

Detaljplan för del av fastigheten Sunderbyn 1:19 flera

Luleå kommun

Norrbottens län

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Bakgrund

Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutade i april 2023 att ge stadsbyggnadsnämnden i uppdrag att upprätta förslag till ny detaljplan för Sunderbyn 1:19 (2023-04-24 §85). Fastigheten Sunderbyn 1:19 har tidigare använts som åkermark men på grund av försämrade odlingsförhållanden önskar markägaren att omvandla området till ett bostadsområde.

Planområdet ligger söder om väg 97, i höjd med Sunderby sjukhus, och omfattar cirka fem hektar. Berörda fastigheter är Sunderbyn 1:19, Sunderbyn 59:17, Sunderbyn 4:47 och Sunderbyn 67:3.

Planens syfte är att möjliggöra för 20 bostäder på delar av fastigheten Sunderbyn 1:19 med flera. Dessutom syftar detaljplanen till att främja utvecklingen av en strategiskt viktig tätort som är både stationsnära och belägen i anslutning till en av kommunens största arbetsplatser, samt inom pendlingsavstånd till både centrala Luleå och Boden.

Hur samrådet bedrivits

Stadsbyggnadsförvaltningen har bedömt att detaljplanen inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Detaljplanens syfte avviker delvis från översiktsplanens intentioner för området. Detaljplanen handläggs därför med ett utökat planförfarande enligt plan- och bygglagen (2010:900). Det innebär att detaljplanen ska kungöras och samrådas under minst tre veckor. För att få fram ett så bra beslutsunderlag som möjligt och för att ge möjlighet till insyn och påverkan ska samråd ske med myndigheter, sakägare och övriga berörda enligt 5 kapitlet 11 §, plan- och bygglagen.

Ett förslag till detaljplan har visats för samråd under perioden 14 april – 9 maj 2025. Planhandlingarna har funnits tillgängliga på Luleå kommuns webbplats, Stadshuset och Stadsbiblioteket på Kulturens hus. Planhandlingarna samt information om samrådet har även skickats till Länsstyrelsen Norrbotten, lantmäterimyndigheten och berörda sakägare. Under arbetet med planförslaget har det också skett kontinuerlig dialog med berörda kommunala förvaltningar och bolag.

Inkomna synpunkter med kommentarer

Inkomna synpunkter redovisas nedan. Synpunkterna finns även att tillgå på Kommunstyrelseförvaltningen.

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

Under samrådstiden inkom tolv skrivelser.

Skrivelser utan invändningar har inkommit från:

- Skanova, 2025-04-14
- Vattenfall Eldistribution AB, 2025-04-22

Skrivelser med synpunkter och/eller frågor har inkommit från:

- Lantmäteriet, 2025-04-16
- Räddningstjänsten, 2025-04-25
- Privatperson 1, 2025-04-24
- Privatperson 2, 2025-04-24
- Luleå Energi AB, 2025-05-05
- Lantbrukarnas riksförbund (LRF), 2025-05-07
- Privatperson 3, 2025-05-07
- Privatperson 4/Lule Byaforum, 2025-05-09
- Miljö- och byggnadsnämnden, 2025-05-07
- Trafikverket, 2025-05-09
- Länsstyrelsen i Norrbottens län, 2025-05-12

Myndigheter

Länsstyrelsen

Detaljplanens överensstämmelse med översiktsplanen

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att detaljplanen inte överensstämmer med översiktsplanen.

Översiktsplanen anger att planområdet ligger inom utpekat område för landsbygd vilket innefattar areella näringar och andra landsbygdsanknutna verksamheter samt bostadsbebyggelse i mindre omfattning. I översiktsplanen framgår det att marken till stora delar består av brukningsvärd jordbruksmark baserat på en inventering som genomfördes 2017. Förslagets omfattning av bostadsbebyggelse bedöms av kommunen inte ligga i linje med intentionerna enligt översiktsplanen (Vision 2040).

Planförslaget strider även mot översiktsplanens generella bestämmelser gällande byggande på brukningsvärd jordbruksmark: Vi ska bevara områden med brukningsvärd jordbruksmark så att den inte förlorar sitt värde. För områden med höga värden prövas undantag endast för nationella och regionala intressen av avgörande betydelse. Etableringar kan prövas i områden med marginell betydelse för brukningsvärdet, ex i ytterkanter, på små markytor tydligt avskilda från andra fält samt i områden som har övergått till ett annat naturtillstånd.

Länsstyrelsen bedömer vidare att 20 villatomter inte utgör ett nationellt eller regionalt intresse av avgörande betydelse och ser samtidigt att tillgången på fler villatomter i Luleå

tätort fylls på genom planläggning av andra platser där lokaliseringen inte är strider med 3 kap miljöbalkens bestämmelser.

Prövningsgrunder enligt PBL 11 kap. 10§

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden att Länsstyrelsen inte kommer att pröva kommunens beslut att anta detaljplanen.

Råd enligt 2 kap. PBL

Hushållning med mark- och vattenområden enligt 3-4 kap. miljöbalken

Jordbruksmark

Länsstyrelsen konstaterar att kommunen inte visat att detaljplanen med föreslagen markanvändning är tillåtlig gällande förbudet i 3 kap 4 § miljöbalken att bygga på brukningsvärd jordbruksmark. I princip all mark som berörs är jordbruksblock där det söks stöd för jordbruksproduktion i närtid, 2020-2024 (lila linjer).



Jordbruksmark är en naturgiven grundläggande resurs för odling och produktion av livsmedel. Den är platsbunden. För att jordbruksmark ska klassas som brukningsvärd krävs att marken brukats. Miljööverdomstolen (MÖD) har fastställt att mark som inte brukas idag på grund av exempelvis olönsamma förhållanden ändå kan vara brukningsvärd. Även om en mindre del av planområdet lokalt kan ha aningen sämre förutsättningar för odling kan detta inte användas som skäl för att ta i anspråk resten av marken i planområdet.

Självförsörjningsgraden av livsmedel i Norrbotten är låg och vi importerar stora delar av vad som konsumeras från utlandet eller övriga Sverige. De jordbruk som är aktiva i Norrbotten

idag är koncentrerade på de områden där bäst odlingsförutsättningar finns och det finns inget överskott på åkermark som är direkt odlingsbar. Den brukade jordbruksmarken motsvarar mindre än 1 procent av länets totala yta och är belägen på de platser där inlandsisen en gång avsatt mineralpartiklarna. Cirka 70 procent av länets brukade jordbruksmark återfinns inom det område som kallas fyrkanten (Luleå - Boden – Älvsbyn – Piteå). Den planerade etableringen återfinns inom detta område och Länsstyrelsens bedömning är att, ur ett regionalt perspektiv, är all aktivt brukad åkermark inom "fyrkanten" brukningsvärd och särskilt viktig för länets möjlighet till livsmedelsproduktion och livsmedelsberedskap. Planförslaget försämrar dessutom arronderingen och möjligheterna till ett rationellt brukande av restfastigheterna. Konsekvenserna av planens genomförande medför därför stor risk för att fragmentiseringen av kvarvarande jordbruksmark avsevärt försämrar dess brukningsvärde. Det innebär att ännu mer jordbruksmark, än det som planområdet berör, riskerar att försvinna.

Naturmiljövärden

I artportalen finns det år 2023 inrapporterade fynd av 11 exemplar av storspov i åkrarna bredvid planerad detaljplan. År 2025 finns det även rapporterade fynd av storspov som uppvisar parningsceremonier i samma område. I planbeskrivningen framgår det att området saknar naturvärdesbiotoper och att området saknar förutsättningar att hysa naturvärdsarter och bedöms därmed ha låga naturvärden. Det framgår inte hur kommunen har kommit fram till den bedömningen. För att säkerställa att förbuden i artskyddsförordningen inte aktualiseras anser Länsstyrelsen att kommunen måste inventera området. Om skyddade- eller skyddsvärda arter påträffas ska en artskyddsutredning tas fram som visar på eventuellt behov av dispens från artskyddsförordningen.

I planbeskrivningen framgår det att Länsstyrelsen har informerat kommunen att man måste inventera naturmiljön på platsen. Vad Länsstyrelsen kan se har detta inte gjorts. I avsaknad av en sådan inventering kan Länsstyrelsen enbart utgå ifrån försiktighetsprincipen. Länsstyrelsen anser därmed att omständigheterna i planen kan tala för en betydande miljöpåverkan utifrån miljöbedömningsförordningens paragraf 5 § 1 d), det vill säga planen kan ha betydelse för möjligheterna att följa miljölagstiftningen.

Kommentar:

Detaljplanens förhållande till översiktsplanen

Kommunen delar Länsstyrelsens bedömning att planförslaget innebär en avvikelse från översiktsplanens platsspecifika markanvändningsangivelse för aktuellt område. Samtidigt bedömer kommunen att planförslaget är förenligt med översiktsplanens övergripande utvecklingsinriktning för Sunderbyn.

I lokaliseringsutredningen redovisas att Sunderbyn i översiktsplanen beskrivs som en stadsnära by där plats ska finnas för tillkommande bebyggelse, samt att området har stor efterfrågan på nya bostäder. Vidare framgår att Sunderbyns utveckling ska stödja Sunderby sjukhus regionala funktion och att området har god tillgång till kollektivtrafik och regional arbetsmarknad.

Lokaliseringsutredningen visar att huvudalternativet ligger i direkt anslutning till befintlig bebyggelse, kollektivtrafik, skola, förskola och VA-nät, vilket ger mycket goda förutsättningar för en samhällsbyggnadsmässigt, tekniskt och ekonomiskt tillfredsställande exploatering. Därtill framgår av strukturplanen för Sävast–Sunderbyn att området kring Sunderby sjukhus utgör en viktig regional

nod och har särskilt goda förutsättningar för fortsatt utveckling i nära koppling till befintlig bebyggelse.

Kommunens samlade bedömning är därför att planförslaget, trots avvikelser från översiktsplanens markanvändningskategori på platsen, är förenligt med översiktsplanens övergripande intentioner om en långsiktigt hållbar utveckling av Sunderbyn.

Jordbruksmark och lokaliseringsprövning enligt 3 kap. 4 § miljöbalken

Kommunen delar Länsstyrelsens bedömning att marken inom planområdet utgör brukningsvärd jordbruksmark i den mening som avses i 3 kap. 4 § miljöbalken. Planförslaget innebär därmed ett ianspråktagande av jordbruksmark som ska prövas restriktivt.

En lokaliseringsutredning har tagits fram som ett beslutsunderlag för kommunens ställningstagande enligt 3 kap. 4 § miljöbalken. Utredningen följer en etablerad metod där följande steg prövas:

1. om marken utgör jordbruksmark och om den är brukningsvärd,
2. om planförslaget tillgodoser ett väsentligt samhällsintresse, samt
3. om detta samhällsintresse kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom annan lokalisering.

Lokaliseringsutredningen konstaterar att marken är brukningsvärd jordbruksmark. Utredningen har inte haft till syfte att omklassificera marken, utan att pröva om förutsättningarna för undantag enligt 3 kap. 4 § miljöbalken är uppfyllda.

Utredningen bedömer att planförslaget tillgodoser ett väsentligt samhällsintresse i form av bostadsförsörjning och hållbar byutveckling i ett strategiskt läge med närhet till Sunderby sjukhus, kollektivtrafik och regional arbetsmarknad inom Luleå–Boden. Samhällsintresset bedöms därmed ha både lokal och regional betydelse.

Lokaliseringsutredningen redovisar även att alternativa lokaliseringar har identifierats och prövats genom en systematisk urvalsprocess. De analyserade alternativen bedöms sammantaget ha sämre förutsättningar att uppfylla detaljplanens syfte och att leda till en genomförbar detaljplan, bland annat avseende närhet till befintlig bebyggelse, kollektivtrafik, service och teknisk försörjning. Utredningens slutsats är att det väsentliga samhällsintresset inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom annan lokalisering.

Lokaliseringsutredningen redovisar vidare att delar av marken inom planområdet påverkas av försämrade odlingsförutsättningar till följd av oxiderad sulfidjord och försurning. Kommunen konstaterar, i likhet med lokaliseringsutredningen, att marken trots detta, fortsatt utgör brukningsvärd jordbruksmark. Dessa förhållanden utgör därför inte grund för tillåtligheten i sig, utan ingår som en del i den samlade lokaliseringsprövningen.

Kommunens samlade bedömning är därmed att lokaliseringsutredningen utgör ett relevant och tillräckligt underlag för den avvägning som ska göras enligt 3 kap. 4 § miljöbalken.

Naturmiljövården och artskydd

Kommunen noterar Länsstyrelsens synpunkter avseende naturmiljövården och artskydd. Kommunen vill förtydliga att en riktad inventering av storspov har genomförts under häckningssäsong, vilken visar att det inte förekommer häckande storspov inom det aktuella planområdet.

