

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

Luleå kommun Norrbottens län



LULEÅ KOMMUN

SAMRÅDSHANDLING
2025-04-08

Innehållsförteckning

Detaljplanens syfte	3
Syfte	3
Beskrivning av detaljplanen	3
Hela detaljplanen	3
Plandata	7
Planprocessen	7
Allmän plats	8
Kvartersmark	9
Ärendeinformation	10
Genomförandefrågor	11
Genomförandetid	11
Mark- och utrymmesförvärv	11
Fastighetsrättsliga frågor	11
Tekniska frågor	12
Ekonomiska frågor	14
Organisatoriska frågor	14
Planeringsunderlag	16
Kommunala	16
Utredningar	16
Annat	16
Planeringsförutsättningar	17
Kommunala	17
Riksintressen	18
Hushållningsbestämmelser enligt 3 kapitlet miljöbalken	19
Miljökvalitetsnormer	20
Mellankommunala intressen	21
Miljö	22
Hälsa och säkerhet	23
Geotekniska förhållanden	26
Hydrologiska förhållanden	28
Kulturmiljö	28
Fysisk miljö	29
Sociala	30
Teknik	31
Service	32
Trafik	32
Konsekvenser	33
Fastigheter och rättigheter	33
Riksintressen	34
Hushållningsbestämmelser enligt 3 kapitlet miljöbalken	34
Miljökvalitetsnormer	36
Mellankommunala frågor	37
Natur	37
Miljö	38
Hälsa och säkerhet	39
Geotekniska förhållanden	41
Hydrologiska förhållanden	42
Kulturmiljö	42

Fysisk miljö	42
Sociala	44
Teknik	45
Trafik	46
Motiv till detaljplanens regleringar	47
Motiv till regleringar	47
Medverkande i projektet	51
Bilagor	51

Detaljplanens syfte

Planens syfte är att möjliggöra 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.

Beskrivning av detaljplanen

Hela detaljplanen

Planens bakgrund

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

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

De pågående och planerade industrisatsningarna i Luleå och Boden resulterar i ett ökat bebyggelsetryck i området Gammelstad-Sunderbyn och vidare i riktning mot Boden. För att tillgodose detta behov medger detaljplanen omvandlingen av jordbruksmark till ett nytt bostadsområde. Luleå kommuns långsiktiga mål är att nå en befolkning på 100 000 invånare år 2040, vilket kräver omkring 800 nya bostäder årligen. Utvecklingen av Södra Sunderbyn utgör ett viktigt steg för att stödja den pågående tillväxten och erbjuder möjligheter för fler att bosätta sig utanför stadskärnan.

Planförslaget

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

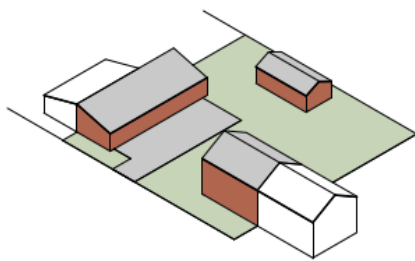
Gestaltningssidé

Utformningen av området utgår från fyra bärande principer:



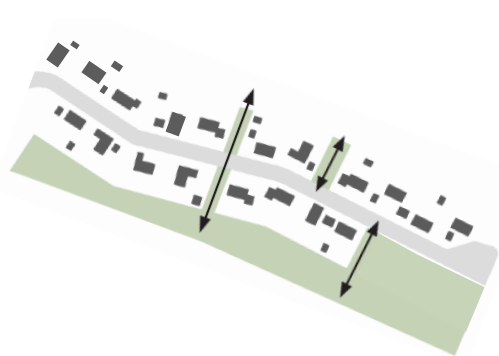
Anpassning till Sunderbyns struktur

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



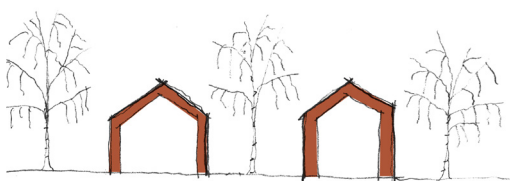
Generösa tomter och flexibla byggmöjligheter

Tomterna är minst 1000 m² stora, med generösa byggrätter för både huvudbyggnad och komplementbyggnader. Byggnader kan placeras nära gatan, vilket ger ett varierat gaturum och skapar möjlighet för gårdsbildningar. Garage och andra komplementbyggnader kan sammanbyggas för mer fri tomtyta.



Naturmark och mobilitet

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



Arkitektur i lantlig miljö

Bebyggelsens utformning anpassas till den övergripande bykaraktären i närområdet genom regleringar av bland annat byggnadernas höjd, takutformning och fasadernas material och kulörer som ska harmoniera med den lantliga miljön.



Bild 1: Illustration över en möjlig utformning av planområdet. Bostadsytorna inom den röda rutan har efter illustrationsplanens framtagna flyttats västerut.

Utvecklingen av området kombinerar ett lantligt boende med bekvämligheten av att vara nära arbetsplatser, service och andra faciliteter i både Luleå och Boden. Det är möjligt att bygga både småhus och mindre flerbostadshus inom planområdet. Småhus är en uppskattad boendeform bland olika grupper i befolkningen, inklusive familjer och unga vuxna, som båda anses vara viktiga för att nå befolkningsmålet om 100 000 Luleåbor år 2040.



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

Detaljplanen öppnar upp för en flexibel och varierad utformning av fastigheterna, vilket ger de boende möjlighet att anpassa sina fastigheter utifrån individuella önskemål och behov. Till exempel är möjliggör detaljplanen för att ha en huvudbyggnad, garage samt komplementbyggnader (så som växthus eller snickarbod). Detta skapar förutsättningar för ett personligt och funktionellt boende med utrymme för olika intressen och aktiviteter.

Exempel på hur fastigheterna skulle kunna utformas:

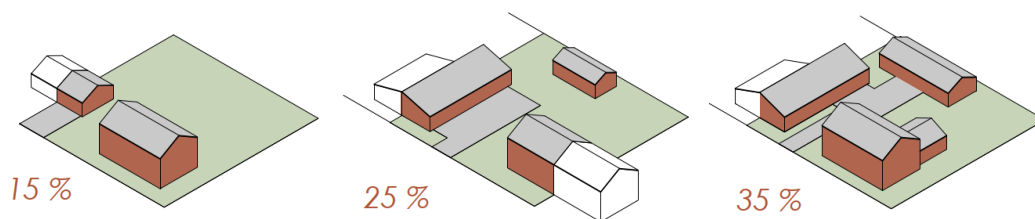


Bild 3: Exempel på nyttjande av byggrätt (räknat i andel av tomtarean).

Fortsatt utveckling av området

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

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



Bild 4: Skiss över en möjlig framtida utveckling av området. Röd linje markerar denna detaljplans avgränsning men visar inte en korrekt bild över möjlig utformning av planområdet.

Plandata

Planområdets läge och areal

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

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

Fastighet	Ägare	Yta (i kvadratmeter) av fastigheten som planläggs i aktuell detaljplan
Sunderbyn 1:19	Privat	49 620
Sunderbyn 59:17	Privat	345
Sunderbyn 4:47	Privat	735
Sunderbyn 67:3	Luleå kommun	205

Markägförhållanden

Planförslaget berör huvudsakligen fastigheten Sunderbyn 1:19 som ägs av en privatperson som även är den som initierat planarbetet. Vidare berör planförslaget även fastigheterna Sunderbyn 59:17 och Sunderbyn 4:47 som båda ägs av privatpersoner samt fastigheten Sunderbyn 67:3 som ägs av kommunen.

Planprocessen

Föreskrifter och allmänna råd

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

Planförfarande

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

Här är vi nu!



Bild 5: Planprocessen för utökat förfarande.

Tidplan

Enligt en preliminär tidplan beräknas detaljplanen ställas ut för granskning under hösten 2025. Detaljplanen bedöms kunna antas därefter.

