Brändön och Luleå	<b>900 meter till närmaste hållplats, vilket överstiger ett bekvämt avstånd.</b> Hållplatsen trafikeras av busslinjer mot Gymnasiebyn och centrum.
Närhet till större arbetsplatser	<b>Sunderby sjukhus finns 8 minuter</b> med cykel norr om området.	<b>Sunderby sjukhus finns 5 minuter</b> med cykel nordöst om området.	<b>Luleå tekniska universitet som finns 19 minuter</b> med cykel söder om området.	<b>Scania/Ferruform finns 20 minuter</b> med cykel söder om området.
Godtagbar ur ett tekniskt och funktionellt lämplig synpunkt samt ekonomiskt rimlig	<p><b>Teknisk lämplighet</b> - ok geotekniska förhållanden.</p> <p><b>Funktionell lämplighet</b> - god vägnätskoppling - goda cykelvägsförbindelser - närhet till kollektivtrafik - möjlighet till kommunalt VA - större arbetsplats i närheten - <b>närhet till både Boden och Luleås arbetsmarknad</b> - hanterbar bullersituation</p> <p><b>Ekonomisk rimlighet</b> Området kan bebyggas kostnadseffektivt och kan bygga vidare på befintlig infrastruktur.</p>	<p><b>Teknisk lämplighet</b> - <b>oklara</b> geotekniska förhållanden.</p> <p><b>Funktionell lämplighet</b> - god vägnätskoppling - närhet till kollektivtrafik - möjlighet till kommunalt VA - större arbetsplats i närheten - <b>närhet till både Boden och Luleås arbetsmarknad</b> - hanterbar bullersituation</p> <p><b>Ekonomisk rimlighet</b> <b>Oklart</b> om området kan bebyggas kostnadseffektivt.</p>	<p><b>Teknisk lämplighet</b> - <b>oklara</b> geotekniska förhållanden. - i närområdet finns <b>våtmarksområde</b></p> <p><b>Funktionell lämplighet</b> - god vägnätskoppling - goda cykelvägsförbindelser - närhet till kollektivtrafik - möjlighet till kommunalt VA - <b>närhet till Luleås arbetsmarknad</b> - bullersituation oklar i och med ny vägdragning</p> <p>Dock: Inte säkerställt funktionellt lämpligt för ändamålet då området har <b>reserverats för kraft-, vätgas- och elledningar.</b></p> <p><b>Ekonomisk rimlighet</b> <b>Oklart</b> om området kan bebyggas kostnadseffektivt eller kan bygga vidare på befintlig infrastruktur.</p>	<p><b>Teknisk lämplighet</b> - <b>oklara</b> geotekniska förhållanden. - i området finns <b>våtmarksområde samt flera drumlinor och moränryggar</b> som kan påverka möjligheten till byggandet av bostäder på sammanhängande sätt.</p> <p><b>Funktionell lämplighet</b> - god vägnätskoppling - goda cykelvägsförbindelser - närhet till kollektivtrafik - möjlighet till kommunalt VA - <b>närhet till Luleås arbetsmarknad</b> - hanterbar bullersituation</p> <p><b>Ekonomisk rimlighet</b> <b>Oklart</b> om området kan bebyggas kostnadseffektivt eller kan bygga vidare på befintlig infrastruktur.</p>
Tillgodoses det väsentliga samhällsintresset på ett tillfredställande sätt?	<b>En utbyggnad enligt alternativet bidrar till en långsiktigt hållbar samhällsutveckling</b> inom bystrukturen i	<b>En utbyggnad enligt alternativet bidrar till en långsiktigt hållbar samhällsutveckling</b> inom bystrukturen i	En utbyggnad enligt alternativet bidrar delvis till en långsiktigt hållbar samhällsutveckling. <b>Området ligger dock på</b>	En utbyggnad enligt alternativet bidrar delvis till en långsiktigt hållbar samhällsutveckling. <b>Området ligger dock på</b>