Planområdet har även inventerats av kommunekolog, som bedömt att området inte innehåller några identifierade naturvärdesobjekt enligt gängse metodik. Kommunen avser att komplettera planbeskrivningen med ett skriftligt utlåtande som redovisar denna bedömning mer utförligt.

Om det fortsatta planarbetet eller kompletterande inventeringar skulle visa att skyddade eller skyddsvärda arter kan beröras, kommer kommunen att bedöma behovet av ytterligare utredningar, inklusive artskyddsutredning och eventuell dispens, innan planen drivs vidare.

Avslutande bedömning

Sammanfattningsvis bedömer kommunen att den genomförda lokaliseringsutredningen visar att huvudalternativet utgör det mest lämpliga lokaliseringsalternativet utifrån en samlad bedömning av bostadsförsörjning, byutveckling, närhet till service, kollektivtrafik, regional arbetsmarknad och teknisk genomförbarhet. Kommunen noterar samtidigt behovet av kompletterande underlag avseende naturmiljövärden och artskydd och avser att beakta detta i det fortsatta planarbetet inför granskningsskedet.

Trafikverket

Angående buller från vägtrafik anser Trafikverket att riktvärdena ska klaras och att bullerutredningen ska utgå ifrån uppgifter om nuvarande/framtida trafik (trafikflöde/hastigheter/vägbredd med mera).

Trafikprognoser bör utgå ifrån år 2045 och dessa finns att hämta på Trafikverkets hemsida.

Förutom buller behöver även vibrationer från vägtrafiken säkerställas att riktvärden klaras. Trafikverket anser att en bedömning av risken för vibrationer bör beskrivas. Att åtgärda vibrationer i befintlig miljö är mycket svårt och kostsamt. För vibrationer bör riktvärdet 0,4 mm/s vägd RMS i sovrum nattetid (22.00 – 06.00) vid minst fem tillfällen per trafikårsmedelnatt klaras.

Omhändertagande av dagvatten och avvattnings från området bör dimensioneras så det inte riskerar att skada väg 97 eller försvåra brukande av anläggningen. I kommande dagvattenutredning bör det analyseras och beskrivas hur eventuella konsekvenser på väg 97 kommer tas omhand. Analysen bör utgå ifrån framtida skyfall i enlighet med Trafikverkets krav och råd. En helhetsbedömning från bägge etapperna i riktning mot väg 97 bör redovisas.

Kommentar:

En trafikbullerutredning har tagits fram inom ramen för planarbetet. Utredningen utgår från Trafikverkets trafikprognoser för prognosår 2045 och baseras på uppgifter om trafikflöden, hastigheter och vägens utformning. Bullerutredningen visar att gällande riktvärden för trafikbuller klaras inom planområdet utan behov av särskilda bullerskyddsåtgärder. Kommunen bedömer därmed att planförslaget är förenligt med gällande riktvärden för vägtrafikbuller.

Planområdet är beläget på ett sådant avstånd från väg 97 (ca 250 meter) att vibrationer från vägtrafiken inte bedöms utgöra någon risk för planerad bostadsbebyggelse. Med hänsyn till avstånd, topografi och planerad markanvändning bedöms riktvärden för vibrationer kunna klaras utan särskilda åtgärder. Kommunen bedömer därför att en fördjupad vibrationsutredning inte är nödvändig inom ramen för detaljplanen.

Planområdet är beläget nedströms väg 97 och avrinning från vägen passerar delvis genom och delvis förbi planområdet. Planförslaget innebär inte att avvattning från planområdet leds mot väg 97 eller att belastningen på vägens avvattningsystem ökar.

Dagvattenfrågan har behandlats i en dagvattenutredning som tagits fram inför granskning. Dagvatten inom planområdet dimensioneras utifrån framtida skyfall och redovisar hur dagvatten kan omhändertas inom planområdet utan att negativt påverka sin omgivning.

Samlad bedömning

Kommunen bedömer att Trafikverkets synpunkter avseende buller, vibrationer och dagvatten kan tillgodoses inom ramen för det fortsatta planarbetet och att planförslaget, inte medför negativ påverkan på väg 97.

Lantmäteriet

Vid genomgång av planförslagets handlingar (daterade 2025-04-15) har följande noterats:

För plangenomförandet viktiga frågor där planen behöver förbättras

Sekundär egenskapsgräns används, men det finns inte angivet vilka bestämmelser som avgränsas av de sekundära egenskapsgränserna. I detaljplanen används sekundära egenskapsgränser, men det anges inte vilken eller vilka planbestämmelser som avgränsas av de sekundära egenskapsgränserna. Detta gör att planen inte är tillräckligt tydlig i sin reglering. Boverket anger följande i PBL Kunskapsbanken på sidan om gränshierarki: "Varken egenskapsgräns eller den sekundära egenskapsgränsen är på förhand knuten till någon eller några egenskapsbestämmelser utan kan användas för den egenskapsbestämelse det behövs för i den enskilda detaljplanen. Om den sekundära egenskapsgränsen används är det viktigt att det tydligt framgår vilken bestämmelse den avgränsar. Detta kan framgå av listan med planbestämmelser.

Otydligt huvudmannaskap

På sidan 15 i planbeskrivningen framgår att "kommunen är huvudman för allmän plats inom planområdet". På sidan 13 står det däremot följande: "exploatören bekostar utbyggnaden av allmän plats. Kommunen ansvarar för framtida drift". Enligt den förslagna plankartan är kommunen huvudman för allmän plats då det inte anges i plankartan att huvudmannaskapet ska vara enskilt. Enligt Boverket är huvudmannen för de allmänna platserna ansvarig för att ställa i ordning och förvalta de allmänna platserna, till exempel för att bygga ut och sköta gator. Exploatören kan alltså inte stå för kostnaderna för utbygganden av t.ex. gator. Om huvudmannaskapet ska vara enskilt, bör det framgå i plankartan och motiveringen bör även anges i planbeskrivningen.

Exploateringsavtal aktuellt men konsekvenserna redovisas inte

I planbeskrivningen anges att ett exploateringsavtal ska upprättas innan detaljplanen antas. När avsikten är att teckna exploateringsavtal ska kommunen enligt 4 kap. 33 § 3 st. 2 men. PBL redovisa avtalens huvudsakliga innehåll liksom konsekvenserna av att planen helt eller delvis genomförs med stöd av ett eller flera sådana avtal i planbeskrivningen. Detta ska enligt 5 kap. 13 § PBL göras redan i samrådsskedet. Lantmäteriet konstaterar att lagstiftaren har avsett att exploatörens samtliga åtaganden ska redovisas på en översiktlig nivå, men där det ändå ska gå att bedöma vad åtagandena innebär. Lantmäteriet bedömer att handlingarna

i dess nuvarande skick inte är tillräckligt tydliga och behöver därför kompletteras. I planbeskrivningen finns olika formuleringar om kostnader och åtaganden som exploatören ska ansvara för under plangenomförandet. Det skrivs dock inte något om vilka av dessa åtaganden som ska ingå i exploateringsavtalet. Om alla åtaganden som ska ingå i avtalet redovisas, men under olika rubriker kan det i planbeskrivningen kompletteras genom att alla åtaganden kortfattat redovisas under en rubrik om exploateringsavtalet, eller att en hänvisning till att det aktuella åtagandet ingår i exploateringsavtalet görs efter varje åtagande. Redovisningen behöver enligt Lantmäteriets mening förbättras och vara mer konkret kring vilka fysiska anläggningar exploatören ska utföra och vilken standard de ska ha, vilka olika kostnader som exploatören åtar sig att betala. Detta med anledning av otydligt huvudmannaskap gällande allmän plats. Åtaganden om att betala eller inte kräva ersättningar. Lantmäteriet konstaterar vidare att det saknas redovisning av konsekvenserna av att kommunen avser att planen ska genomföras med stöd av exploateringsavtal, vilket måste redovisas. Lantmäteriet har tagit fram ett material med information om regelverket vid "Redovisning av genomförandeavtal i planbeskrivning" och tre exempel på hur redovisning av innehåll och konsekvenser kan se ut i en planbeskrivning. Använd gärna detta material som inspiration. Ni hittar det via följande länk på lantmateriet.se.

Planens konsekvenser för fastighetsägare är inte tillräckligt beskrivna
På sidor 33 och 34 i planbeskrivningen finns det beskrivning om fastighetsrättsliga konsekvenser. Utifrån Lantmäteriets flygfoto innehar Sunderbyn 4:47 en stor åkermark. Lantmäteriet undrar därmed om fastigheten fortfarande har möjlighet till utfartsväg för jordbruket då del av markområdena är planlagd som naturmark.

Delar av planen som bör förbättras

Fastighetsgränser med osäkert läge som gränsar till planområde

Lantmäteriet noterar att planområdesgränsen enligt plankartan går i fastighetsgränsen till fastigheterna Sunderbyn 67:3 respektive Sunderbyn 1:10. De aktuella gränserna saknar enligt digitala registerkartan inmätta gränspunkter och några gränspunkter redovisas inte heller i grundkartan. Läs gärna mer om förbättring av kvaliteten på fastighetsgränser i grundkartan i Lantmäteriets informationsblad via denna länk. När gränsens läge är klarlagd är det viktigt att anpassa planen efter eventuella förändringar av fastighetsgränsens läge. Glöm inte att rapportera in eventuella förbättringar av gränspunkters lägesosäkerhet, genom att kommunen gör en så kallad DRK-leverans till ajourhallning-DRK@lm.se i överensstämmelse med DRK-avtalet. Då kommer det att framgå av fastighetsgränsernas redovisning i den digitala registerkartan att inmätning har gjorts och därmed kommer fastighetsindelningen kommer att överensstämma med verkligheten.

Kommentar:

Plankartan har reviderats och sekundära egenskapsgränser utgår.

Kommunen är huvudman för allmän plats inom planområdet. Planbeskrivningen har förtydligats så att det framgår att utbyggnad av allmän plats sker i kommunens regi och att kostnadsansvar regleras genom exploateringsavtal enligt PBL 6 kap. Exploatören avses bekosta och utföra anläggningarna för kommunens räkning, varefter kommunen övertar drift- och underhållsansvaret.

Genomförandeavsnittet i planbeskrivningen har reviderats i enlighet med 4 kap. 33 § och 5 kap. 13 § PBL. Planbeskrivningen redovisar nu exploateringsavtalets huvudsakliga innehåll på en översiktlig nivå.

Det framgår vilka åtaganden exploatören/enskilda fastighetsägare förväntas ansvara för, såsom utbyggnad inom kvartersmark, anslutningar till teknisk infrastruktur samt kostnader kopplade till planens genomförande. Det tydliggörs även vilka anläggningar som kommunen ansvarar för inom ramen för kommunalt huvudmannaskap för allmän plats.

Vidare redovisas konsekvenserna av att planen genomförs med stöd av exploateringsavtal, inklusive ekonomiska och genomförandemässiga konsekvenser för kommunen och exploatören. Redovisningen har samlats under en särskild rubrik om exploateringsavtal för att skapa tydlighet.

Planbeskrivningen har kompletterats med ett förtydligande av planens fastighetsrättsliga konsekvenser och hur planläggningen påverkar berörda fastigheter. Sunderbyn 4:47 har direktåtkomst till odlingsmarken inom fastigheten och väganslutning direkt mot Sunderbyvägen och påverkas ej av planläggningen. Ingen del av fastigheten planläggs som naturmark framgent.

Kommunen har noterat synpunkten om att delar av planområdesgränsen sammanfaller med fastighetsgränser med osäkert läge enligt den digitala registerkartan. Fastighetsgränsernas läge kommer att ses över inför antagandet. Om gränsernas läge klarläggs genom inmätning kommer plankartan att anpassas vid behov. Eventuella förbättringar av gränspunkternas lägesosäkerhet kommer att rapporteras till Lantmäteriet genom DRK-leverans i enlighet med gällande DRK-avtal.

Ledningsägare

Skanova (Telia Company)

Skanova har inget att erinra mot detaljplanen. Skanovas teleanläggningar/rättigheter berörs inte/påverkas inte av rubricerat planförslag.

Kommentar:

Yttrandet noteras.

Vattenfall Eldistribution AB

Vattenfall Eldistribution AB har inga elnätanläggningar i område för rubricerat ärende och har inget att erinra.

Kommentar:

Yttrandet noteras.

Luleå Energi Elnät AB (LEEAB)

I planbeskrivningen hänvisas till område E₁, men i plankartan och planbestämmelserna står det bara E.

I planbeskrivningen sida 10, under tekniska anläggningar står det att det ska finnas nätstation och avfallshantering inom E-området. Luleå Energi Elnät AB (LEEAB) behöver hela E-området på 12x12m för nätstation med tillbehör. Dessutom är säkerhetsavståndet ur brandsäkerhetssynpunkt 5m från nätstationsbyggnad. Inget antändbart material får finnas inom det området. Det är därför olämpligt att placera nätstation och avfallshantering bredvid varandra.