Handlingar

Planhandlingar

Detaljplanen består av följande handlingar:

- Plankarta med bestämmelser, daterad 2025-04-07
- Planbeskrivning (denna handling), daterad 2025-04-08

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

Övriga handlingar

Under planarbetet har dessutom följande handlingar upprättats:

- Grundkarta, upprättad 2024-12-16
- Fastighetsförteckning, daterad 2025-04-04
- Undersökning av betydande miljöpåverkan, daterad 2025-01-31

Utredningar och underlag

- PM Geotekniskt utlåtande – Sunderbyn 1:19, WSP, daterad 2024-11-29
- Gestaltungsforslag, a och d Arkitektkontor, daterad 2025-01-28

Allmän plats

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

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

Gata

Användningen Gata används för områden avsedda främst för trafik inom en ort eller för trafik som har sitt mål vid gatan. I användningen ingår även komplement som behövs för gatans funktion, såsom diken, snöupplag, planteringar med mera.

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

Natur

Användningen Natur används för områden för friväxande grönområden som inte sköts mer än enligt skötselplan eller genom visst begränsat underhåll. Även mindre park-, vatten- och friluftsanläggningar och andra komplement till naturområdets användning ingår i användningen.

Söder om den föreslagna bebyggelsen planläggs en större grönyta. Delar av grönytan utgör en lokal lågpunkt. Det befintliga diket i öst-västlig riktning inkluderas i grönytan och fungerar som dagvattendike med syfte att avleda dagvattnet österut innan det viker av i riktning mot Sunderbyvägen och en anslutningspunkt för vatten och spill.

Även i planområdets mitt planläggs ett befintligt dike som grönyta med syfte att både bevara dess funktion som avledning av dagvatten och naturvärde. Grönytans bredd är 10 meter vilket även möjliggör för människor och djur att röra sig längs diket.

Utformning av allmän plats

Befintliga diken inom planområdet behålls och utvecklas för fördröjning och avledning av dagvatten [**dike₁**].

Skydd mot störningar

I planområdets sydöstra del reglerar plankartan att träd, buskar eller annan vegetation ska planteras [**vegetation₁**]. Regleringen syftar att skapa en mer omfattande avskärmning mellan befintlig hästverksamhet och planområdet.

Kvartersmark

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

Bostäder

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

Högsta nockhöjd, tak och fasadutformning

Planförslaget reglerar huvudbyggnadernas högsta nockhöjd till 8,5 meter [**h₁**] och komplementbyggnadernas högsta nockhöjd till 5 meter [**h₂**] med en godkänd takvinkel mellan 18 och 45 grader [**o₁**], vilket motsvarar en till två våningar. Både huvudbyggnad och komplementbyggnad utformas med sadeltak där taknocken har samma riktning som byggnadsverkets långsida [**f₂**]. Byggnadsverkets fasad ska utföras i träpanel och fasader får ha kulörer inom spannet grönt/gult och brunt/rött med en svärta på minst 50 och en kulörthet på 10 enligt NCS-systemet. Lasyrer i angiven färgskala är också möjliga, liksom järnvitriol och faluröd. Fasadfärgen ska vara matt [**f₁**]. Godkända fasadkulörer beskrivs mer i avsnittet *Konsekvenser - Fysisk miljö*.

Utnyttjandegrad och fastighetsstorlek

Minsta tillåtna fastighetsstorlek regleras inom planområdet till 1000 kvadratmeter [**d**₁]. Regleringen görs för att säkerställa att detaljplanen inte medger fler tomter än det maximala antalet VA-anlutningar som är möjligt (20 anlutningar). Största tillåtna byggnadsarea regleras till 35 procent av fastighetsarean [**e**₁]. Huvudbyggnads byggnadsarea får vara max 20 procent av fastighetsarean [**e**₂].

Placering av byggnader

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

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

Komplementbyggnader ska även de placeras minst två meter från gräns mot gata [**p**₂]. Om en komplementbyggnad byggs fristående ska den placeras minst fyra meter från fastighetsgräns mot grannfastighet utan grannes medgivande, eller minst 80 centimeter från fastighetsgräns mot grannfastighet med grannes medgivande [**p**₂].

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

Markens anordnande och vegetation

För att minska risken för översvämning reglerar detaljplanen att all kvartersmark med bestämmelsen [**n**₁] ska höjdsättas som lägst sju meter över nollplanet. Höjdskillnader tas upp med mjuka slänter som ansluter väl till omkringliggande mark.

Tekniska anläggningar

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

Ärendeinformation

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

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

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

Genomförandefrågor

Genomförandetid

Genomförandetiden är fem år från och med då det blir möjligt att ansluta området till kommunalt vatten och avlopp. Läs mer i avsnittet *Förutsättningar - Teknik - Dricksvatten, spillvatten och avlopp*.

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

Mark- och utrymmesförvärv

Skyldighet inlösen, huvudman

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

Rätt till inlösen, huvudman

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

Fastighetsrättsliga frågor

Planområdet består huvudsakligen av delar av fastigheten Sunderbyn 1:19 som ägs av en privatperson. Mindre delar av planområdet omfattas av fastigheterna Sunderbyn 59:17 och Sunderbyn 4:47 som båda ägs av privatpersoner och Sunderbyn 67:3 som ägs av Luleå kommun.

Fastighetsbildning

Planområdet består av fastigheterna Sunderbyn 1:19, Sunderbyn 59:17 och Sunderbyn 4:47 som är i privat ägo och fastigheten Sunderbyn 67:3 som ägs av Luleå kommun. Vid ett genomförande av detaljplanen kommer allmän platsmark i form av naturmark och gata överföras från Sunderbyn 1:19, Sunderbyn 59:17 och Sunderbyn 4:47 till kommunens fastighet Sunderbyn 67:3 genom lantmäteriförrättning, med exploateringsavtalet som grund.

Detaljplanen möjliggör avstyckning av bostadsfastigheter från fastigheten Sunderbyn 1:19. Fastighetsbildning sker successivt i samband med att marken säljs.

Kommunen ansvarar för att ansöka om erforderlig fastighetsbildning berörande allmän plats. Exploatören ansvarar att ansöka om erforderlig fastighetsbildning berörande kvartersmark. Exploatören ansvarar för att bekosta samtlig fastighetsbildning.

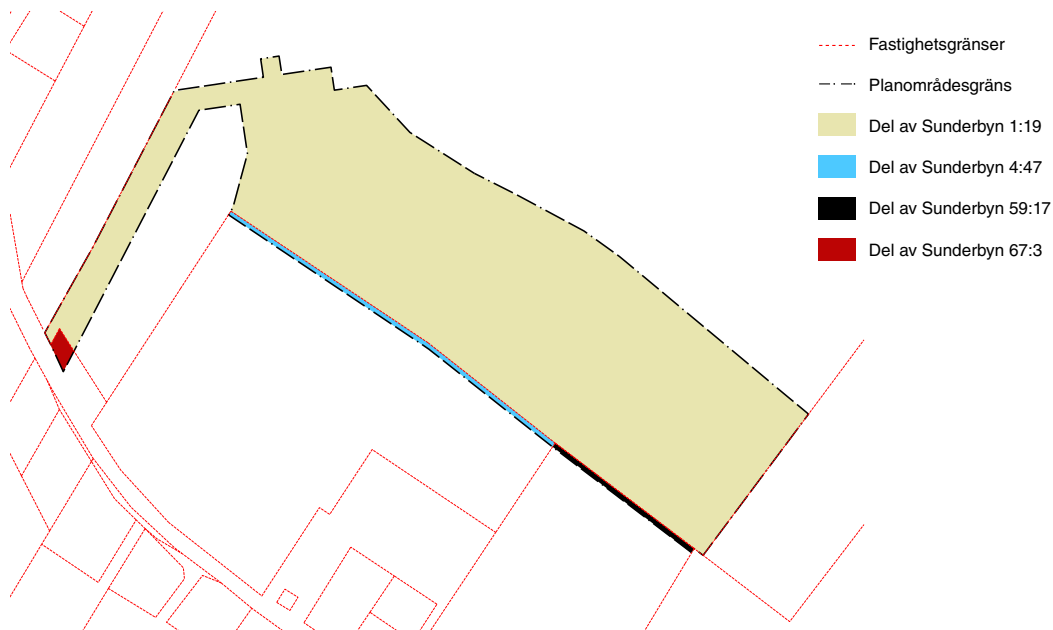


Bild 6: Planområdet omfattas av fyra fastigheter, varav Sunderbyn 1:19 utgör majoriteten.