	<p>Sunderbyn och kan där ge ett värdefullt underlag till, och dra nytta av <b>lokal service</b> och <b>bra kommunikationer</b> och en god <b>tillgång till en stor, regional arbetsmarknad.</b></p> <p><b>Större arbetsplats finns inom 8 minuter cykelpendling.</b></p> <p>Alternativet har <b>god tillgänglighet till förskola och skola.</b></p> <p>Det <b>väsentliga samhällsintresset bedöms tillgodoses på ett tillfredställande sätt</b></p>	<p>Sunderbyn och kan där ge ett värdefullt underlag till, och dra nytta av <b>lokal service</b> och <b>bra kommunikationer</b> och en god <b>tillgång till en stor, regional arbetsmarknad.</b></p> <p><b>Större arbetsplats finns inom 5 minuters cykelpendling.</b></p> <p><b>Avstånd till förskola överstiger önskat avstånd</b> för god tillgänglighet.</p> <p>Det väsentliga samhällsintresset bedöms <b>delvis</b> tillgodoses på ett tillfredställande sätt</p>	<p><b>gränsen till urvalskriteriet för pendling med cykel till närmsta stora arbetsplats då avståndet är 20 minuter.</b> Avståndet till större arbetsplats kan leda till att invånarna blir mer <b>beroende av biltransporter</b>, vilket motverkar en hållbar utveckling. <b>Närhet till kollektivtrafik är ett plus.</b></p> <p><b>Avstånd till förskola och skola överstiger delvis önskat avstånd</b> för god tillgänglighet.</p> <p>Det väsentliga samhällsintresset bedöms <b>delvis</b> tillgodoses på ett tillfredställande sätt</p>	<p><b>gränsen till urvalskriteriet för pendling med cykel till närmsta stora arbetsplats då avståndet är 20 minuter.</b> Avståndet till större arbetsplats kan leda till att invånarna blir mer <b>beroende av biltransporter</b>, vilket motverkar en hållbar utveckling. <b>Långt avstånd till kollektivtrafik är ett minus.</b></p> <p>Alternativet har <b>god tillgänglighet till förskola och skola.</b></p> <p>Det väsentliga samhällsintresset bedöms <b>delvis</b> tillgodoses på ett tillfredställande sätt</p>
Sammanvägd bedömning	<p><i>Sammantaget bedöms huvudalternativet ha mycket goda förutsättningar för att uppnå en samhällsbyggnadsmässigt, tekniskt och ekonomiskt tillfredsställande exploatering.</i></p> <p><i>En exploatering innebär en förlust av jordbruksmark som, på grund av lågt grundvatten, idag utgörs av oxiderad sulfidjord som kan antas ha en försämrad brukbarhet.</i></p> <p><i>Alternativet innebär en fortsatt utveckling av Sunderbyn, i ett gott läge med närhet till större arbetsplats, med goda kommunikationer och god tillgång till kollektivtrafik och service och med god tillgång till en regional arbetsmarknad.</i></p>	<p><i>Sammantaget bedöms alternativet ha goda förutsättningar för att uppnå en samhällsbyggnadsmässigt, tekniskt och ekonomiskt tillfredsställande exploatering.</i></p> <p><i>En exploatering innebär en förlust av jordbruksmark.</i></p> <p><i>Alternativet innebär en fortsatt utveckling av Sunderbyn, i ett gott läge med närhet till större arbetsplats, med goda kommunikationer och god tillgång till kollektivtrafik och service och med god tillgång till en regional arbetsmarknad.</i></p> <p><i>Alternativet saknar dock bekväm närhet till förskola.</i></p>	<p><i>Osäkerhet om området kommer att kunna bebyggas på grund av planerad ledningsdragning genom området.</i></p> <p><i>Området kan bli lämpligt i framtiden efter ledningsdragning och vägdragning är färdigutredda. I dagsläget anses dock området vara olämpligt för vidare planering.</i></p>	<p><i>Sammantaget bedöms alternativet innebära vissa utmaningar vad gäller att uppnå en samhällsbyggnadsmässigt, tekniskt och ekonomiskt tillfredsställande exploatering.</i></p> <p><i>Alternativet uppfyller knappt kriteriet om godkänt pendlingsavstånd till en större arbetsplats och det finns funktionella osäkerheter kopplade till de geotekniska förhållandena. Vidare är kollektivtrafikens tillgänglighet låg och pendlingsavståndet till Boden långt vilket begränsar tillgången till en regional arbetsmarknad.</i></p>