På sidan 11 under fastighetsrättsliga frågor står följande: "Exploatören ansvarar att ansökan om erforderlig fastighetsbildning berörande kvartersmark." LEEAB önskar att Luleå

kommun köper och styckar av marken för E-område för att sedan sälja den vidare till LEEAB.

På sida 31 under Teknik, EI och fiber står det att säkerhetsavståndet från luftledningen är 4m. Detta är inte helt korrekt. Det stämmer att man inte får vara närmare ledningen än 4m men människor får inte vistas stadigvarande närmare än 12m från ledningen. Det gör att man tex inte får bygga bostäder och kontor inom 12m från den.

På sida 33, tabell 3, nämns inte kvartersmarken för E-området som idag ligger på Sunderbyn 1:19. LEEAB önskar att den marken överförs till kommunen, se ovan.

På sida 47, i tabellen, står det under kvartersmark E2 i stället för E eller E1.

LEEAB undrar var det är tänkt att ledningar ska placeras? De ledningar som går in till bostäder behöver vara lättåtkomliga och det är inte lämpligt att de ligger mitt i vägbanan. Det står att GATA ska användas för vägbanan, diken, snöupplag och planteringar. Om det är tänkt att ledningarna ska placeras inom GATA, vilket LEEAB anser är den bästa lösningen, är det inte lämpligt att plantera något över ledningarna. I planen är det angivet att byggnader får placeras 2m från gata. LEEAB anser att det bör finnas ett prickat område med bredd 4m, mot gatan, så att byggnaderna inte hamnar för nära elledningar.

Kommentar:

Plankartan har reviderats så att nätstation [E₁] ges ett eget område, 12x12 meter stort. Område för avfallshantering utgår. Nätstationsområdet har dimensionerats för att tillgodose LEEAB:s behov av yta för transformatorstation med tillhörande utrustning samt erforderliga säkerhetsavstånd ur brandsäkerhetssynpunkt.

Planbeskrivningens genomförandeavsnitt har kompletterats med ett förtydligande om att kommunen avser att förvärva och stycka av marken för E₁-området (nätstation) i syfte att därefter överlåta marken till Luleå Energi AB. Detta har tydliggjorts i avsnittet om fastighetsrättsliga frågor och genomförande.

Planbeskrivningen har reviderats för att ange korrekt säkerhetsavstånd till befintlig luftledning. Aktuellt avstånd mellan luftledning och kvartersmark för bostäder är ca 40 meter. Det tydliggörs att 4 meter avser minsta tillåtna avstånd, medan stadigvarande vistelse, såsom bostäder och kontor, inte är tillåten inom 12 meter från luftledningen.

Tabell 3 i planbeskrivningen har kompletterats med information om kvartersmark för E₁-området (nätstation). Redaktionella fel, inklusive felaktig beteckning E₂, har korrigerats så att samtliga tabeller och texter är konsekventa med plankartan.

Tekniska ledningar avses förläggas inom område för GATA. Gatuområdet är cirka 15 meter brett och bedöms ge tillräckligt utrymme för anläggande, drift och underhåll av tekniska ledningar. Den mer detaljerade placeringen av ledningar, planteringar och övrig gatuutformning kommer att hanteras i projekterings- och genomförandeskedet i samråd med berörda ledningsägare.

Kommunen bedömer att planens reglering ger tillräcklig flexibilitet för att säkerställa tillgänglighet till ledningar och att ytterligare prickmark inte är nödvändig på detaljplanenivå.

Kommunala förvaltningar och bolag

Räddningstjänsten

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

- Ni skriver att 20 bostäder i form av villor eller mindre flerbostadshus kommer att bebyggas i området. Det anges även att området kan komma att byggas ut i framtiden. Räddningstjänsten önskar två alternativa vägar in i området, alternativt att det går att köra runt villaområdet. Det ser ut som att detta kommer att vara möjligt om området byggs ut. Men det är viktigt att räddningstjänsten även i detta läge kan vända, tex genom en vändplan om det inte är möjligt att köra runt villaområdet eller köra in från två olika håll i området. Ni anger att verksamhetsområdet kommer att utökas för att innefatta dricks-, spill och dagvatten för hela planområdet.
- Vidare anger ni att markbrandposter beaktas i samband med bygg- och markprojektering. Markbrandposter måste tas fram när övriga dricksvattenledningar anläggs i området och inte i byggprocessen när vattenledningar är nergrävda och området är asfalterat. Det är 800 respektive 1000 meter från de två närmaste brandposterna till byggnader längst in i planområdet, varför markbrandposter behöver anläggas i området. I tabell 3.3 i Svenskt Vattens publikation P114 distribution av dricksvatten anges dimensionerande brandvattenflöde för markbrandposter. Markbrandposternas placering, kapacitet samt avstånd sinsemellan kan med fördel samrådats med räddningstjänsten.

Kommentar:

Gatan inom bostadsområdet avslutas i öster med en vändplan som är dimensionerad för utryckningsfordon och avfallsfordon. Vändplanen har en diameter om cirka 30 meter, vilket bedöms uppfylla kraven för räddningstjänstens framkomlighet och möjlighet att vända.

Planområdet har dessutom utformats så att framtida utbyggnad kan möjliggöra genomgående gatustruktur med ytterligare tillfartsvägar. Kommunen bedömer därmed att tillgänglighet för räddningstjänsten kan säkerställas både i nuvarande planförslag och vid en eventuell framtida utbyggnad.

Planbeskrivningen har kompletterats med förtydligande om att markbrandposter ska beaktas i samband med utbyggnad av dricksvattenledningar inom planområdet. Kommunen kommer i bygglovsprövningen att ställa krav på tillgänglighet till brandpost samt säkerställa att brandposternas kapacitet och placering är tillräcklig för den planerade bebyggelsen.

Dimensionering av brandvattenförsörjningen kommer att ske i enlighet med Svenskt Vattens publikation P114. Placering, kapacitet och inbördes avstånd mellan markbrandposter kommer att samrådats med Räddningstjänsten Luleå i projekteringskedet.

Miljö- och byggnadsnämnden

Jordbruksmark

Avdelningen miljö och bygg har en målsättning i nämndens beslutade verksamhetsplan att arbeta för en god självförsörjning och en långsiktigt hållbar livsmedelsproduktion. Att ta

jordbruksmark i anspråk för annat ändamål behöver alltid göras med stor portion av respekt för nuvarande markanvändning och med tydliga strategiska vägval för en långsiktig hållbar samhällsutveckling. Enligt miljöbalken får sådana områden endast tas i anspråk för bebyggelse eller anläggningar om det är nödvändigt för att tillgodose avgörande nationella, regionala och lokala intressen (så kallade väsentliga samhällsintressen) som inte kan uppnås på annat sätt. Fastigheten Sunderbyn 1:19 har tidigare använts som åkermark men på grund av försämrade odlingsförhållanden önskar markägaren nu att omvandla området till ett bostadsområde. I översiktsplanen framgår det att marken till stora delar består av brukningsvärd jordbruksmark baserat på en inventering som genomfördes 2017. Potatis och vall har odlats på marken. Enligt fastighetsägaren har produktionen på senare år blivit sämre till följd av förändringar i markens kvalitet. Detta bekräftas av det framtagna geotekniska utlåtandet. Jorden inom planområdet består enligt provtagningar som genomfördes under hösten 2024 delvis av oxiderande sulfidjord, vilket har bidragit till ett lågt pH-värde i de översta två metrarna av jordprofilen. Det låga pH-värdet kan påverka jordbruksmarkens produktivitet negativt. Efter att fastighetsägaren upplevt en nedgång i produktionen har han skickat in en anmälan till Länsstyrelsen Norrbotten om viljan att ta jordbruksmarken ur produktion med avsikt att plantera skog (björk, gran) eller bygga bostäder. Länsstyrelsen Norrbotten har medgett att tre hektar jordbruksmark på del av fastigheten Sunderbyn 1:19 kunde tas ur produktion. Därmed är marken för närvarande inte aktivt brukad. Avdelning miljö och bygg anser i det aktuella ärendet att det finns argument som kan möjliggöra en omvandling av berörd jordbruksmark till exempelvis bostäder. Avdelningen kan inte se att man har gjort en analys om alternativa lokaliseringar som är ett krav för att ta jordbruksmark i anspråk.

Det väsentliga samhällsintresset som åberopas i aktuellt fall är enligt planbeskrivningen byutveckling i en stationsnära tätort, belägen i anslutning till en av kommunens största arbetsplatser (Sunderby sjukhus) samt inom pendlingsavstånd till både Luleå och Boden. Lansspråktagandet av jordbruksmark motiveras därför i planbeskrivningen av dels kommunens bostadsbehov, dels av Södra Sunderbyns och därmed även planområdets strategiska läge inom pendlingsavstånd till både Luleå och Bodens centralorter samt inom gång- och cykelavstånd till Sunderby sjukhus, och tillhörande tågstation. Dessutom har planområdet god tillgång till kollektivtrafik, vilket möjliggör miljövänliga och hållbara transportalternativ. Det finns även etablerad teknisk infrastruktur i området, vilket underlättar en smidig och kostnadseffektiv utveckling. Genom att bygga bostäder nära befintlig infrastruktur och viktiga målpunkter främjas en effektiv resursanvändning, både materiellt och energimässigt. En växande landsbygd som samverkar med staden är avgörande för att stärka kommunen som helhet och främja en hållbar omställning enligt planbeskrivningen.

I rättspraxis så kan bostadsförsörjning vara ett väsentligt samhällsintresse men det undantar inte kravet på att vara varsam med att ta jordbruksmark i anspråk som har hög produktionsförmåga eller som kan klaras på annan likvärdig plats. Produktionsförmågan har till viss del påvisats minskat över tid men lokaliseringsprövningen kan stärkas i fortsatta planarbetet.

Befintlig hästverksamhet

På de angränsande fastigheterna Sunderbyn 59:1 och Sunderbyn 59:17 bedrivs hästverksamhet där fem hästar hålls på lösdrift, vilket innebär att de vistas ute dygnet runt. I

den norra delen av Sunderbyn 59:17 finns en stallbyggnad som har kapacitet för sex hästar, men eftersom hästarna är ute hela tiden används byggnaden inte på traditionellt sätt. Några meter väster om stallbyggnaden finns vinterhagen och ett liggbås. Öppen gödselhantering sker öster om stallbyggnaden i form av en gödselstack på en gjuten platta, omgiven av en stödmur. På fastigheten Sunderbyn 59:1, öster om planområdet, ligger sommarhagen. I hagen finns fler liggbås.

Hästhållning kan medföra olägenheter som lukt, flugor, damm och spridning av allergener från hästar. Enligt planförslaget blir det cirka 25 - 30 meter från närmaste plats där hästar kan visas till den närmaste planerade fastigheten inom planområdet. Från gödselhanteringen till närmaste fastighet inom planområdet är avståndet cirka 100 meter. Mellan planområdet och hästverksamheten finns idag diken som kantas av vegetation, såsom buskar, sly och träd. Plankartan reglerar att vegetation i form av häckar, buskar eller träd ska planteras mellan hästverksamheten bostadsbebyggelsen, med syfte att reducera spridningen av hästallergen och minska risken för damm och lukt. Enligt planbeskrivningen bedöms de närliggande hästverksamheterna inte utgöra en störning för bostadsbebyggelsen i planområdet som redan idag präglas av en lantlig karaktär. Man skriver vidare att om problem skulle uppstå kan en flytt av störningen (till exempel platsen för gödselhantering) eller andra åtgärder bli aktuellt.

Socialstyrelsen rekommenderade tidigare ett skyddsavstånd på 200 meter mellan hästverksamheter (som stall, hästhagar, paddock) och planerad bebyggelse. Folkhälsomyndigheten menar att lämpligt avstånd mellan bostäder och hästverksamhet behöver bedömas utifrån förutsättningarna i varje enskilt fall. Boverket anger inte heller något skyddsavstånd utan pekar dels på de krav för planläggning och bygglovgivning som anges i lagen, dels på sådana förhållanden som påverkar möjligheterna att uppnå dessa krav. Boverket anser att man alltid bör göra helhetliga utredningar och bedömningar för att med en kombination av åtgärder så långt som möjligt tillgodose både djurhållningens och deras grannars behov i det enskilda fallet. Lokala förhållanden som påverkar risken för olägenhet, förutom avståndet, är till exempel antalet hästar, placering av gödselstackar, vanligaste vindriktningen, naturliga barriärer i landskapet så som kullar och åsar, vegetation som skogspartier, läplanteringar, buskage m.m. Enligt Boverket är det även viktigt att beakta inte bara var stallet är beläget utan hela området där hästar befinner sig utomhus inklusive ridvägar.