Rättigheter

Ledningsrätt

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

Servitut

Två officialservitut berörs inom planområdet.

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

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

Tekniska frågor

Tekniska åtgärder

Dagvatten ska fördröjas lokalt i öppna diken och på grönytor.

Dagvattenhanteringen utformas så att det inte innebär några ökade flöden nedströms. Instängda gårdar eller lågpunkter ska undvikas. Dagvatten ska fördröjas inom egen fastighet enligt kommunala riktlinjer.

Utbyggnad av allmän plats

Exploatören bekostar utbyggnaden av allmän plats. Kommunen ansvarar för framtida drift. I exploateringsavtal samt genom överenskommelser om fastighetsreglering regleras överlåtelse av mark som behövs för att tillgodose behovet av allmän platsmark.

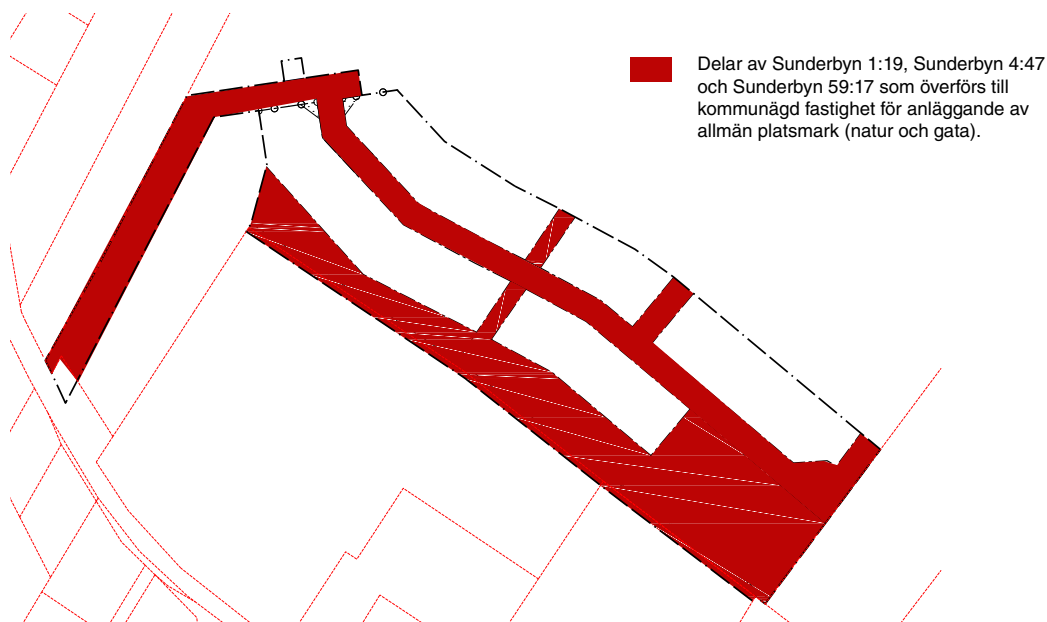


Bild 7: Delar av fastigheterna Sunderbyn 1:19, Sunderbyn 4:47 och Sunderbyn 59:17 som överförs till kommunägd fastighet.

Utbyggnad vatten och avlopp

Planområdet ligger inte inom kommunalt verksamhetsområde för dricksvatten, spillvatten och dagvatten. Detaljplanen förutsätter att verksamhetsområdet utökas för att innefatta dricks-, spill- och dagvatten för hela planområdet.

Värmeförsörjning

Planområdet är möjligt att ansluta till Luleå Energis fjärrvärmenät.

El och fiber

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

Avfallshantering

Återvinningsstation finns i Södra Sunderbyn intill korsningen Hammarenvägen, Tegskiftesvägen och Näsuddenvägen. Avfallshanteringen ska ske inom den egna fastigheten samt enligt den för tidpunkten gällande kommunala renhållningsordningen. Insamlingsplats för förpackningsavfall möjliggörs i planområdets nordvästra del.

Snöhantering

Snöhantering ska ske inom den egna fastigheten. För snöhantering av de allmänna platserna ingår i användningen Gata även komplement som behövs för gatans funktion. Gatuområdet utformas 15 meter bred och rymmer både vägbanor, diken och snöupplag.

Ekonomiska frågor

Planekonomisk bedömning

Genom planläggningen skapas förutsättningar för anläggandet av 20 enbostadshus. Kostnader som planen medför för exploatörerna är exempelvis kostnader för lantmåteriförrättningar och iordningställande av allmän plats och kvartersmark, samt rivning av befintliga byggnader och anläggningar. Kostnader som detaljplanen medför för kommunen är exempelvis kostnader för drift av allmän platsmark.

Planavgift

Planavgift tas ut vid bygglovsansökan enligt gällande taxor.

Ersättning och inlösen

Om mark enligt en detaljplan ska användas för en allmän plats som kommunen är huvudman för, är kommunen skyldig att på fastighetsägarens begäran lösa in marken. Kommunen kommer överta mark som planläggs som allmän platsmark inom planområdet genom exploateringsavtal.

Drift allmän plats

Kommunen bekostar framtida drift av allmän plats.

Drift vatten och avlopp

Det kommunala bolaget Luleå Miljöresurs AB (Lumire) ansvarar för driften av allmänna ledningar för vatten och avlopp. Avgift tas ut av fastighetsägarna. Fastighetsägarna ansvarar för ledningar inom egen mark. Lumire bygger allmän servis från huvudledning till fastighetsgräns och ombesörjer inkoppling

Gatukostnader

Kostnaden för utförande av allmän platsmark inklusive gata bekostas av exploatören. Drift av allmän platsmark bekostas av kommunen.

Organisatoriska frågor

Exploateringsavtal

Ett exploateringsavtal mellan exploatören och kommunen ska upprättas och undertecknas innan detaljplanen antas. Avtalet reglerar ansvaret mellan kommunen och exploatören gällande utbyggnad och finansiering för

genomförandet av detaljplanen. Åtgärderna som regleras i ett exploateringsavtal ska vara nödvändiga för att detaljplanen ska kunna genomföras.

Exploateringsavtalet kommer bland annat att reglera följande:

- Överlåtelse av mark planlagd som allmän plats från exploatören till kommunen
- Utförande och bekostande av allmän plats som krävs för planområdets genomförande
- Eventuella nödvändiga markupplåtelser, så som servitut eller ledningsrätt
- Nödvändiga åtgärder för planområdets genomförande, tidplaner och utbyggnadsordning
- Tydliggörande av vilken part som bär ansvar för olika delar av planområdets genomförande
- Reglering av säkerhet för att säkerställa exploatörens åtaganden

Huvudmannaskap

Alla allmänna platser ska ha en huvudman som ansvarar för att iordningställa och förvalta de allmänna platserna. När kommunen är huvudman ska kommunen, i takt med att bebyggelsen färdigställs enligt detaljplanen, ordna de allmänna platserna så att de kan användas för avsett ändamål i enlighet med detaljplanen. Kommunen är huvudman för allmän plats inom planområdet. Kommunen ansvarar för drift av allmän plats. Fastighetsägare svarar för samtliga åtgärder inom kvartersmark.

Tidplan

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

- Samråd: 14 april 2025 – 9 maj 2025
- Granskning: tredje kvartalet 2025
- Antagande: fjärde kvartalet 2025
- Laga kraft: Tre veckor efter antagande. Om detaljplanen överklagas efter antagandet förskjuts tidplanen.

Förutsättning för utbyggnad

Genomförandetiden är fem år från och med då det blir möjligt att ansluta området till kommunalt vatten och avlopp. *Läs mer i avsnittet Förutsättningar - Teknik - Dricksvatten, spillvatten och avlopp.*

Planeringsunderlag

Kommunala

Detaljplan

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

Tabell 2: Gällande detaljplaner i närområdet.

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

Grundkarta

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

Översiktsplan

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

Undersökning om betydande miljöpåverkan

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

Övriga kommunala underlag

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

Samtliga underlag finns att tillgå på kommunens hemsida.