## 7.2 Slutsats

Huvudalternativet tillgodoser det mångdimensionerade och väsentliga samhällsintresset by-utveckling innebär en bostadsutbyggnad som främjar byutveckling samtidigt som det erbjuder närhet till både en lokal som en regional arbetsmarknad, då alternativet ligger beläget inom pendlingsavstånd till både Luleå och Boden. Huvudalternativet stödjer en långsiktigt hållbar samhällsutveckling och bedöms ha mycket goda förutsättningar för att uppnå en samhällsbyggnadsmässigt, tekniskt och ekonomiskt tillfredsställande exploatering. Alternativet innebär en fortsatt utveckling av Sunderbyn, i ett gott läge med närhet till större arbetsplats, med goda kommunikationer och god tillgång till kollektivtrafik och service som skola och förskola.

Huvudalternativet innebär att jordbruksmark tas i anspråk, även om marken kan ses vara negativt påverkad av pågående försurningsprocess. På grund av lågt grundvatten utgörs jorden idag av oxiderad sulfidjord som kan antas ha en försämrad brukbarhet. I det fall jordbruksmark tas i anspråk bör kommunen agera för att bevara och skydda jordbruksmarken genom att tillämpa kompensationsåtgärder. Det innebär att annan mark bör ersätta den jordbruksmark som tas i anspråk. Det är viktigt att analysera möjligheterna till kompensationsåtgärder när jordbruksmark tas i anspråk. I första hand bör annan mark omvandlas till jordbruksmark inom samma fastighet där jordbruksmarken tas i anspråk. Om detta inte är möjligt bör kompensationen ske inom samma kommun.

Enligt den övergripande kategoriseringen av vad som kan anses utgöra ett väsentligt samhällsintresse bedöms den planerade exploateringen inom området ha stor betydelse. Detta beror på att den bidrar till byutveckling som knyter an till övrig bebyggelse i Sunderbyn samt att lokaliseringen tar vara på platsens närhet till både Boden och Luleås arbetsmarknader. Lokaliseringen tar även till vara på den direkta närheten till närliggande större arbetsplats, Sunderby sjukhus och närheten till skola och förskola i Sunderbyn.

Luleås översiktsplan (2021) föreslår att stadsbygden ska förtätas för att möta detta behov, där nya bostäder i första hand ska byggas i anslutning till befintlig bebyggelse och infrastruktur. I översiktsplanen betonas även vikten av att skapa en blandning av boendeformer för att undvika en segregerad bostadsmarknad, samt att bostäder ska ha god tillgång till service, kollektivtrafik och grönområden. Genom att planera för en mångfald av bostadstyper och tillgång till faciliteter, kan man säkerställa att området förblir attraktivt för alla invånare.

En utbyggnad för att utveckla Sunderbyn, med dess geografiska läge och med en redan etablerad infrastruktur, är en strategiskt fördelaktig åtgärd av flera skäl. Det möjliggör ett effektivt utnyttjande av befintliga resurser, såsom vägar, vatten- och avloppssystem samt kollektivtrafik, vilket bidrar till hållbar samhällsbyggnad. Genom att integrera nya bostäder och verksamheter med den redan existerande bebyggelsen främjas en hållbar tillväxt. Dessutom kan denna utveckling förbättra servicenivån och öka tillgången till nödvändiga tjänster för invånarna, vilket i sin tur kan locka fler människor till området.

## 7.3 Nollalternativ

Ett nollalternativ är ett sätt att beskriva konsekvenserna av att en verksamhet eller åtgärd inte kommer till stånd. Det betyder inte nödvändigtvis att allting förblir som i dagsläget, utan handlar om vilken utveckling som är trolig utan att det planerade projektet blir av. Nollalternativet är ett jämförelsealternativ, det vill säga i detta fall ett alternativ som kan ställas upp som jämförelse mot att något av alternativen genomförs.