Inom det aktuella området finns inga naturliga barriärer som kullar eller mer omfattande vegetation. De förhärskande vindriktningarna på sommaren är sydliga, vilket blir rakt mot bostäderna från hagen. Avståndet mellan hagen och planerade fastigheter är relativt kort och hästarna har möjlighet att vara ute dygnet runt året om. Avdelning miljö och bygg anser att en utredning av risken för olägenhet för människors hälsa på grund av lukt, flugor, damm och hästallergener bör göras för en säkrare bedömning av lämpliga skyddsavstånd. Utifrån utredningen får nya slutsatser dras om förslaget klarar en ny bebyggelse utifrån lagt förslag eller om vissa anpassningar behöver göras med det nya kunskapsunderlaget.

Plankartan

Avdelning miljö och bygg önskar få ett förtydligande av utformningsbestämmelsen *"Sammanbyggda komplementbyggnader ska ha mötande pulpettak"*. Avdelning miljö och byggs förslag till ändring av bestämmelsen är: *"Sammanbyggda komplementbyggnader i fastighetsgräns ska ha mötande pulpettak som tillsammans bildar ett sadeltak"*.

Avdelning miljö och bygg undrar om man kan möjliggöra att två komplementbyggnader med sadeltak kan byggas ihop i fastighetsgräns?

Kommentar:

Jordbruksmark

Kommunstyrelseförvaltningen delar avdelningens grundläggande syn på jordbruksmarkens betydelse för livsmedelsförsörjning och långsiktigt hållbar utveckling. Jordbruksmark är, i enlighet med 3 kap. 4 § miljöbalken, en nationellt viktig resurs som ska värnas, och ianspråktagande ska endast ske om det rör sig om ett väsentligt samhällsintresse som inte kan tillgodoses på annat från allmän synpunkt tillfredsställande sätt.

I det aktuella ärendet har denna prövning genomförts genom en särskild lokaliseringsutredning, framtagen enligt ett strukturerat handläggningsstöd för prövning av jordbruksmark. Utredningen har systematiskt prövat om marken utgör jordbruksmark, om den är brukningsvärd, om planförslaget tillgodoser ett väsentligt samhällsintresse samt om detta intresse kan tillgodoses genom alternativa lokaliseringar.

När det gäller markens brukningsvärde konstaterar utredningen att området historiskt har använts som åkermark, men att produktionsförmågan har försämrats över tid. Geotekniska undersökningar visar att delar av planområdet består av oxiderande sulfidjord med lågt pH-värde i de översta jordlagren, vilket bedöms påverka markens långsiktiga brukbarhet negativt. Detta överensstämmer med fastighetsägarens erfarenheter av sjunkande avkastning och har även lett till att Länsstyrelsen Norrbotten medgett att tre hektar jordbruksmark på fastigheten Sunderbyn 1:19 får tas ur produktion. Marken är därmed för närvarande inte aktivt brukad.

Det väsentliga samhällsintresse som åberopas är hållbar byutveckling och bostadsförsörjning i ett strategiskt stationsnära läge. Luleå kommun befinner sig i en stark tillväxtfas med ett uppdämt bostadsbehov, vilket framgår av kommunens bostadsförsörjningsprogram. Kommunen behöver upprätthålla en hög planberedskap för att möta befolkningstillväxt, näringslivets expansion och behovet av olika bostadsformer.

Planområdet i Södra Sunderbyn har, enligt både översiktsplan och strukturplanen för Sävast-Sunderbyn, ett strategiskt läge i direkt närhet till Sunderby sjukhus, tågstation och väl utbyggd kollektivtrafik samt inom pendlingsavstånd till både Luleå och Boden. Utbyggnad i detta läge möjliggör ett resurseffektivt bostadsbyggande genom nyttjande av befintlig teknisk infrastruktur och genom minskat transportberoende.

Lokaliseringsutredningen har även prövat alternativa områden, däribland Bränslan, Träskberget och Kläppen. Slutsatsen är att dessa alternativ inte kan tillgodose det aktuella samhällsintresset på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt, bland annat på grund av sämre koppling till befintlig bystruktur, bristande infrastruktur, längre avstånd till service och arbetsplatser samt osäker genomförbarhet.

Sammantaget bedömer kommunen att planförslaget uppfyller kraven enligt 3 kap. 4 § miljöbalken genom att:

- planförslaget tillgodoser ett väsentligt samhällsintresse i form av hållbar bostadsförsörjning och byutveckling,*
- alternativa lokaliseringar har utretts och bedömts mindre lämpliga, samt*
- markens långsiktiga brukningsvärde är försämrat.*

Befintlig hästverksamhet

En särskild störningsutredning avseende närliggande hästverksamhet har tagits fram. Utredningen omfattar spridningsberäkningar för hästallergen samt en bedömning av lukt från gödselhantering, baserat på verksamhetens omfattning med fem hästar i lösdrift, hagar, stallbyggnad och gödselstack.

Utredningen utgår från att skyddsavstånd ska bedömas utifrån platsens specifika förutsättningar och inte utifrån generella schablonavstånd. Bedömningen har därför gjorts med hänsyn till verksamhetens storlek, lokalklimat, vindförhållanden, markförhållanden samt befintliga och planerade avskärmande element.

Beräkningarna visar att den generella hästallergenbelastningen inom planområdet är låg. Årsmedelvärdet uppgår som mest till cirka 0,1 U/m³, vilket ligger under den bedömningsnivå om 2 U/m³ som tillämpats i utredningen. För timmedelvärde som 99-percentil uppgår den högsta beräknade halten till omkring 2 U/m³ i en begränsad del av planområdets sydöstra hörn. I övriga delar av planområdet klaras bedömningsnivån. Utredningen anger att beräkningarna har genomförts med konservativa antaganden, vilket innebär att de faktiska halterna sannolikt är något lägre.

När det gäller lukt bedöms gödselhanteringen inte utgöra någon olägenhet för planområdet. Bedömningen grundas på att lukt från gödselstackar enligt tidigare studier oftast är försumbar på avstånd över cirka 100 meter samt att den aktuella hästverksamheten är småskalig.

Utredningen rekommenderar att befintlig vegetation mellan hästverksamheten och planområdet bevaras, då denna bedöms minska spridningen av hästallergen. Vidare rekommenderas att områden där bedömningsnivån 2 U/m³ kan överskridas som timmedelvärde avsätts som naturmark. Planbeskrivningen har kompletterats med utredningens resultat och slutsatser, och plankartan säkerställer bevarande och komplettering av vegetation i gränzonen.

Kommunen bedömer därmed att planförslaget, med föreslagna skyddsåtgärder, är förenligt med kraven på en från hälso- och miljösynpunkt lämplig bostadsmiljö.

Plankartan

Inför granskningskedet har planbestämmelserna setts över och reviderats i syfte att öka tydlighet och förutsebarhet. Utformningsbestämmelsen avseende sammanbyggda komplementbyggnader har förtydligats i enlighet med avdelningens synpunkter, så att det framgår hur tak ska utformas när byggnader uppförs i fastighetsgräns. Bestämmelserna har justerats för att möjliggöra en sammanhållen och tydlig tillämpning vid bygglovsprövning.

Samlad bedömning

Kommunen bedömer att Miljö- och byggnadsnämndens synpunkter har hanterats genom kompletterande utredningar, förtydliganden i planbeskrivningen samt revideringar av plankartan. Planförslaget bedöms därmed vara tillräckligt underbyggt inför granskningskedet.

Enskilda

Privatperson 1

Vi är företagare och närboende. Inom fastigheten driver vi ett företag inom hästhållning, en verksamhet som i hög grad är beroende av en landsbygdsmiljö.

Vi ser i grunden positivt på ambitionen att utveckla landsbygden med ny bostadsbebyggelse, men anser att planförslaget i sin nuvarande utformning är mycket problematiskt. Flera frågor är otillräckligt utredda och planen har brister som sammantaget riskerar att skapa negativa konsekvenser i området. Nedan följer våra huvudsakliga synpunkter.

1. Risk för olägenheter för befintlig hästverksamhet

Detaljplanen möjliggör bostadsbebyggelse så nära som 60 meter från vårt stall och vinterhage, och cirka 100 meter från vår gödselhantering. Som planförslaget lyfter finns dokumenterad risk för att lukt, flugor, damm och hästallergener kan spridas till det föreslagna bostadsområdet, vilket i förlängningen kan innebära klagomål från nya boende och påtryckningar om förändringar i vår befintliga hästverksamhet.

I Boverkets publikation "Vägledning för planering för och invid djurhållning" (2011) anges tydligt att hästallergener kräver särskild hänsyn vid planering av ny bebyggelse: *"Risken för spridning av hästallergen har i den praktiska tillämpningen betraktats som ett stort problem och är det förhållande som föranleder den mest strikta tillämpningen av bestämmelserna. [...] Avståndet mellan djurhållning och bebyggelse är också avgörande; ju längre avståndet är, desto mindre är risken för störningar. [...] I öppna landskap, och i vindriktningen, kan dock fortsatt och successivt avklingande nivåer av allergen uppmätas på längre avstånd från hästgårdar."*

Folkhälsomyndighetens "Tillsynsvägledning om verksamheter med hästar" (2025) anger att man bör undvika att placera bostäder i den dominerande vindriktningen från hästverksamheten för att minska omgivningspåverkan.

Trots detta har planförslaget avsaknad på andra åtgärder än endast 60 meters skyddsavstånd för att säkerställa att vår befintliga verksamhet inte drabbas. Att förlita sig på gles vegetation som skyddsåtgärd är inte tillräckligt, särskilt i ett öppet landskap med vanligt förekommande sydvästliga vindar.

Vi har gjort medvetna anpassningar och investeringar i vår verksamhet för att minimera eventuella störningar för grannar i närområdet. Stallbyggnad och gödselhantering är exempelvis placerad så långt norrut som möjligt för att ha maximalt avstånd till våra grannar.

Boverkets publikation tydliggör även att i "förarbetena till PBL framgår dock tydligt att kommunen i sin planering och tillståndsgivande verksamhet inte ska ta beslut, som kan föranleda ingripande från tillsynsmyndighet i efterhand."

Vi vill poängtera att Miljöbalkens försiktighetsprincip innebär att verksamhetsutövare ska vidta de skyddsåtgärder som behövs för att förebygga, hindra eller motverka skada eller olägenhet för människors hälsa eller miljön.

I praktiken kan detta leda till att vår befintliga hästverksamhet tvingas vidta kostsamma åtgärder eller begränsa vår verksamhet som konsekvens av planförslaget.

Planen uppvisar inte att relevanta faktorer eller åtgärder har vägts in, vilket strider mot både försiktighetsprincipen (MB 2 kap. 3 §) och lokaliseringsprincipen (MB 2 kap. 6 §) i miljöbalken samt kravet på hänsyn till hälsa och säkerhet i plan- och bygglagen (PBL 2 kap. 3 §).

Luleå kommuns översiktsplan (2021) anger Sunderbyn som landsbygd, stadsnära by, med användning specificerad som "område för areella näringar och andra landsbygdsanknutna verksamheter samt bostadsbebyggelse i mindre omfattning." Översiktsplanen pekar även ut området intill, bland annat Sunderbyn 1:19, som värdefull jordbruksmark vilket innebär att detaljplaneförslaget saknar stöd i översiktsplanen.

Till skillnad från planförslaget är vår hästverksamhet beroende av en landsbygdsanknuten miljö som kräver stora ytor för betesmark, stall, ridbana, parkering och omfattande förvaringsutrymmen för utrustning, hö, foder, gödsel, med mera.

Även innan vår verksamhets tillkomst år 2001 har hästar och jordbruk varit etablerade verksamheter på platsen och hästverksamhet finns på flera andra platser i Södra och Norra Sunderbyn. Vår verksamhet har stort tryck med många förfrågningar om lediga stallplatser och sett till våra arealer finns potential för utveckling av verksamheten genom exempelvis fler hästar, avel, med mera. Planförslagets nuvarande utformning innebär inskränkningar på vår fastighets utvecklingspotential, en konsekvens som inte beskrivs i planförslaget, trots att vår verksamhet är i linje med översiktsplanen och planförslaget inte är det.

Förekomsten av hästgårdar och betesmark i kombination med bostäder i mindre utbredning är en del av Sunderbyns historia, nutida karaktär och användning som gör området unikt. Förekomsten av hästverksamhet är en del av landskapsbilden som bidrar till att förvalta det öppna kulturlandskapet på ett naturligt sätt. Av den anledningen är det särskilt viktigt att beakta samspelet mellan hästverksamhet och bostadsbyggande i kommunens planering i detta område.