Utredningar

Geotekniskt utlåtande

- PM Geoteknik - Sunderbyn 1:19, WSP Sverige, daterad 2024-11-29.

Andra underlag

- Fastighetsförteckning, daterad 2025-04-04.
- Gestaltungsfor-slag, a och d Arkitektkontor, daterad 2025-01-28.

Planeringsförutsättningar



Bild 8: Planområdet med omnejd. Ortofoto: Lantmäteriet, bearbetning Sweco.

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

Kommunala

Detaljplan

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

Planbesked

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

Översiktsplan

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

Planförslaget anses delvis avvika från översiktsplanens intentioner för området. Detta eftersom planförslaget inte innebär areella näringar eller

annan landsbygdsanknuten verksamhet. Däremot innebär planförslaget bostadsbebyggelse i mindre omfattning.

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

Parkeringsnorm

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

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

Riksintressen

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

Planområdet berör riksintresset för totalförsvaret.

Totalförsvaret

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

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

Påverkansområde luftrum

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

Inom MSA-område ska alla höga objekt remitteras Försvarsmakten för bedömning av påtaglig skada på riksintresse för totalförsvarets militära del. Höga objekt klassas som "högre än 20 meter utanför sammanhållen bebyggelse och högre än 45 meter inom sammanhållen bebyggelse". Till exempel vindkraft, telekommunikationsmaster och skorstenar.

Stoppområde höga objekt

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

Väderradar

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

Hushållningsbestämmelser enligt 3 kapitlet miljöbalken

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

Planområdet berör markanvändningsintresset jordbruksmark.

Jordbruksmark

Planområdet omfattar brukningsvärd jordbruksmark som skyddas enligt 3 kapitlet 4 § miljöbalken. Enligt översiktsplanen klassificeras området som jordbruksmark med höga brukningsvärden, vilket innebär att markens kapacitet för produktion av livsmedel och andra jordbruksprodukter är betydande. 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. Detta måste ske med hänsyn till ekonomisk, ekologisk och social hållbarhet, i linje med principerna i Program till Vision Luleå 2040.

Aktuellt planområde utgör en del av jordbruksblocket med Blockidentitet 7298 781 8017 på del av fastigheten Sunderbyn 1:19. Potatis och vall har odlats på marken. Enligt uppgifter från fastighetsägaren har produktionen på senare år blivit sämre till följd av förändringar i markens kvalitet. Detta är något som det framtagna geotekniska utlåtandet (WSP Sverige, 2024) även bekräftar. 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.

För närvarande är marken inte aktivt brukad, eftersom delar av fastigheten Sunderbyn 1:19 har tagits ur produktion. Detta efter att fastighetsägaren upplevt en nedgång i produktionen och därför 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

beslutade den 10 mars 2021 att medge att tre hektar jordbruksmark på del av fastigheten Sunderbyn 1:19 kunde tas ur produktion.

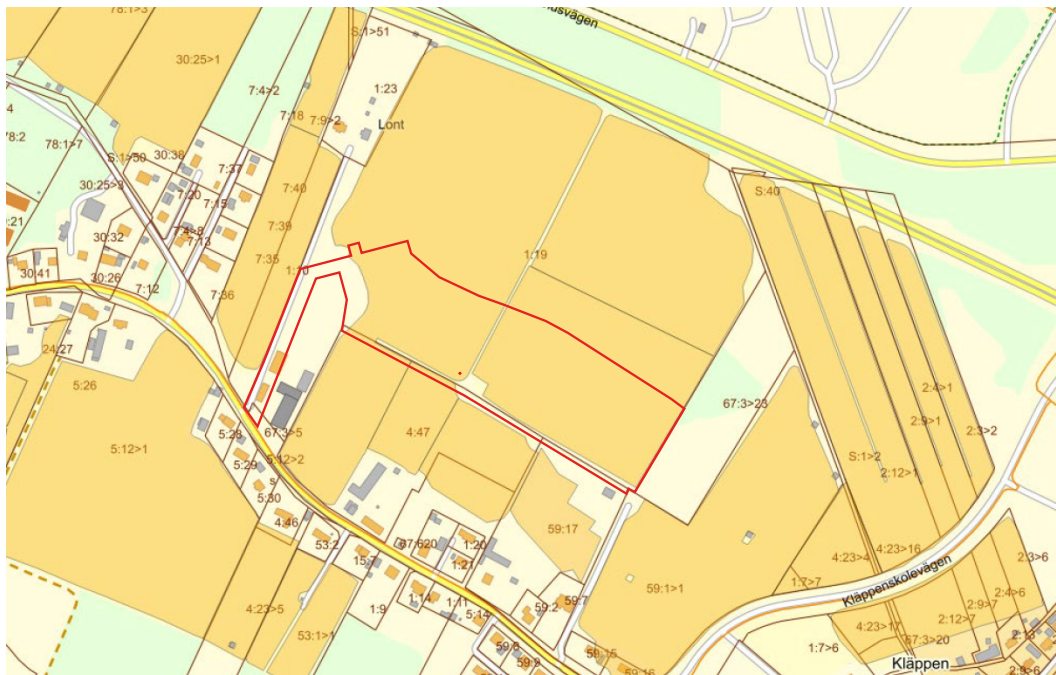


Bild 9: Jordbruksblock (mörkgula ytor) inom och i närheten av planområdet som markeras med röd linje.

Väsentligt samhällsintresse

Innebörden av vad som utgör ett väsentligt samhällsintresse kan variera beroende på geografiska och lokala behov och förutsättningar, vilket kan framgå i översiktlig planering och bostadsförsörjningsprogram. Exempel på väsentliga samhällsintressen inkluderar bostadsförsörjning, lokalisering av bostäder och arbetsplatser nära varandra, samt rekreationsintressen. För att en exploatering ska räknas som väsentligt samhällsintresse måste den stödja en långsiktig hållbar samhällsutveckling och bidra med något platsspecifikt som inte kan tillgodoses på annat sätt eller på annan plats. Detta kan till exempel handla om utveckling av bykärnor, förbättring förutsättningarna för kollektivtrafik eller lokala serviceutbud.

Ianspråktagandet av jordbruksmark beskrivs i avsnittet *Konsekvenser - Hushållningsbestämmelser enligt 3 kapitlet miljöbalken - Jordbruksmark*.

Miljö kvalitetsnormer

Miljö kvalitetsnormer (MKN) regleras i miljöbalkens femte kapitel. Det finns miljö kvalitetsnormer framtagna för luftkvalitet, vattenkvalitet och omgivningsbuller. Det handlar om de föroreningsnivåer eller störningsnivåer som människor kan utsättas för utan fara för olägenheter av betydelse eller som miljön eller naturen kan belastas med utan fara för påtagliga olägenheter. Vid planering och planläggning ska hänsyn tas till gällande miljö kvalitetsnormer.

Planområdet omfattas av MKN för luftkvalitet och vattenkvalitet.

Mellankommunala intressen

De pågående och planerade industrisatsningarna som sker i Luleå och Boden innebär ett ökat bebyggelsetryck i båda kommunerna, bland annat i området Gammelstad-Sunderbyn och i riktning mot Sävast. Attraktiva livsmiljöer och bra bostäder är nödvändiga för att människor ska vilja bosätta sig på en plats, och utgör därför en viktig mellankommunal fråga. Inflyttningstakten till Norrbotten behöver öka markant under de kommande åren. Därför är det viktigt att kommunerna fortsätter arbetet med att skapa långsiktigt hållbara och attraktiva livsmiljöer där människor står i centrum, trivs och vill bo. En avgörande faktor för en framgångsrik samhällsomvandling är en fungerande bostadsmarknad och bostadsförsörjning.

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

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

Natur

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

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

Miljö

Strandskydd

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

Dagvatten

Planområdet ligger inte inom kommunalt verksamhetsområde för dagvatten.

I planområdets sydöstra del finns en lokal lågpunkt. Vatten som rinner hit blir troligtvis stående och infiltrerar långsamt genom marken.