Om ingen exploatering kommer till stånd, kan detta få flera betydande konsekvenser. För det första skulle det leda till en utebliven möjlighet att möta det växande behovet av bostäder, särskilt i områden som ligger inom pendlingsavstånd till både Luleå och Boden. Detta skulle i sin tur påverka den sociala dynamiken och tillväxtmöjligheterna i regionen, då en brist på bostäder kan hindra nya invånare och arbetstagare från att flytta dit, vilket är avgörande för att stödja den lokala ekonomin.

En utebliven byutveckling skulle leda till en brist på tillräckliga bostäder nära samhällsviktiga funktioner, såsom sjukhus och skolor. Dessutom skulle utvecklingen av Södra Sunderbyn begränsas. En stagnation i bostadsbyggandet skulle göra byn mindre attraktiv för både nuvarande och potentiella invånare, vilket kan resultera i minskad befolkning och ökad avflyttning. Bostadsutbyggnad för ofta med sig en förbättrad infrastruktur och service, såsom skolor och vård. Utan sådana förbättringar kan det bli svårt för företag att etablera sig eller växa, vilket negativt påverkar den lokala ekonomin och kan leda till ökad arbetslöshet.

Dessutom kan en utebliven utveckling innebära att etablerade tjänster inte förbättras eller snarare minskar. Detta kan begränsa möjligheterna för unga att stanna kvar i byn eller återvända efter sina studier, vilket i sin tur kan leda till en åldrande befolkning. En by utan utveckling riskerar att få svårt att attrahera nya invånare, inklusive unga familjer, vilket kan påverka befolkningsstrukturen negativt.

Ett annat viktigt perspektiv av nollalternativet är att det inte tillgodoser det ökande behovet av samhällsservice som en växande befolkning kräver. Med en stagnation i bebyggelsen kan det leda till en fortsatt brist på tillgängliga bostäder och en ökad belastning på befintlig infrastruktur i angränsande områden. Detta kan resultera i överbelastade vägar, bristande kollektivtrafik och en utarmad service, vilket påverkar såväl invånarnas livskvalitet som den ekonomiska utvecklingen i regionen.

Det finns även risk att behovet av tillfälliga bostäder, såsom modulhus, kommer att öka betydligt om kommunen inte ges möjlighet att bygga permanenta bostäder, även om det rör sig om jordbruksmark. I Kiruna har situationen utvecklats så att byggföretag köper upp villor och lägenheter för att använda som bostäder för sina anställda, vilket har resulterat i stigande bostadspriser. Detta har gjort det svårt för de som bor i Kiruna att ha råd med egna boenden. Det är värt att notera att en liknande utveckling kan inträffa i Luleå om kommunens bostadsbyggande stoppas.



## 8 Medverkande

Rapporten och klassificeringen av jordbruksmarken har utarbetats av Sweco.