Vi vill även anmärka på att planbeskrivningen anger hästverksamheten endast som en störande olägenhet som inte tillskrivs något egenvärde i kommunens analys av områdets förutsättningar. Hästverksamhet som källa till rekreation har dokumenterat positiv inverkan på människors hälsa och välmående.

Enligt uppgift från Hästnäringens nationella stiftelse, Lantbrukarnas riksförbund, SLU et al (2019) omsätter hästverksamhet som näring hundratals miljoner kronor årligen i Norrbottens län.

Vi vill även ge lite statistik och fakta om svensk ridsport (Svenska Ridsportförbundet, 2017):

- Fritid och tävling för en halv miljon svenskar
- Sveriges näst största ungdomsidrott (7-25 år), bara fotbollen är större, baserat på LOK-stöd (RF, 2015).
- Den sjätte största sporten i Sverige totalt, sett till antal aktiva i idrott (RF, 2015).
- Ridsporten har högst andel kvinnor (90%) av alla Sveriges idrottsförbund (RF, 2015)
- En av de största sporterna för personer med funktionsnedsättning.
- Svenska Ridsportförbundet har cirka 155 000 medlemmar, varav 90% tjejer (2015).
- 125 000 motions- och lektionsryttare.
- 4 000 ryttare med funktionsnedsättning.
- Ridsporten är öppen för och har aktiva i alla åldrar.

- Inom alla grenar utom voltige tävlar män och kvinnor - pojkar och flickor - mot varandra på samma villkor.
- Ridsportförbundet driver en omfattande verksamhet för utbildning av ideella ledare.
- De flesta förtroendevalda är kvinnor.
- Det finns aktiva ungdomar (under 25 år) i alla beslutsgrupper från lokal till central nivå.
- Värdet av det ideella arbetet inom ridsporten uppskattas till 280 miljoner kronor årligen (2012)
- Drygt 380 000 tävlingsstarter inom ridsporten gjordes under 2015. Hoppning är den största grenen med 73,9%, dressyr 23,5%, fälttävlan 1,8% och övriga grenar 0,8%. Till övriga räknas paradressyr, körning, distansritt och working equitation. Inom körning tävlar man i enbet (en häst), par (två hästar) och fyrspann (fyra hästar).
- Cirka 40 000 hästar med aktiv tävlingslicens 2015.
- Drygt 26 000 ryttare med aktiv tävlingslicens 2015.

Vi ställer oss frågande till hur kommunen anser att man tagit hänsyn till befintlig hästverksamhet och hur man förhåller sig till gällande lagstiftning i frågan.

Sett till risken för omfattande konsekvenser på vår verksamhets framtid och ekonomi uppmanar vi kommunen till att göra ett omtag i utformningen av sin plankarta och planbeskrivning. Vi uppmanar kommunen till att kontakta oss för fördjupad dialog och kunskapsöverföring så att korrekt information ligger till grund för kommunens analys, avvägning och planering.

2. Obefintlig dialog kring fastighetsintrång

Detaljplanen föreslår inlösen av delar av fastigheten Sunderbyn 59:17 för allmän platsmark. Detta presenteras i det publika samrådet utan att det förekommit någon som helst kontakt med oss som fastighetsägare gällande detta. Det är anmärkningsvärt att kommunen inte fört någon dialog med oss som direkt berörda, vilket är brukligt enligt god planeringssed och plan- och bygglagens intention att kommunen särskilt ska beakta berördas intressen (PBL 5 kap. 12 §).

Regeringsformens egendomsskydd (2 kap 15 § RF) säger: "Vars och ens egendom är tryggad genom att ingen kan tvingas avstå sin egendom till det allmänna eller till någon enskild genom expropriation eller något annat sådant förfogande eller tåla att det allmänna inskränker användningen av mark eller byggnad utom när det krävs för att tillgodose angelägna allmänna intressen."

Denna grundlag innebär att kommunen måste redogöra för dels att det finns ett intresse som är allmänt men framför allt att det ska vara ett angeläget intresse. Detta är ett högt ställt krav i lagstiftningen vilket innebär att det måste göras en proportionalitetsbedömning i fallet. Även EKMR artikel 17 gällande egendomsskydd har liknande kravställning.

Motivet till inlösen är otydligt och vi motsätter oss att kommunen tar vår mark i anspråk. Vi ser flera alternativa utformningar av detaljplanen som inte innebär att vår mark utnyttjas och ombeder kommunen att hitta en annan väg framåt för att uppnå sitt syfte.

3. Brukningsvärd jordbruksmark tas i anspråk

Planområdet omfattar brukningsvärd jordbruksmark. Att ta denna mark i anspråk utan fullgod alternativprövning och behovsanalys är oförenligt med 3 kap. 4 § miljöbalken.

Kommunen hänvisar till att marken är något sur, men detta är inte tillräckligt skäl. Det finns inga redovisade försök till åtgärder som kalkning, alternativa grödor eller dokumenterade avkastningsproblem. Vad vi kan utläsa från WSPs provtagning hade två av fyra provgröpar godtagbart pH.

Att marken tillfälligt tagits ur bruk förändrar inte dess status som brukningsvärd jordbruksmark. För att bedöma jordbruksmarkens potential krävs en objektiv och hållbar bedömning – inte bara att jorden inte används just nu. Om exploatering sker varje gång markägare låter jorden ligga i träda, undermineras hela skyddet i miljöbalken.

Luleå kommuns översiktsplan från 2021 klassificerar planområdet som jordbruksmark med höga brukningsvärden, vilket gör att planförslaget saknar stöd i översiktsplanen. Det innebär bland annat att detaljplanen inte har föregåtts av den demokratiska process som allmänheten och sakägare annars har rätt att delta i under prövningen. Översiktsplanen pekar ut andra områden för ny användning eller utveckling för att tillgodose kommunens bostadsförsörjning och nå översiktsplanens mål.

Planen saknar en objektiv analys och redovisar ingen alternativ prövning som är tillgänglig för allmänheten, vilket krävs enligt miljöbalken (3 kap. 4 § MB). Detta är en grundläggande brist. Att vid samråd inte ha dessa handlingar färdiga, när de utgör en grundläggande förutsättning för planens genomförande, innebär att detaljplanen uppfattas som godtycklig och avvikande från svensk lagstiftning. Det innebär också att allmänheten inte kan tillgodogöra sig all information för att förstå planförslaget till fullo.

Planbeskrivningen refererar till en strukturplan mellan Luleå och Bodens kommun som motiv för att ianspråkta jordbruksmarken. Denna strukturplan är inte tillgänglig för allmänheten och har vare sig samråtts eller kommunicerats med allmänhet eller sakägare. Planbeskrivningen visar också förslag på en efterföljande etapp av bostadsbyggande som inte går att yttra sig kring, eftersom det ligger utanför planområdets gräns. Detta ett stort avsteg från kommunens (tre år gamla) översiktsplan vilket skapar förvirring och gör planförslaget otydligt att följa med i.

Vi genomläsning av planförslaget är det uppenbart att kommunen har mer omfattande planeringsunderlag till detaljplanen än vad som redovisas eller tillgängliggörs av kommunen. Planförslaget hänvisar till arbeten som inte går att ta del av som motiv till avsteg från sin egen översiktsplan och som grund för att avvika från 3 kap. 4 § MB.

Ställningstaganden i relation till jordbruksmarken är otillräckligt utredda och upplevs godtyckliga.

Det är avgörande för rättssäkerheten att berörda ges reell möjlighet att ta del av beslutsunderlag i tid för att kunna yttra sig meningsfullt. När sådana handlingar inte publiceras minskar förutsägbarheten i beslutsfattandet. Detta är särskilt allvarligt när planen berör etablerad verksamhet, intrång på privat mark och resurser med skydd i lagstiftningen.

4. Dagvatten- och skyfallshantering

Vi ser med oro på att dagvattenfrågan ännu inte är löst, särskilt då vår fastighet redan idag påverkas av vattenansamling i diken vid snösmältning. Utan en tydlig och trygg dagvattenlösning riskerar föreslagen exploatering att förvärra situationen.

Därtill saknas information om hur VA-anslutningarna kommer dras och om detta påverkar vår fastighet. Vi efterlyser tydliga kartor, tidplaner och mer utförliga beskrivningar.

5. Fråga om likabehandling gällande huvudmannaskap för gata

Vid tidigare planläggning i området ansågs det inte möjligt för kommunen att vara huvudman för den gata som angör fastigheterna Sunderbyn 59:8-14, vilket ledde till att en samfällighet behövde bildas för att hantera vägens funktion. I det aktuella planförslaget väljer kommunen däremot att planlägga ny gata som allmän platsmark med kommunalt huvudmannaskap.

Mot bakgrund av detta efterfrågar vi om det finns möjlighet att ompröva tidigare beslut, så att även gatan till fastigheterna Sunderbyn 59:8-14 kan övergå till allmän plats. Det vore önskvärt att säkerställa likabehandling från kommunen mellan olika fastighetsägare i området vad gäller ansvar för drift och underhåll av gemensam infrastruktur.

6. Planens övergripande utformning

Planförslaget beskriver en avsikt att bygga vidare på Sunderbyns bystruktur som samlar sig runt den genomgående vägar. I praktiken skapas ett bostadskluster som ligger avskilt från befintlig bebyggelse och avslutas i en återvändsgränd. Detta ger ett splittrat intryck i området och medför praktiska brister i tillgänglighet och trygghet. Vi ser att detaljplanen hade haft en mer rationell utformning om nya bostäder förläggs längs befintlig infartsväg till Sunderbyn 1:19 och norrut. Detta hade inneburit färre negativa konsekvenser i omgivningen, lägre driftskostnader av gatan, en större likhet till byns befintliga struktur och större närhet till kollektivtrafik och gatunät. På så sätt hade även en stor sammanhängande yta jordbruksmark bevarats intakt.

Vi vill särskilt lyfta risken för genvägar genom vår fastighet (över hagmark för våra hästar) till busshållplatsen, då den faktiska gångsträckan överstiger 1,3 km från områdets östra del. Den föreslagna gatan innebär en omständlig förbindelse från planområdet till kollektivtrafiken och det är högst sannolikt att folk kommer gena över vår fastighet. Detta skapar både en säkerhetsrisk och slitage som belastar privat mark.

7. Fakta- och formaliafrågor

- Angiven gång- och cykelväg är i själva verket trottoar.
- Gångavstånd till busshållplats stämmer inte (drygt 1,3 km snarare än 500 m).
- Vår verksamhet har ligghallar, inte liggbås – vilket är fel i kartan.
- Flera viktiga samrådsunderlag saknas på kommunens webbplats, t.ex: alternativprövning av lokalisering i relation till jordbruksmark; utredning, underlag och motiv till avvägningar gentemot befintlig hästverksamhet; undersökning om betydande miljöpåverkan; m.m.

Sammanfattningsvis menar vi att detaljplanen i sin nuvarande utformning innehåller flera allvarliga brister, både vad gäller process, innehåll och hänsyn. Vi är positiva till att landsbygden utvecklas, men det måste ske med respekt för de verksamheter och värden som redan finns där. Vi uppskattar att kommunen tog tid för en avstämning före samråd för att kartlägga hästverksamheten och noterar att man gjort en justering i avståndet mellan föreslagna bostäder och hästverksamhet från 25 meter till 60 meter. Vi önskar dock att en uppföljning skett inför samråd samt att information gällande fastighetsintranget hade förmedlats, vilket inte gjordes vid nämnt möte. Vi efterfrågar en mer direkt och omfattande kommunikation för att kunna föra ett resonemang om en lösning som kan vara förenlig med allas intressen.

Vår avsikt är inte att omöjliggöra utveckling på landsbygden, men vi vill tydligt uppmana kommunen till en ökad transparens och underbyggda avvägningar i den fortsatta planprocessen. Vi vill även markera att vi inte ser nuvarande planförslag som acceptabelt.

Kommentar:

1. Risk för olägenheter för befintlig hästverksamhet

Kommunen har stor förståelse för de synpunkter som framförs och har därför låtit ta fram en särskild störningsutredning avseende den närliggande hästverksamheten. Utredningen har legat till grund för planförslaget och omfattar spridningsberäkningar för hästallergen samt bedömning av lukt från gödselhantering, med hänsyn till verksamhetens omfattning, lokala vindförhållanden, avstånd och markanvändning.

Utredningen visar att planförslaget kan genomföras utan att oacceptabel risk för olägenhet för människors hälsa uppstår. Beräknade halter av hästallergen inom planområdet understiger tillämpade bedömningsnivåer i huvuddelen av området, och eventuell överskridanderisk begränsas till mindre delar som i planen hanteras genom användning av naturmark. När det gäller lukt bedöms gödselhanteringen, med hänsyn till avstånd och verksamhetens omfattning, inte utgöra en olägenhet för den planerade bostadsbebyggelsen.