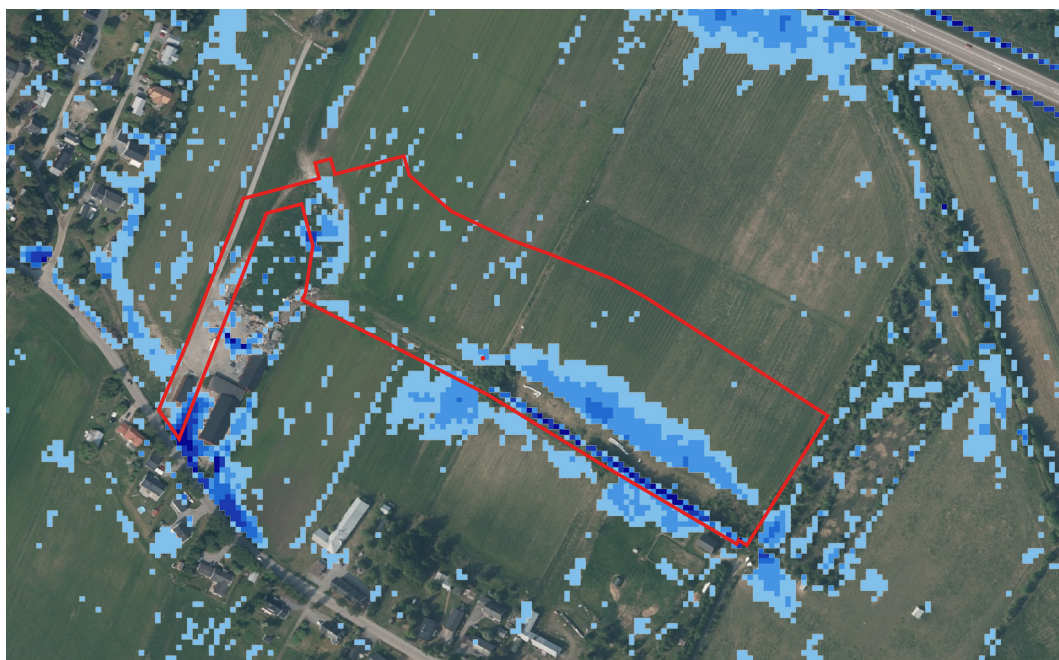


Bild 10: Områden med befintliga och framtida översvämningsrisker vid ett 100 årsregn. Röd linje visar planområdet. Källa: Länsstyrelsen.

Enligt Luleå kommuns dagvattenplan bör dagvatten fördröjas så nära källan som möjligt, vilket innebär att fördröjningen ska ske inom planområdet för att inte påverka situationen nedströms.

Nedströms området, längs Sunderbyvägen, finns ett område med risk för översvämning vid skyfall. Fördröjning av skyfall behöver ske inom planområdet för att inte förvärra situationen. En dagvattenutredning som mer detaljerat beskriver hur dagvatten och skyfall ska hanteras inom planområdet kommer att tas fram inför granskning.

Generellt biotopskydd

Inom planområdet finns två diken som bedöms utgöra biotopskyddade objekt.

Dikena kantas av mindre buskage vilket tydligt avgränsar en bit mark från en annan. Själva diken är cirka 1 – 1,5 meter breda och inte särskilt djupa. Dikena

bedöms omfattas av det generella biotopskyddet då de är *"småvatten med en areal av högst ett hektar i jordbruksmark som ständigt eller under en stor del av året håller ytvatten eller en fuktig markyta"*. Arealbegränsningen avser inte linjära element som öppna diken eller högst två meter breda naturliga bäckfåror.



Bild 11: Biotopskyddat dike inom planområdet. Foto taget i riktning mot väg 97 och Sunderby sjukhus.

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

Hälsa och säkerhet

Brand

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

Åtkomst räddningsfordon

Räddningstjänstens behov av åtkomst, framkomlighet till brandposter och släckvatten beaktas i samband med bygg- och markprojektering i enlighet med gällande regler.

Djurhållning

På de angränsande fastigheterna Sunderbyn 59:1 och Sunderbyn 59:17 bedrivs en 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. Ventilationen i stallbyggnaden är placerad på den södra fasaden, vilket innebär att den inte vetter mot planområdet. Några meter väster om stallbyggnaden finns vinterhagen och ett liggbås, där hästarna kan söka skydd från väder och vind. 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.

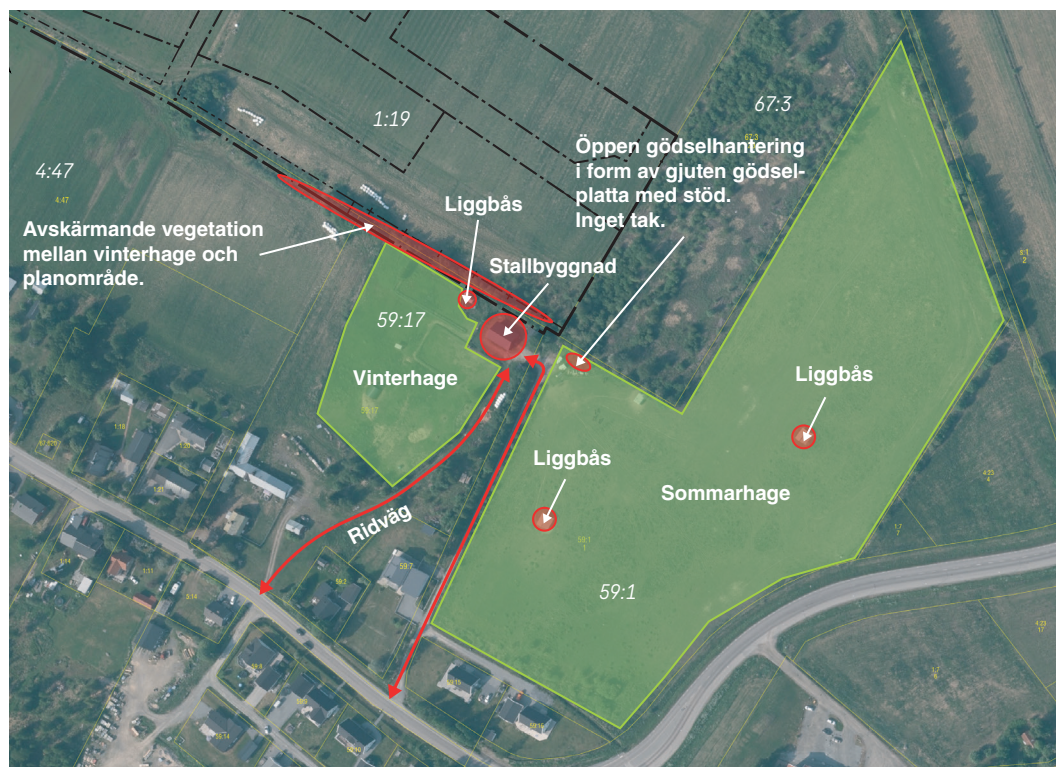


Bild 12: Hästverksamhet sydöst om planområdet. Röda linjer markerar ridvägar. Svarta linjer visar planområdesgräns och kvartersmarkslinjer.

Hästhållning kan medföra olägenheter som lukt, flugor, damm och spridning av allergener från hästar. Generellt ökar risken för störningar i takt med att antalet djur och gödselstackar ökar. Avståndet mellan djurhållning och bebyggelse är också avgörande; ju längre avståndet är, desto mindre är risken för störningar. Men detta gäller inte alltid, eftersom vinden i öppna landskap kan föra med sig lukt, damm och allergener över längre sträckor. I Luleå är syd- till sydvästliga och nord- till nordvästliga vindar vanliga, vilket kan öka risken för störningar i området. Kullar, vegetation och liknande hinder kan dock bidra till att minska störningarna, vilket innebär att kortare skyddsavstånd kan vara tillräckliga.

Det är cirka 60 meter mellan den närmaste byggnaden inom planområdet och hästverksamheten, mätt från liggbåset närmast planområdet. Från gödselhanteringen till närmaste fastighet inom planområdet är avståndet cirka 100 meter. Mellan planområdet och hästverksamheten finns diken som kantas av

vegetation, såsom buskar, sly och träd, vilket kan ha en reducerande påverkan på spridningen av lukt, allergener från hästar och damm.