**Torun Andersson**

*Planarkitekt*

**Rebecca Edman**

*Planarkitekt*

**Åke Svensson**

*Kvalitetsgranskare som expert på jordbruksmark*

## 9 Referenser

- Boverket. (2022). Översiktsplanen. Hämtat från <https://www.boverket.se/sv/PBL-kunskapsbanken/planering/oversiktsplan/oversiktsplanen/>
- Boverket. (2023). *Prioritera gång- och cykeltrafiken*. Hämtat från [https://www.boverket.se/sv/PBL-kunskapsbanken/planering/oversiktsplan/allmanna-intressen/hansyn/miljo\\_klimat/klimatpaverkan/transport/gang\\_cykel/](https://www.boverket.se/sv/PBL-kunskapsbanken/planering/oversiktsplan/allmanna-intressen/hansyn/miljo_klimat/klimatpaverkan/transport/gang_cykel/)
- Boverket. (2023). *Översiktsplanens nytta och funktion*. Hämtat från <https://www.boverket.se/sv/PBL-kunskapsbanken/planering/oversiktsplan/oversiktsplanen/nytta/>
- Jordbruksverket. (2015). *Kommunens möjligheter att bevara och utveckla jordbruksmarkens värde*. Hämtat från <https://www2.jordbruksverket.se/download/18.4d857f2814e3cf3eeda339be/1435583214713/ovr357.pdf>
- Jordbruksverket. (2023). *Biologisk mångfald i natur- och kulturmiljöer*. Hämtat från <https://jordbruksverket.se/vaxter/odling/biologisk-mangfald/natur--och-kulturmiljoer>
- Jordbruksverket. (u.d.). *Biologisk mångfald*. Hämtat från <https://jordbruksverket.se/vaxter/odling/biologisk-mangfald>
- Länsstyrelsen Västerbotten. (2021). *Jordbruksmark i fysisk planering – Vägledning för tillämpning av 3 kap. 4 § miljöbalken*. Hämtat från <https://catalog.lansstyrelsen.se/store/34/resource/4>
- Länsstyrelsen Södermanlands län. (2019). *Jord- och skogsbruk i översiktsplanen*. Hämtat från [17.Jord- och skogsbruk i översiktsplanen | Länsstyrelsen Södermanland \(lansstyrelsen.se\)](https://www.lansstyrelsen.se/sodermanland/17-jord-och-skogsbruk-i-oversiktsplanen)
- Prop. 1985/86:3. (u.d.). *Med förslag till lag om hushållning med naturresurser m.m.* Hämtat från [med förslag till lag om hushållning med naturresurser m.m. \(Proposition 1985/86:3\) | Sveriges riksdag \(riksdagen.se\)](https://www.riksdagen.se/sv/propositioner/1985/86/3/med-forslag-till-lag-om-hushallning-med-naturresurser-m-m-proposition-1985/86/3)
- Regeringskansliet. (u.d.). *Vision och mål för livsmedelsstrategin fram till 2030*. Hämtat från [2017\\_lms\\_vision\\_mal\\_webb2.pdf \(regeringen.se\)](https://www.regeringen.se/49111/1/2017-lms-vision-mal-webb2.pdf)
- SFS 1998:808. (u.d.). *Miljöbalk*. Hämtat från [Miljöbalk \(1998:808\) | Sveriges riksdag \(riksdagen.se\)](https://www.riksdagen.se/sv/forordningar/1998/808/miljobalk)
- SFS 2000:1383. (u.d.). *Lag om kommunernas bostadsförsörjningsansvar*. Hämtat från [Lag \(2000:1383\) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar | Sveriges riksdag \(riksdagen.se\)](https://www.riksdagen.se/sv/forordningar/2000/1383/lag-om-kommunernas-bostadsforsorjningsansvar)
- SFS 2010:900. (u.d.). *Plan- och bygglag*. Hämtat från [Plan- och bygglag \(2010:900\) | Sveriges riksdag \(riksdagen.se\)](https://www.riksdagen.se/sv/forordningar/2010/900/plan-och-bygglag)
- SFS 2013:251. (u.d.). *Miljöprövningsförordningen*. Hämtat från [Miljöprövningsförordning \(2013:251\) | Sveriges riksdag \(riksdagen.se\)](https://www.riksdagen.se/sv/forordningar/2013/251/miljoprovningsforordningen)
- SKR. (2022). *Handbok för attraktiv kollektivtrafik*. Hämtat från [skr.se/download/18.3f3ccc02185ad471ddf20328/1673940838248/8047-097-1.pdf](https://www.skr.se/download/18.3f3ccc02185ad471ddf20328/1673940838248/8047-097-1.pdf)
- SKR. (2022). *Handbok för trafikstrategiskt arbete tillgänglighet i ett hållbart samhälle*. Hämtat från [Handbok för trafikstrategiskt arbete tillgänglighet i ett hållbart samhälle \(skr.se\)](https://www.skr.se/1673940838248/8047-097-1.pdf)
- Sandow, E., & Westin, K. (2010). Preferences for commuting in sparsely populated areas. *Journal of Transport and Land Use*, 2(3), 87-107.
- Swecos (f.d. Metria). (u.d.). *Metod för värdering av jordbruksmark*.

Together with our clients and the collective knowledge of our 18,500 architects, engineers, and other specialists, we co-create solutions that address urbanisation, capture the power of digitalisation, and make our societies more sustainable.

Sweco – Transforming society together