Planförslaget innehåller även skyddsåtgärder i form av reglering av vegetation mellan hästverksamheten och bostadsområdet, vilket bedöms minska spridning av allergener, damm och lukt. Kommunen bedömer sammantaget att tillräcklig hänsyn har tagits till den befintliga hästverksamheten och att planförslaget inte medför krav på förändringar eller inskränkningar i den befintliga verksamheten.

Kommunen delar uppfattningen att hästverksamhet är en viktig del av landsbygdens karaktär och näringsliv och konstaterar att planeringen syftar till att möjliggöra samexistens mellan befintliga verksamheter och ny bostadsbebyggelse, i enlighet med gällande lagstiftning och vägledningar.

2. Dialog kring fastighetsintrång

Den mark som i samrådshandlingen föreslogs tas i anspråk för allmän plats NATUR (dike) bedöms vid en förnyad prövning inte utgöra ett sådant angeläget allmänt intresse som motiverar inlösen av del av er fastighet. Det aktuella diket är ett befintligt dike som inte är avsett att användas för hantering av dagvatten som genereras inom planområdets bebyggelse. Fördröjning och omhändertagande av dagvatten kan ske inom planområdet och på berörda exploateringsfastigheter.

Kommunen bedömer därmed att det inte är nödvändigt att ta ytterligare mark i anspråk för planens genomförande. Mot bakgrund av detta, har kommunen valt att ändra detaljplanen så att mark inom er fastighet inte längre planläggs som allmän plats. Synpunkten har därmed beaktats.

Kommunen tar även till sig synpunkten avseende dialog och delar uppfattningen att tidig kontakt med berörda fastighetsägare är viktig. Kommunen ser värdet av fortsatt kommunikation med berörda fastighetsägare i det fortsatta planarbetet och i genomförandeskedet.

3. Brukningsvärd jordbruksmark

Kommunen noterar synpunkterna. En särskild lokaliseringstudie har tagits fram som underlag för planförslaget i enlighet med 3 kap. 4 § miljöbalken. Utredningen prövar markens brukningsvärde, planens samhällsintresse samt alternativa lokaliseringar.

Planförslaget bedöms tillgodose ett väsentligt samhällsintresse i form av hållbar bostadsförsörjning och byutveckling i ett strategiskt läge med god tillgång till kollektivtrafik och befintlig infrastruktur. Alternativa lokaliseringar har prövats och bedömts mindre lämpliga utifrån helhetssyn och genomförbarhet.

Kommunen bedömer därmed att planförslaget är förenligt med miljöbalkens krav och kan genomföras trots att det innebär ett ianspråktagande av jordbruksmark.

4. Dagvatten- och skyfallshantering

Inför granskningskedet har en dagvattenutredning med tillhörande skyfallskartering tagits fram. Planbeskrivningen har kompletterats med en mer utförlig redovisning av dagvattenhantering och VA-anslutningar. Kommunen bedömer att föreslagna lösningar kan hantera både normala regn och skyfall utan att orsaka skada på angränsande fastigheter.

5. Huvudmannaskap för gata

Kommunen noterar synpunkten men konstaterar att frågan om huvudmannaskap för befintlig gata till fastigheterna Sunderbyn 59:8–14 inte kan hanteras inom ramen för aktuell detaljplan och därför inte kan prövas i detta sammanhang. Frågan får hanteras i en separat process.

6. Planens övergripande utformning

Kommunen bedömer att planförslagets struktur och gatulösning är lämplig utifrån platsens förutsättningar och planens syfte. Gatustrukturen uppfyller krav på funktion, trafiksäkerhet och tillgänglighet och avslutas med en vändplan dimensionerad för utrycknings- och avfallsfordon.

Planförslaget innehåller även omfattande utformningsbestämmelser som syftar till att skapa en småskalig och sammanhållen bebyggelse som ansluter till områdets karaktär. Kommunen bedömer att synpunkterna inte föranleder ändring av planförslaget.

7. Fakta- och formaliafrågor

Planhandlingarna har korrigerats avseende redovisade sakfel. Vad gäller den angivna gång- och cykelvägen har kommunens trafikingenjörer bedömt att det rör sig om en gång- och cykelväg och inte en trottoar. Denna synpunkt föranleder därför ingen ändring.

Samlad bedömning

Kommunen bedömer att synpunkterna har beaktats genom kompletterande utredningar, revideringar av planhandlingarna och tydliggöranden i planbeskrivningen. Planförslaget bedöms vara förenligt med gällande lagstiftning och kunna genomföras utan oacceptabla konsekvenser för omgivningen. Synpunkterna föranleder inte någon ändring av planförslaget.

Privatperson 2

Privatperson 2 har undertecknat samma yttrande som privatperson 1, vilket redovisas ovan. Eftersom privatperson 2 inte bedöms vara sakägare redovisas deras yttrande separat från yttrande redovisat under privatperson 1 ovan.

Kommentar:

Yttrandet noteras. Svar redovisas under yttrandet från privatperson 1.

Privatperson 3

1. Jordbruksmark är en nationell angelägenhet

Enligt Miljöbalken är det särskilt skyddsvärt att bevara och skydda jordbruksmark, eftersom den är en resurs som är avgörande för livsmedelsproduktion och ekologisk balans. Marken får endast tas i anspråk för bebyggelse om det är absolut nödvändigt, och om det inte finns några alternativ.

Det saknas underbyggnad i påståendet kring de försämrade odlingsförhållandena. Det räcker inte heller att konstatera att odlingsförhållandena har försämrats i ett område. Även om marken inte brukats aktivt under en period, innebär inte detta att den är förlorad som odlingsmark. Genom rätt åtgärder kan markens användbarhet återställas.

2. Klimat- och livsmedelsförsörjningskris kräver lokal odling

I en värld präglad av geopolitisk oro, klimatförändringar och en ökande osäkerhet kring livsmedelsförsörjningen, är det särskilt oansvarigt att exploatera betydande åkermark. Sverige har i dagsläget en låg självförsörjningsgrad, där endast cirka 50% av landets livsmedelsbehov produceras lokalt. Varje hektar åkermark som tas ur produktion för bebyggelse försvagar samhällets förmåga att möta framtida kriser. Genom att bevara och utveckla lokal odling kan vi stärka vår självständighet och säkerställa matförsörjningen även under svåra tider.

Det finns också en växande efterfrågan på lokalproducerad mat, vilket innebär att markens värde för livsmedelsproduktion är större än någonsin. Regionen har också mindre förekomst av sjukdomar och skadedjur, vilket sänker behovet av kemiska insatser och ökar möjligheterna till exempelvis ekologisk odling. Därmed har marken ett stort ekonomiskt och ekologiskt värde, vilket ytterligare understryker vikten av att bevara och utveckla denna resurs för att möta framtida behov.

3. Det finns andra platser att bygga på

Det finns redan outnyttjad mark inom befintliga och planerade bostadsområden i Luleå, som kan bebyggas genom bland annat förtätning, utan att behöva ta i anspråk värdefull jordbruksmark. Det är därför inte nödvändigt att offra grönytor eller åkermark för att uppnå kommunens mål för bostadsförsörjning. Det finns utrymme för både bostadsutveckling och bevarande av åkermark.

4. Långsiktigt samhällsperspektiv saknas

Att bebygga jordbruksmark innebär en oåterkallelig handling. När marken väl är bebyggd kan den inte återgå till att vara produktiv odlingsmark, vilket är ett stort avbräck för framtida generationers möjlighet till lokal livsmedelsproduktion. Kommunen planerar för ett beslut som gynnar kortsiktig bostadsutveckling, men på bekostnad av en resurs som är fundamental för långsiktig hållbarhet och matförsörjning. Vi måste tänka på de långsiktiga konsekvenserna och fatta beslut som inte bara tillgodoser dagens behov utan också säkerställer tillgången till jordbruksmark för kommande generationer.

5. Tveksamhet ang. försämrade odlingsförhållanden, förbättring möjlig

Kommunens påstående om att odlingsförhållandena har försämrats behöver ifrågasättas. Försämrade odlingsförhållanden kan ofta bero på faktorer som brist på aktiv brukning, jordpackning, dräneringsproblem eller andra tillfälliga faktorer som kan åtgärdas. Det är inte ett bevis på att marken är förlorad som odlingsmark. Genom åtgärder som förbättrad jordbearbetning, dränering och andra tekniska lösningar kan marken åter bli fullt produktiv. Att ge upp på markens potential för exempelvis livsmedelsproduktion är därför en onödig

och förhastad åtgärd. Om kommunen påstår att odlingsförhållandena på marken har försämrats bör de kunna understödjas. Avsaknaden av aktiv brukning är således inte ett bevis på att marken inte går att återuppta som produktiv odlingsmark. Tvärtom: vilad jord är ofta mer näringsrik och kan lätt återställas genom rätt åtgärder. Om kommunen inte har genomfört en objektiv underbyggd utredning, är påståendet om försämrade odlingsförhållanden tveksamt.

6. Negativt signalvärde i en tid av hållbarhetskrav

Kommunens beslut att tillåta byggnation på jordbruksmark sänder en fel signal om att miljö, matförsörjning och nationella riktlinjer för markanvändning kan sättas åt sidan för att driva på bostadsbyggande. Detta underminerar inte bara de hållbarhetsmål som kommunen och landet har satt upp, utan också allmänhetens förtroende för den demokratiska planeringsprocessen. Om vi som samhälle inte tar hänsyn till långsiktiga hållbarhetsprinciper och bevarandet av våra resurser, skapar detta en farlig trend där andra viktiga miljö-, och resursaspekter riskerar att ignoreras.

7. Förlängt växtsäsong i Norrbotten

Forskning från Sveriges lantbruksuniversitet (SLU) visar att klimatförändringarna redan har lett till en längre odlingsäsong i norra Sverige – upp till 2–4 veckor längre än tidigare. Mildare vintrar och tidigare vårar har gjort det möjligt att odla fler typer av grödor, från spannmål till grönsaker och bär, i regioner där detta tidigare inte varit möjligt. Detta innebär att förutsättningarna för jordbruk i Norrbotten faktiskt har förbättrats snarare än försämrats, vilket gör det ännu mer olämpligt att ta bort mark från produktion.

8. Historisk jordbruksmark = Oersättlig resurs

Marken i Sunderbyn har brukats historiskt i generationer, och är därför en etablerad jordbruksmark, vilket gör den ännu mer värdefull. Historiskt brukad mark tenderar att ha bättre struktur, dränering och mikrobiell aktivitet än orörd mark. Att förlora denna mark för bostadsbyggande innebär inte bara ett bortfall av produktiv odlingsmark utan ett slöseri med en långsiktig resurs för att inte tala om den kulturella. Att exploatera denna mark för bostäder innebär också att kommunen förlorar en potentiell resurs för matproduktion som skulle kunna vara viktig för både nuvarande och framtida generationer.

9. Geotekniska och miljötekniska risker

För att exploatera sulfidjord, som marken i Sunderbyn är en del av, krävs särskilda geotekniska och miljötekniska utredningar. Sulfidjord är agronomiskt värdefull men också miljömässigt riskfylld att exploatera utan rätt åtgärder. Kommunen bör på ett tydligt sätt redovisa i sin detaljplan hur man på ett säkert tänkt hantera dessa risker.

10. Ogenomtänkt kovändning från tidigare kommunal hållning om VA

Historiskt har kommunen varit av åsikten att området i Sunderbyn inte är aktuellt för kommunal VA-utbyggnad på grund av dess begränsningar. Detta har både fastighetsägare och verksamheter förhållit sig till och planerat efter. Att plötsligt ändra denna hållning utan en tydlig och

transparent motivering i redovisad plan, skapar osäkerhet om långsiktigheten samt rättssäkerheten i planeringen. Kommunen bör förklara varför denna ändring sker just nu och vad konsekvenserna blir för de som redan drabbats samt förlitat sig på de tidigare besluten.

Det finns en risk att planbesluten inte längre ses som objektiva och långsiktiga, vilket underminerar förtroendet för kommunens planering och de processer som styr byggnation och markanvändning. Beslutet riskerar att signalera orättvis särbehandling samt att beslutet drivs av exploateringsintressen snarare än objektiva kriterier för resursfördelning.

Slutsats

Sammanfattningsvis är det övervägande faktorer som talar emot att exploatera åkermark i Sunderbyn för bostadsutbyggnad. Markens värde som jordbruksresurs är betydande, och det finns både klimatmässiga och ekonomiska skäl att skydda och utveckla denna mark för framtiden. Kommunens plötsliga kovändning i VA-frågan skapar också osäkerhet kring rättssäkerheten och trovärdigheten i beslutsprocessen. För dessa skäl bör detaljplanen ogillas.