Bedömningar bör göras individuellt. När det gäller risker och påverkan i samband med djurhållning är det viktigt att försöka tillgodose både djurhållarens och grannarnas behov så mycket som möjligt. Genom specifika åtgärder på platsen kan man ofta minska riskerna för störningar.

Omgivningsbuller

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

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

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

Buller från spårtrafik och vägar bör inte överskrida:

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

Om riktvärdet för ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad ändå överskrids bör minst hälften av bostadsrummen i en bostad vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasad och minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida där 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids nattetid vid fasad. Om 70 dBA maximal ljudnivå på uteplats ändå överskrids får den göra det högst fem gånger per timme under perioden klockan 06–22 och då med högst 10 dB.

Risk för olyckor

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

Risk för översvämning

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

Enligt Sveriges Geologiska Undersöknings (SGU) översiktliga jordartskarta (1:25 000 - 1 000 000) består jordarten i planområdet av lera-silt med låg genomsläpplighet. Detta innebär en risk för översvämning i samband med exploateringen, då hårdgörningen av ytor kommer att generera större mängder dagvatten än vad som förekommer idag. Inom planområdet finns dessutom ytor som i dagsläget eller i framtiden bedöms besitta översvänningsproblematik till följd av skyfall. Även söder om planområdet finns översvänningsproblematik som kan påverkas. Dessa ytor är främst lokaliserade i planområdets västra och sydöstra delar (se Bild 10). I den sydöstra delen är stora delar av ytorna som löper risk för att översvämmas planlagda som naturmark vilket innebär att vattnet har goda förutsättningar att hanteras på platsen. För de delar av planområdet som är planlagda som bostäder bör marken hållas genomsläpplig för att på ett effektivt kunna hantera vattnet. Fördröjning av dagvatten ska ske inom planområdet för att inte påverka situationen nedströms.

Det befintliga öppna diket integreras i området, vilket innebär att dagvatten kan ledas till denna. Gatuområdet utformas 15 meter bred och rymmer både vägbanor, diken och snöupplag. Dikena bidrar till hanteringen av dagvatten och att ytterligare reducera risken för översvämning i området.

En dagvattenutredning som mer detaljerat beskriver hur dagvatten och skyfall ska hanteras inom planområdet kommer att tas fram inför granskning.

Risk för erosion, ras och skred

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

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

Geotekniska förhållanden

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

Jordprofil

Inför projekteringen av den dagvattenkulvert som löper från Sunderby sjukhus till Luleå älv har ett geotekniskt PM upprättats daterat 1994-11-11. Utredningen berörde bland annat fastigheten Sunderbyn 1:19 där flera provpunkter undersöktes. Utredningen visade att under ett ytskikt av matjord på åkrarna finns ungefär 1,2 – 8,0 meter löst lagrade leriga och siltiga sediment som i ytan ställvis är av torrskorpekaraktär.

De lösa sedimenten vilar på mycket fasta sediment av företrädesvis silt som övergår till en sandig silt med ökat djup. De fast lagrade sedimenten varierar i

mäktighet från cirka en meter upp till cirka två meter. Under de fasta sedimenten finns en fast lagrad siltig sandmorän. Moränen bedöms vara normalblockig.

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

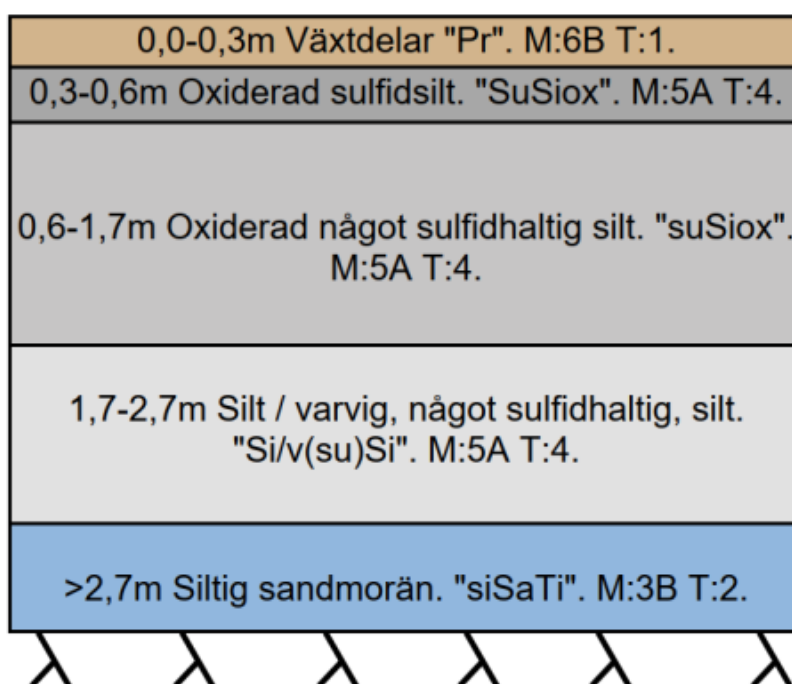


Bild 13: Generell beskrivning av jordprofilen i området. Bild från det geotekniska utlåtandet.

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

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

Sulfidjordsschakter som innebär Fall B-massor (massor som inte kan återanvändas i projektet) bör undvikas i så stor uträkning som möjligt eftersom de kan utgöra en miljörisk, då dessa felhanterat kan orsaka försurning av yt- och grundvatten. Genom god kunskap om sulfidjordars egenskaper kan schaktad jord hanteras säkert och försurning kan undvikas. Sulfidjordsschaktning som

totalt ger upphov till max 500 kubikmeter Fall B-massor kan dock bedömas innebära försumbar eller måttlig miljöpåverkan.

Grundvattennivåer

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

Markradon

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

Förorenad mark

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

Hydrologiska förhållanden

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

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

Grundvatten

Se avsnittet *Förutsättningar - Geotekniska förhållanden - Grundvattennivåer*.

Kulturmiljö

Fornlämningar

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

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

Kulturmiljö och byggnadsminnen

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

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

Fysisk miljö

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

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

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

Landskapsbild

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

Den del av byn som den aktuella detaljplanen omfattar har fortfarande karaktären av en radby, med bebyggelse längs Sunderbyvägen och öppna

landskapsrum bakom husen. Siktlinjerna från Sunderbyvägen mot de öppna ytorna skymms till viss del av befintlig bebyggelse och vegetation, framför allt under perioden när träden är lövklädda. Detta medför att kopplingen mellan Sunderbyvägen och det öppna landskapet bakom bebyggelsen är otydlig längs delar av vägen.



Bild 14: Siktlinjer (vita pilar) i planområdets närhet. Gula ytor markerar barriärer som skymmer sikten. Planområdet markeras med röd linje.

Sociala

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

Rekreation och friluftsliv

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

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

Barn

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

Trygghet

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

Tillgänglighet

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

Teknik

Avfall

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

Dricksvatten, spillvatten och dagvatten

Lumire har dricks- och spillvattenledningar längs Sunderbyvägen. Delar av dessa ledningar tangerar planområdet där planområdets gata ansluter till Sunderbyvägen. Lämplig anslutningspunkt för självfall från området finns vid Sunderbyvägen mellan fastigheterna Sunderbyn 59:7 och 59:15.

Planområdet ligger precis utanför verksamhetsområde för kommunalt vatten, spillvatten och dagvatten. Exploateringen innebär att området kommer omfattas av verksamhetsområdet och att ny bebyggelse ansluts till det kommunala VA-nätet.

Dagvatten föreslås avledas via befintliga diken och trummor utanför planområdet.

Utbyggnad av huvudledningsnätet mot Gammelstad/Sunderbyn i riktning mot Boden planeras att vara färdigt 2030. Inom planområdet finns förutsättningar för 20 anslutningar till VA-nätet.

El och fiber

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

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

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

Service

I Södra Sunderbyn finns en förskola och en grundskola, medan området Hammaren erbjuder två förskolor och en grundskola. Kråkbergsskolan, som omfattar årskurserna 7–9, ligger också i Södra Sunderbyn och har närliggande sporthall och ishall. I Södra Sunderbyn ligger även Sunderby folkhögskola. Det finns även ett antal kommersiella verksamheter, så som restaurang och café.