Kommentar:

1. Jordbruksmark är en nationell angelägenhet

Kommunen delar uppfattningen att jordbruksmark är en nationellt viktig resurs och att stor restriktivitet ska iakttas vid ianspråktagande, i enlighet med miljöbalkens 3 kap. 4 §. Jordbruksmark får endast tas i anspråk om det krävs för att tillgodose ett väsentligt samhällsintresse och om behovet inte kan tillgodoses på annan mark.

Som underlag för planförslaget har kommunen låtit ta fram en särskild lokaliseringsutredning enligt miljöbalken och plan- och bygglagen. I denna prövning konstateras att marken inom planområdet utgör brukningsvärd jordbruksmark och att detta utgör ett starkt motstående intresse. Kommunens bedömning utgår således inte från att marken saknar värde, utan från en samlad avvägning mellan jordbruksintresset och andra allmänna intressen.

2. Klimat- och livsmedelsförsörjningskris kräver lokal odling

Kommunen noterar synpunkterna om jordbruksmarkens betydelse för livsmedelsförsörjning, beredskap och ekologisk hållbarhet. Dessa aspekter har beaktats i lokaliseringsutredningen och i den samlade avvägningen enligt miljöbalken.

Kommunen bedömer att planförslaget, kan motiveras i det aktuella fallet genom att det tillgodoser ett väsentligt samhällsintresse i form av hållbar bostadsförsörjning och byutveckling i ett strategiskt läge, samt att motsvarande behov inte kan tillgodoses på annan mark på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt.

3. Det finns andra platser att bygga på

Alternativa lokaliseringar har prövats inom ramen för lokaliseringsutredningen, bland annat Bränslan, Träskberget och Kläppen. Utredningen visar att dessa alternativ inte kan tillgodose planens syfte på ett likvärdigt sätt, bland annat med hänsyn till koppling till befintlig bystruktur, infrastruktur, kollektivtrafik, service, genomförbarhet och samhällsekonomiska aspekter.

Kommunen bedömer därför att den valda lokaliseringen, trots att den omfattar jordbruksmark, utgör det mest lämpliga alternativet i detta enskilda fall.

4. Långsiktigt samhällsperspektiv saknas

Kommunen delar uppfattningen att markanvändningsbeslut ska präglas av långsiktighet. Bedömningen i detta ärende har inte grundats på ett kortsiktigt bostadsbehov, utan på en samlad och

långsiktig prövning av ortens utveckling, platsens förutsättningar, teknisk försörjning och möjligheten att skapa en hållbar och genomförbar bebyggelsestruktur.

Kommunen bedömer att planförslaget är förenligt med en långsiktigt hållbar markanvändning i det enskilda fallet.

5. Tveksamhet ang. försämrade odlingsförhållanden, förbättring möjlig

Kommunen vill förtydliga att planförslagets lämplighet inte enbart grundas på markens aktuella brukning eller på bedömningar av tillfälliga odlingsförhållanden. Den samlade bedömningen utgår från lokaliseringsutredningen och en helhetsprövning enligt plan- och miljölagstiftningen.

Synpunkten förändrar därför inte kommunens samlade bedömning av platsens lämplighet för den föreslagna markanvändningen.

6. Negativt signalvärde i en tid av hållbarhetskrav

Kommunen delar uppfattningen att jordbruksmark ska hanteras restriktivt och att dess värde har stärkts genom bland annat den nationella livsmedelsstrategin. Lokaliseringsutredningen visar att denna fråga har prövats särskilt.

Kommunen bedömer att planförslaget inte innebär att jordbruksmarkens värde generellt åsidosätts, utan att det i detta enskilda fall har gjorts en avvägning mellan flera allmänna intressen, i enlighet med miljöbalkens hushållningsbestämmelser.

7. Förlängd växtsäsong och historisk jordbruksmark

Kommunen noterar synpunkterna och delar uppfattningen att både klimatförändringar och historiskt brukande är relevanta aspekter i ett långsiktigt hushållningsperspektiv. Dessa värden har beaktats i lokaliseringsutredningen.

Utredningen visar dock att planförslaget, trots detta, bedöms utgöra ett väsentligt samhällsintresse och att behovet inte kan tillgodoses på annan plats på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt. Synpunkterna förändrar därför inte den samlade bedömningen.

8. Geotekniska och miljötekniska risker

Kommunen noterar synpunkten. Ett geotekniskt utlåtande har tagits fram och visar att markförhållandena har uppmärksamrats i planeringskedet. Frågor om grundläggning, masshantering och tekniska skyddsåtgärder kommer att hanteras vidare i projekterings- och genomförandeskedet.

Att sådana frågor kräver fortsatt teknisk prövning innebär inte i sig att marken är olämplig för planläggning. Kommunen bedömer att dessa frågor kan hanteras inom ramen för fortsatt planering.

9. Ogenomtänkt kovändning från tidigare kommunal hållning om VA

Kommunens tidigare ställningstaganden grundades på dåvarande planeringsförutsättningar. Den aktuella bedömningen utgår från ett uppdaterat och mer detaljerat planeringsunderlag, där befintlig teknisk infrastruktur, strukturplanen för Sävast–Sunderbyn samt genomförbarhet har vägts samman.

Kommunen bedömer därför att nuvarande ställningstagande inte är en ogenomtänkt förändring, utan resultatet av en fördjupad och aktuell prövning.

Slutsats

Efter genomförd samlad bedömning bedömer kommunen att synpunkterna inte föranleder någon ändring av planförslaget.

Lantbrukarnas riksförbund (LRF)

Allmänna synpunkter

Livsmedelsproduktion är en samhällsviktig verksamhet och att öka den regionalt är en central del i den parlamentariskt beslutade livsmedelsstrategin. I den nyligen uppdaterade Livsmedelsstrategi 2.0 pekar man specifikt på vikten av ökad livsmedelsproduktion i Norrland, givet unika naturgivna förutsättningar och expansionsmöjligheter. Att jordbruksmarken värnas är en grundförutsättning och bör därför i alla avseenden visas den hänsyn som förväntas i enlighet med Miljöbalken 3 kap. §4: "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." Jordbruksmark är en ändlig resurs som när den bebyggts inte kan återskapas.

Specifika synpunkter

Även om jordbruksmarken uppges ha varit onyttjad sedan 2021 så framgår det av översiktsplanen att marken till stora delar består av brukningsvärd jordbruksmark baserad på en inventering gjord 2017. Översiktsplanen skall vara vägledande för senare detaljplanering, men den aktuella jordbruksmarken ingår inte i översiktsplanen. Jordbruksmark skyddas i miljöbalken av själva klassningen och det är produktionsresursen i sig som är skyddad. Ett flertal provningar i mark- och miljödomstolen har visat att det saknar betydelse om marken för närvarande inte används för livsmedelsförsörjningen eller brukas extensivt. Därmed har all jordbruksmark ett värde, antingen för dagens livsmedelsproduktion eller för framtida produktion. Mark- och miljööverdomstolen har även upphävt detaljplaner då kommuner inte visat att detaljplanen för bostäder på brukningsvärd jordbruksmark uppfyllde väsentlighetskravet vad gäller samhällsintresse, men också beroende av att marken ansetts brukningsvärd oberoende av befintlig användning.

Vad gäller antagandet om att aktuellt område omfattar sulfidjord så skrivs i bilagan gällande geoteknik att omgivande mätningar tillsammans med markägares uppgift tyder på att sulfidjord troligtvis finns inom fastigheten Sunderbyn 1:19. Det är alltså inte fastslaget. För att kunna utföra en detaljprojektering så rekommenderar det geotekniska utlåtandet kompletterande undersökningar.

Vid byggnation och vid anläggning av vägar bildas hårdgjorda ytor vilket gör att vattnet inte infiltreras ned i marken, vilket ofta innebär ökade flöden i befintliga diken. Detta dagvatten behöver tas om hand då det kan leda till problem med dräneringen på omgivande åkermark, ökat behov av dikesunderhåll och risk för översvämning. Länsstyrelsen i Östergötland har tagit fram en vägledning för detta och LRF uppmanar Luleå kommun att verkligen beakta påverkan på den omgivande marken vid en exploatering.

Detaljplaneringen för det aktuella området Sunderbyn 1:19 skulle innebära att bostäder placeras mycket nära befintlig jordbruksverksamhet. Det är inte ovanligt att grannar anmäler problem med lukt, flugor eller problem med allergier orsakade av närliggande jordbruk. Det finns ingen möjlighet att friskriva sig från detta, att boende godkänner förhållandena och accepterar att vissa former av störning beror på normal jordbruksverksamhet. Miljöbalken ger alla rätt att klaga oavsett sådana tidigare medgivanden. I vissa fall har det för den

enskilde lantbrukaren, utöver den psykiska press det innebär att vara anmäld av grannar, även medfört inskränkningar i möjligheten att driva och utveckla jordbruket.

LRF anser att Luleå kommun av ovanstående skäl väldigt noga bör överväga det lämpliga i den aktuella planen.

Kommentar:

Jordbruksmark och livsmedelsförsörjning

Kommunen delar uppfattningen att jordbruksmark är en samhällsviktig och ändlig resurs som ska hanteras med stor restriktivitet i enlighet med miljöbalkens 3 kap. 4 §. I lokaliseringsutredningen konstateras också uttryckligen att planområdet utgör brukningsvärd jordbruksmark och att planförslaget innebär att cirka 14 hektar jordbruksmark tas i anspråk för byutveckling med cirka 100 bostäder samt naturmark.

Kommunens bedömning utgår således inte från att marken saknar värde, utan från att det krävs en särskild prövning av om exploateringen avser ett väsentligt samhällsintresse och om behovet kan tillgodoses på annan mark. Denna prövning har genomförts i enlighet med miljöbalken och plan- och bygglagen.

Brukningsvärde oberoende av aktuell användning

Kommunen delar denna utgångspunkt. Lokaliseringsutredningen anger också att det förhållandet att marken tagits ur produktion år 2021 är en administrativ åtgärd och inte påverkar bedömningen av markens brukningsvärde. Prövningen har därför utgått från att det rör sig om brukningsvärd jordbruksmark.

Samtidigt redovisar lokaliseringsutredningen att det finns platsbundna förhållanden som på senare tid har påverkat markens brukbarhet, bland annat kopplat till grundvattenförhållanden och oxidation av sulfidjord. Dessa omständigheter har utgjort en del av det samlade underlaget, men har inte ensamt varit avgörande för kommunens ställningstagande.

Förhållande till översiktsplan och alternativa lokaliseringar

Kommunen konstaterar att området i översiktsplanen 2021 redovisas som landsbygd med oförändrad användning, där areella näringar utgör en viktig del. Samtidigt framgår av lokaliseringsutredningen att området prövades under översiktsplanarbetet som ett möjligt område för byutveckling, men då prioriterades ned utifrån dåvarande förutsättningar.

Planförslaget innebär därmed en delvis avvikande markanvändning i förhållande till översiktsplanen, vilket har belysts och prövats genom den nu genomförda lokaliseringsutredningen.

Frågan om alternativa lokaliseringar har utretts särskilt. I lokaliseringsutredningen har huvudalternativet jämförts med Bränslan, Träskberget och Kläppen. Slutsatsen är att det väsentliga samhällsintresset inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk. Kommunen bedömer därför att lokaliseringskravet enligt miljöbalken är uppfyllt.

Väsentligt samhällsintresse

I lokaliseringsutredningen bedöms den föreslagna exploateringen utgöra ett väsentligt samhällsintresse i form av långsiktigt hållbar byutveckling i Sunderbyn. Bedömningen grundas bland annat på kommunens behov av bostäder, närhet till en större arbetsplats, god tillgång till

kollektivtrafik, cykelvägar, service, förskola och skola samt möjligheten att stärka en befintlig bystruktur i ett läge med god regional tillgänglighet.

Kommunen bedömer därmed att planförslaget inte enbart svarar mot ett enskilt exploateringsintresse, utan mot ett bredare samhällsbyggnadsintresse.

Geotekniska förhållanden och sulfidjord

Kommunen noterar synpunkten. Ett geotekniskt utlåtande har tagits fram och fältundersökningar genomförts under 2024. Utredningen anger att området består av sulfidhaltig silt och att grundvattenförhållandena tyder på oxidation och försurning.

Kommunen bedömer att dessa förhållanden har uppmärksamats i planeringsskedet, men att ytterligare tekniska undersökningar och projekteringsåtgärder kan behöva genomföras inför ett genomförande. Detta förändrar dock inte den samlade bedömningen av platsens lämplighet för planläggning.

Dagvatten och påverkan på omgivande jordbruksmark

Kommunen delar uppfattningen att dagvattenhantering och påverkan på befintliga diken är viktiga frågor vid exploatering av jordbruksmark. Dessa frågor behöver hanteras och säkerställas i den fortsatta planeringen och projekteringen, så att negativ påverkan på omgivande mark begränsas.

Synpunkten bedöms dock inte påverka den principiella lämpligheten av den föreslagna lokaliseringen.