Idrottsplaner och lekplatser finns i Kläppenområdet och Södra Sunderbyn.

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

Trafik

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

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

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

Kollektivtrafik

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

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

Konsekvenser

Fastigheter och rättigheter

Planförslaget berör fastigheten Sunderbyn 1:19, Sunderbyn 59:17 och Sunderbyn 4:47 som är i privat ägo och fastigheten Sunderbyn 67:3 som ägs av kommunen. Vid detaljplanens genomförande ska fastighetsbildning ske i enlighet med detaljplanen.

Allmän platsmark

Cirka 27 000 kvadratmeter av Sunderbyn 1:19, Sunderbyn 67:3 och Sunderbyn 59:17 regleras till lämplig kommunägd fastighet som allmän plats. Av dessa 27 000 kvadratmeter utgör Sunderbyn 1:19 cirka 26 000 kvadratmeter.

Cirka 105 kvadratmeter av Sunderbyn 67:3 regleras till samma fastighet som allmän plats.

Fastighetsrättsliga konsekvenser

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

Fastighet/ rättighet	Avstår/erhåller mark, antal kvadratmeter (kvm)	Rättigheter som påverkas, förändras eller rättigheter som behöver skapas	Nödvändiga avtal som underlättar plangenom- förandet	Ekonomiska konsekvenser
Sunderbyn 1:19	Avstår ett markområde om cirka 2,7 hektar. Området planläggs som allmän platsmark och överförs genom fastighetsreglering till en kommunalägd fastighet, Sunderbyn 67:3, enligt Bild 7.	Servitut akt: 2580- 12/76.1, berörs och bör ändras i sam- band med övrig fastighetsbildning. Servitut akt: 25-F2006/214.1, berörs och bör ändras i samband med övrig fastig- hetsbildning.	Exploaterings- avtal, överens- kommelse om fastighets- reglering	Anslutningsavgifter för exempelvis VA, elnät etcetera. Exploaterings- sättning som ska finansiera investe- ringar i allmänna anläggningar Avstående av allmän plats Kostnad för fast- ighetsbildningsåt- gärder och andra rättigheter
Sunderbyn 67:3	Erhåller ett markområde om cirka 2,3 hektar från Sunderbyn 1:19. Erhåller ett markområde om cirka 770 kvadratmeter från Sunderbyn 4:47. Erhåller ett markområde om cirka 350 kvadratmeter från Sunderbyn 4:47. Samtli- ga planläggs som allmän platsmark och överförs genom fastighetsregle- ring, enligt Bild 7.	Servitut akt: 25-F2006/214.1, berörs och bör ändras i samband med övrig fastig- hetsbildning.		Drift av allmänna an- läggning, exempelvis gator, parker, VA och dagvatten Inköp av mark för allmän plats

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

Fastighet/ rättighet	Avstår/erhåller mark, antal kvadratmeter (kvm)	Rättigheter som påverkas, förändras eller rättigheter som behöver skapas	Nödvändiga avtal som underlättar plangenom- förandet	Ekonomiska konsekvenser
Sunderbyn 4:47	Avstår ett mark- område om cirka 770 kvadratmeter. Området planläggs som allmän platsmark och överförs genom fastighetsreglering till en kommunalägd fastighet, Sunderbyn 67:3, enligt Bild 7.		Överenskommelse om fastighets- reglering.	Erhåller ersättning för avstående av mark.
Sunderbyn 59:17	Avstår ett mark- område om cirka 350 kvadratmeter. Området planläggs som allmän platsmark och överförs genom fastighetsreglering till en kommunalägd fastighet, Sunderbyn 67:3, enligt Bild 10.			

Riksintressen

Totalförsvaret

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

Hushållningsbestämmelser enligt 3 kapitlet miljöbalken

Planområdet berör markanvändningsintresset jordbruksmark.

Jordbruksmark

Planförslaget medför förändringar av den befintliga jordbruksmarken och bedöms påverka dess förvaltning. Cirka fem hektar av denna mark planeras för nya bostäder, ett beslut som är oåterkalleligt och bör övervägas noggrant i relation till väsentliga samhällsintressen.

Väsentligt samhällsintresse

Det väsentliga samhällsintresset som åberopas i aktuellt fall är byutveckling i en stationsnära tätort, belägen i anslutning till en av kommunens största arbetsplatser (Sunderby sjukhus) samt inom pendlingsavstånd till både Luleå och Boden. Med avstamp i Luleå kommuns mål att växa till 100 000 invånare år 2040, krävs det enligt kommunens bostadsförsörjningsprogram att mellan 400 och 800 nya bostäder byggs årligen fram till dess. För närvarande bor omkring 25 procent

av kommunens nästan 80 000 invånare på landsbygden. För att nå målet om 100 000 invånare måste landsbygden växa proportionellt, vilket innebär att cirka 4 000 nya invånare behöver tillkomma. Aktuell detaljplan möjliggör för bostäder i ett populärt bostadsområde och utgör således en viktig del av kommunens tillväxtstrategi.

Ianspråktagandet av jordbruksmark motiveras därför 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, en av kommunens största arbetsplatser, och tillhörande tågstation. Dessutom har planområdet god tillgång till kollektivtrafik, inklusive bussar och tåg, samt gång- och cykelstråk, 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. Luleå kommun har stor potential att erbjuda en mångfald av bostadsalternativ, och den aktuella detaljplanen utgör ett viktigt steg i denna omställning. Den demografiska utvecklingen, både lokalt och nationellt, där den åldrande befolkningen blir allt fler, kan de föreslagna bostäderna attrahera olika grupper, såsom unga familjer, och därmed bidra till en mer balanserad befolkningsstruktur.

Påverkan på jordbrukets brukningsvärde

Enligt det geotekniska utlåtandet består området delvis av oxiderande sulfidjord, vilket resulterar i ett lågt pH-värde i de översta en till två metrarna av jordprofilen. Den sura markmiljön påverkar odlingsresultaten negativt, eftersom sulfidjorden tenderar att avge försurande ämnen och metaller vid exponering för syre. Detta kan leda till minskad tillgång på viktiga näringsämnen för växter och skada deras rotsystem, vilket resulterar i sämre avkastning. Genom att exploatera jordbruksmark med sura sulfidjordar kan kommunen skydda mer bördiga och produktiva marker från att tas i anspråk.

Vid bedömningen av hur fragmenteringen av jordbruksmarken påverkar den kvarstående markens brukningsvärde kommer genomförandet av planförslaget att leda till en minskning av den totala arealen brukbar mark. Planområdet utgör en del av jordbruksblocket på fastigheten Sunderbyn 1:19, som omfattar cirka 14 hektar, och planområdet utgör cirka fem hektar. Kvarvarande jordbruksmark på fastigheten Sunderbyn 1:19 förblir brukbar eftersom arronderingen förblir intakt och ingen ny flikighet uppstår. Jordbrukare både norr och söder om planområdet kommer även efter ett genomförande av planförslaget kunna transportera sig till markerna och använda större maskiner för jordbruksarbete om det skulle krävas. Detta innebär att jordbruksproduktionen i närområdet kan fortsätta och risken för att jordbruksproduktionen helt upphör bedöms vara liten.

Alternativa lokaliseringar

Enligt 3 kapitlet 4§ miljöbalken ska kommunen utreda om en lokalisering av det väsentliga samhällsintresset, i detta fall nya bostäder i en stationsnära tätort, kan anordnas på ett tillfredsställande sätt på annan mark. Med uttrycket *tillfredsställande* menas i detta sammanhang att lokaliseringen av exploateringen ska vara tekniskt och funktionellt lämpligt samt ekonomiskt rimlig (prop 1985/86:3).

Aktuellt planområde erbjuder strategiska fördelar med sin närhet till två centralorter, befintlig kollektivtrafik och persontågtrafik, Sunderby sjukhus och andra viktiga faciliteter, vilket gör det till en plats med goda förutsättningar för utveckling både ur tekniskt och funktionellt perspektiv. Alternativa lokaliseringar som uppfyller samma kriterier är också av stor betydelse, eftersom det är avgörande att bostadsbeståndet utvecklas för att möta den ökande efterfrågan på boende och stödja kommunens tillväxtnål. Här ingår platser som har identifierats i översiktsplanen, samt ytterligare platser som kan komma att identifieras över tid, likt det aktuella planområdet. Dessa platser är alla högtintressanta och nödvändiga för kommunens utveckling.