Närhet till jordbruksverksamhet och risk för störningar

Kommunen är medveten om att närhet mellan bostäder och jordbruksverksamhet kan innebära risk för störningar och konflikter. I lokaliseringsutredningen har påverkan på närliggande hästverksamhet särskilt behandlats, och området bedöms ha en tydlig lantlig karaktär.

Frågan behöver fortsatt beaktas i detaljplanens utformning och i kommande prövningar, men bedöms inte i sig utgöra skäl att avstå från planläggning.

Slutsats

Kommunen bedömer att LRF:s synpunkter är relevanta och viktiga, men att de har beaktats genom den genomförda lokaliseringsprövningen enligt miljöbalken och plan- och bygglagen. Synpunkterna föranleder därför ingen ändring av planförslaget.

Privatperson 4/Lule Byaforum

I förslaget till den regionala utvecklingsstrategin (RUS) Norrbotten 2040, som just nu ligger ute på remiss, utpekas livsmedelsförsörjning som "en utmaning att reagera på". RUS är en färdplan för framtiden och som ska hjälpa oss att tillsammans hålla kurs mot samma mål. Där lyfts att Norrbotten har en låg grad av självförsörjning av livsmedel. Försörjningsförmågan har minskat kraftigt under de senaste 20 åren, vilket ökat sårbarheten. Många areella näringar, såsom jordbruk, fiske, jakt och rennäring, försvinner. Förutsättningarna för att producera mat matchar inte de behov och utmaningar som finns i länet. Odlingsbar mark försvinner när den tas i anspråk för andra ändamål. Allt detta bidrar till att många jordbruk läggs ned.

Miljöbalken ger tydliga riktlinjer för skyddet av jordbruksmarken. Enligt MB 3 kap. §4: "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.”

Flera prövningar i Mark- och miljödomstolen har visat att jordbruksmarkens värde är oberoende av dess nuvarande användning. Detta understryker vikten av att skydda all brukningsvärd jordbruksmark.

I den nyligen uppdaterade Livsmedelsstrategi 2.0, framgår det är av största vikt att öka livsmedelsproduktionen för oss i Norrbotten, med tanke på de unika naturgivna förutsättningarna och expansionsmöjligheterna.

Med hänsyn till de ovan nämnda argumenten och potentiella konsekvenserna för jordbruksmarken och den omgivande miljön, förutsätter vi att kommunen tar dessa synpunkter i beaktande och fattar ett beslut som främjar både samhällsintressen och hållbar utveckling. Att skydda odlingsbar jordbruksmark, är avgörande för att försörjningsförmågan inte ska försämrats ytterligare. Och undantagen ska begränsas för att inte skapa förutsättningar för en snöbollseffekt av iakttagande av jordbruksmark för andra ändamål.

Kommentar:

Kommunen delar uppfattningen att livsmedelsförsörjning är en samhällsviktig och långsiktig fråga, och att brukningsvärd jordbruksmark är en ändlig resurs som ska hanteras med stor restriktivitet i enlighet med miljöbalkens 3 kap. 4 §. I lokaliseringstuderingen redovisas också att jordbruksmarken i Luleå kommun har stor betydelse för regionens livsmedelsförsörjning och att dess betydelse har stärkts genom såväl nationella som regionala strategier, däribland livsmedelsstrategin och arbetet med RUS Norrbotten 2040.

Lokaliseringstuderingen konstaterar samtidigt uttryckligen att den aktuella marken utgör brukningsvärd jordbruksmark. Kommunens bedömning utgår således inte från att marken saknar värde, utan från den prövning som miljöbalken kräver: om exploateringen avser ett väsentligt samhällsintresse och om behovet kan tillgodoses på annan mark på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt.

I utredningen bedöms den föreslagna exploateringen utgöra ett väsentligt samhällsintresse i form av långsiktigt hållbar byutveckling i Sunderbyn. Bedömningen grundas bland annat på kommunens behov av bostäder, närhet till en större arbetsplats, god tillgång till kollektivtrafik, service, förskola och skola samt möjligheten att stärka en befintlig bystruktur i ett läge med god regional tillgänglighet. Utredningen redovisar vidare att alternativa lokaliseringar har prövats och att behovet inte bedömts kunna tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk.

Kommunen bedömer därmed att frågan om jordbruksmarkens värde, den regionala och nationella livsmedelsförsörjningen samt behovet av restriktivitet har beaktats i den samlade prövning som gjorts enligt miljöbalken och plan- och bygglagen. Den föreslagna exploateringen innebär inte att jordbruksmarkens betydelse generellt åsidosätts, utan att en avvägning har gjorts i detta enskilda fall mellan flera allmänna intressen.

Slutsats

Synpunkterna föranleder ingen ändring av planförslaget.

Ställningstagande och förändringar

Med anledning av inkomna synpunkter under samrådet har planhandlingarna reviderats och kompletterats. Följande ändringar och förtydliganden har genomförts inför granskningskedet:

- Planbeskrivningen har justerats och kompletterats med utgångspunkt i utredningar som tagits fram inför granskningskedet. Detta omfattar trafikbullerutredning, lokaliseringsutredning enligt miljöbalken 3 kap. 4 §, dagvatten- och skyfallsutredning samt störningsutredning. Resultaten har inarbetats i planbeskrivningen i syfte att förtydliga planens konsekvenser, genomförbarhet och förenlighet med gällande lagstiftning.
- Plankartan har reviderats med att sekundära egenskapsgränser utgår.
- Plankartan har reviderats så att angränsande fastighet ej tas i anspråk för allmän plats NATUR (dike). Dagvatten hanteras och fördröjs inom planområdets fastigheter.
- Plankartan har reviderats så att nätstation (E₁) ges ett eget område. Område för avfallshantering har utgått. Området för nätstation har dimensionerats för att tillgodose Luleå Energi Elnät AB:s behov av yta för transformatorstation med tillhörande utrustning samt erforderliga säkerhetsavstånd ur brandsäkerhetssynpunkt.
- Planbeskrivningen har reviderats för att undanröja motstridiga uppgifter avseende huvudmannaskap. Det framgår nu tydligt att all allmän plats inom planområdet har kommunalt huvudmannaskap, vilket även redovisas på plankartan. Kommunen ansvarar därmed för utbyggnad, drift och förvaltning av allmän plats i enlighet med plan- och bygglagens bestämmelser.
- Genomförandeavsnittet i planbeskrivningen har reviderats i enlighet med 4 kap. 33 § och 5 kap. 13 § plan- och bygglagen. Planbeskrivningen redovisar nu exploateringsavtalets huvudsakliga innehåll på en översiktlig nivå.
- Det tydliggörs vilka åtaganden exploatören och/eller enskilda fastighetsägare ansvarar för, såsom utbyggnad inom kvartersmark, anslutningar till teknisk infrastruktur samt kostnader kopplade till planens genomförande. Vidare framgår vilka anläggningar och åtgärder kommunen ansvarar för inom ramen för kommunalt huvudmannaskap för allmän plats.
- Konsekvenserna av att planen genomförs med stöd av exploateringsavtal redovisas, inklusive ekonomiska och genomförandemässiga konsekvenser för kommunen och exploatören. Redovisningen har samlats under en särskild rubrik om exploateringsavtal för att skapa tydlighet.
- Planbeskrivningen har kompletterats med ett förtydligande av planens fastighetsrättsliga konsekvenser. Det redovisas hur planläggningen påverkar berörda fastigheter.
- Planbeskrivningen har reviderats avseende säkerhetsavstånd till befintlig luftledning. Det förtydligas att 4 meter avser minsta tillåtna avstånd, medan stadigvarande vistelse, såsom bostäder och kontor, inte är tillåten inom 12 meter från luftledningen.

- Tabeller och redovisningar i planbeskrivningen har justerats och kompletterats. Tabell 3 har kompletterats med information om kvartersmark för E₁-området (nätstation). Redaktionella fel, inklusive felaktig beteckning E₂, har korrigerats så att samtliga tabeller och texter är konsekventa med plankartan.
- Planbeskrivningen har förtydligats avseende tekniska ledningar. Det anges att tekniska ledningar avses förläggas inom område för GATA. Gatuområdet är cirka 15 meter brett och bedöms ge tillräckligt utrymme för anläggande, drift och underhåll av tekniska ledningar. Utöver gatubredd säkerställs ytterligare bebyggelsefritt område med placeringsbestämmelse på kvartersmarken.

Mer detaljerad placering av ledningar, planteringar och övrig gatuutformning hanteras i projekterings- och genomförandeskedet i samråd med berörda ledningsägare. Kommunen bedömer att planens reglering ger tillräcklig flexibilitet och att ytterligare prickmark inte är nödvändig på detaljplanenivå.

- Planens trafikutformning har förtydligats. Gatan inom bostadsområdet avslutas i öster med en vändplan dimensionerad för utryckningsfordon och avfallsfordon. Vändplanen har en diameter om cirka 30 meter, vilket bedöms uppfylla räddningstjänstens krav på framkomlighet och vändmöjlighet.
- Planbeskrivningen har kompletterats avseende brandvattenförsörjning. Det förtydligas att markbrandposter ska beaktas i samband med utbyggnad av dricksvattenledningar. Krav på tillgänglighet, placering och kapacitet kommer att hanteras i bygglovsprövning och projektering. Dimensionering av brandvattenförsörjning ska ske i enlighet med Svenskt Vattens publikation P114 och i samråd med Räddningstjänsten Luleå.
- Inför granskningskedet har planbestämmelserna setts över och reviderats i syfte att öka tydlighet och förutsebarhet. Utformningsbestämmelsen avseende sammanbyggda komplementbyggnader har förtydligats så att det framgår hur tak ska utformas när byggnader uppförs i fastighetsgräns. Bestämmelserna har justerats för att möjliggöra en enhetlig och tydlig tillämpning vid bygglovsprövning.

Fakta- och formaliafrågor

- Kommunen har noterat synpunkten om att delar av planområdesgränsen sammanfaller med fastighetsgränser med osäkert läge enligt den digitala registerkartan. Fastighetsgränsernas läge kommer att ses över i det fortsatta planarbetet. Om gränsernas läge klarläggs genom inmätning kommer plankartan att anpassas vid behov. Eventuella förbättringar av gränspunkternas lägesosäkerhet kommer att rapporteras till Lantmäteriet genom DRK-leverans i enlighet med gällande DRK-avtal.

Kvarstående synpunkter

Följande skriftliga synpunkter har inkommit under samrådet men har, efter kommunens samlade bedömning, inte tillgodosetts och har därför inte föranlett någon ändring av detaljplanen. Kommunstyrelseförvaltningens motivering redovisas i kursiv stil.

- Synpunkter avseende att planförslaget innebär ett ianspråktagande av brukningsvärd jordbruksmark och att detta bedöms strida mot miljöbalkens

hushållningsbestämmelser.

Motivering: Kommunen bedömer att frågan har prövats genom en särskild lokaliseringsutredning enligt miljöbalken 3 kap. 4 § och att planförslaget, trots ianspråktagande av jordbruksmark, tillgodoser ett väsentligt samhällsintresse som inte kan tillgodoses på annan mark på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt.

- Synpunkter som ifrågasätter planens förenlighet med nationella och regionala livsmedelsstrategier samt Regional utvecklingsstrategi (RUS) Norrbotten 2040.
Motivering: Kommunen bedömer att jordbruksmarkens betydelse för livsmedelsförsörjning har beaktats i den samlade avvägningen, men att dessa strategiska mål i det enskilda fallet måste vägas mot andra allmänna intressen enligt plan- och miljölagstiftningen.
- Synpunkter om risk för störningar och påverkan på befintliga jordbruks- och hästverksamheter till följd av ny bostadsbebyggelse.
Motivering: Kommunen bedömer, utifrån genomförda utredningar, att planförslaget kan genomföras utan oacceptabel risk för olägenheter för människors hälsa eller för befintliga verksamheter, samt att förutsättningar för samexistens kan säkerställas genom planens utformning.
- Synpunkter om trafik, geotekniska förhållanden och teknisk försörjning med krav på ytterligare utredning innan planläggning.
Motivering: Kommunen bedömer att dessa frågor har utretts i tillräcklig omfattning för detaljplanskedet och att eventuella kompletterande åtgärder kan hanteras inom ramen för fortsatt projektering och genomförande.
- Förslag att ändra i planbeskrivningen rörande gång- och cykelvägen. Synpunkten föranleder ingen ändring av planförslaget.
Motivering: Kommunens trafikingenjörer bedömer att den utpekade gång- och cykelvägen utgör en gång- och cykelväg och inte en trottoar.

Kommunstyrelseförvaltningen

Sektor Samhällsbyggnad & demokrati, 2025-06-11

Daniel Rova

Planchef

Matilda Eriksson

Arkitekt