Miljökvalitetsnormer

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

Luft

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

Vatten

Recipient för dagvatten är Gammelstadsfjärden, en sjö som ingår i Luleälvens huvudavrinningsområde, med god potential ekologisk status men uppnår ej god kemisk status enligt VISS.

Markanvändningen inom planområdet förändras från åkermark till bostadsområde inklusive gator och grönytor. Åtgärder som kan påverka vattnet vid genomförandet av planen är bland annat ökade dagvattenflöden och risk för förorenat dagvatten. Fördröjningen av dagvatten ska ske inom planområdet i befintliga diken och öppna ytor för att inte påverka situationen nedströms. Med det föreslagna öppna dikessystemet för omhändertagande av dagvatten bedöms genomförandet av planen inte bidra till någon försämring av miljökvalitetsnormerna för recipienten. Detta kommer att utredas mer utförligt i en dagvattenutredning som tas fram inför granskningen.

Mellankommunala frågor

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

Natur

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



Bild 16: Foto taget från väg 97 i riktning mot planområdet. Ungefär mitt i bild syns det biotopskyddade diket. Planområdet ligger cirka 250 meter söder om väg 97. Urklipp från Google Streetview (2023).

Miljö

Undersökning av risk för betydande miljöpåverkan.

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

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

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

Länsstyrelsen bedömer att särskilt fokus ska ligga på:

- Jordbruksmark: Kommunen ska bland annat beskriva den jordbruksmark som tas i anspråk i planen, motivera på vilket sätt planen avser tillgodose ett väsentligt samhällsintresse och väga in risken för minskat brukningsvärde på kvarstående jordbruksmark inom det aktuella skiftet på grund av den fragmentisering som planförslaget leder till.
- Naturvärden: Kommunen behöver inventera naturmiljön på platsen.
- Landskapsbild och kulturlandskap: Kommunen ska beskriva påverkan på landskapsbilden och överväga att utföra en landskapsanalys som visar vilka konsekvenser den nya bebyggelsen skulle få för landskapsbild och kulturlandskap.

Dagvatten

Planområdet införlivas i kommunalt verksamhetsområde för dagvatten.

Fastighetsägaren ansvarar för att dagvatten från den egna fastigheten avleds till den allmänna dagvattenanläggningen. Innan avledning skall dagvattnet fördröjas. Kommunen/Lumire ansvarar för dagvattnet på allmän plats, såsom naturmark och gatumark.

En dagvattenutredning som mer detaljerat beskriver hur dagvattnet, skyfall och grundvattnet ska hanteras inom planområdet kommer att tas fram inför granskning.

Förslag till dagvattenhantering

Vid valet av dagvattenhantering ska flera faktorer beaktas, inklusive recipientens känslighet, skyddsvärda områden, områdets geoteknik, storleken på det exploaterade området och förutsättningarna för naturlig infiltration.

Marken inom planområdet består av lera-silt med låg genomsläpplighet, vilket innebär en risk för översvämning i samband med exploateringen. Ökningen av mängden hårdgjorda ytor efter detaljplanens genomförande medför att mängden dagvatten som behöver avledas också ökar, vilket belastar den allmänna dagvattenanläggningen.

Planområdet föreslås avvattnas med öppna dagvattenlösningar i form av svackdiken och ytlig avvattnings. I planområdets sydöstra del finns en lokal lågpunkt. Vatten som rinner hit blir troligtvis stående och infiltrerar långsamt genom marken. Delar av lågpunkten omfattas dock av kvartersmark med användningen Bostäder. För att minska risken för översvämning reglerar detaljplanen att all kvartersmark med bestämmelsen [n₁] ska höjdsättas som lägst sju meter över nollplanet. Höjdskillnader tas upp med mjuka slänter och ansluter väl till omkringliggande mark.

Svackdiken längs med gatorna säkerställer en kontrollerad ytavvattnings, medan befintligt dike mellan tomtmarkerna fungerar som sekundär rinnväg, vilket skyddar byggnader vid skyfall. Gatuområdet rymmer både vägbanor, diken och snöupplag. Svackdikena har potential att avleda och rena dagvattnet. Svackdiken kan också underlätta snöhanteringen, vilket ökar säkerheten under vintern genom att minska snölagring i vägrenen.

Grundvatten

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

Generellt biotopskydd

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

Hälsa och säkerhet

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

Omgivningsbuller

Planområdet är beläget cirka 250 meter söder om Riksväg 97. Från Riksväg 97 till planområdet består området endast av öppen mark vilket innebär att området är exponerat för buller från vägtrafiken. En bullerutredning ska tas fram till granskning.

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

Djurhållning

Risken för allergenspridning, flugor och lukt ses som olägenheter runt stall och hästhagar. Närliggande hästverksamheter ligger ungefär 25 – 30 meter från planerad bebyggelse och antalet stallplatser är få. Området med användningen **[NATUR]** bidrar till att skapa en visuell och upplevelsemässig buffertzona mellan planerad bebyggelse och hästverksamheten. Vidare bidrar den befintliga vegetationen mellan planområdet och de närliggande hästverksamheterna till att minska spridningen av allergener. Plankartan reglerar att vegetation i form av häckar, buskar eller träd ska planteras vid fastigheten.

Sammanfattningsvis bedöms de närliggande hästverksamheterna inte utgöra en störning för bostadsbebyggelsen i planområdet som redan idag präglas av en lantlig karaktär. Om problem skulle uppstå kan en flytt av störningen (till exempel platsen för gödselhantering) eller andra åtgärder bli aktuellt.

Översvämning

För att minska översvämningsrisken reglerar detaljplanen att marken inom delar av planområdet inte får vara lägre än sju meter över nollplanet [**n₁**]. Befintliga lågpunkter rekommenderas att ses över i samband med kommande projektering. Om höjdsättningen av de befintliga ytorna ses över rekommenderas även att möjligheten för att tillskapa ytterligare ytor för dagvattenhantering inom fastigheten undersöks.

Olyckor

Någon större risk för olyckor bedöms inte finnas inom planområdet.

Erosion, skred och ras

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

Geotekniska förhållanden

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

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

Rekommenderad husgrundläggningsmetod

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

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

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

Detaljutformning eller alternativa utformningar

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

Temporära djupschakter

Temporär schaktning av sulfidjord bedöms vara möjlig förutsatt att återfyllnad av sulfidjorden sker under grundvattenytan. Vid djupa temporära schakter bör slänterna inte vara brantare än 1:1,5 ovanför grundvattenytan och 1:2 under den. Schaktmassor ska placeras minst en meter från schaktkrön. Det rekommenderas

att en kompletterande undersökning utförs för att verifiera de antagna hållfasthetsegenskaperna. I de fall där schaktning sker under grundvattenytan bör en förstärkt ledningsbädd övervägas.

Vägar och uppfyllnad av mark

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

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

Kompletterande undersökningar

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

Hydrologiska förhållanden

Planförslaget bedöms inte påverka de hydrologiska förhållandena negativt, förutsatt:

- att beslut inom projektet, gällande exempelvis grundläggningsmetod som resulterar till Fall B-massor av sulfidjord uppstår, bör undvikas.
- att beslut inom projektet som leder till fortsatt grundvattensänkning, exempelvis källargrunder, bör undvikas.
- att dagvatten fördröjs innan avledning till dikessystem.

Kulturmiljö

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

Fysisk miljö

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

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

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

Byggnadsverkets fasad ska utföras i träpanel och fasader bör ha en dämpad färgskala med matt färg. Färgsättningen av fasader strävar efter att bygga vidare på och förstärka den övergripande lantliga karaktären som präglar denna del av Södra Sunderbyn. De nya byggnadernas fasadkulörer ska därför harmonisera med de traditionella färgsättningarna i området. De tillåtna kulörerna bidrar till den småskaliga och lantliga känslan som området kännetecknas av. Det är också viktigt att beakta nyanser och mättnad i färgerna; matta, dämpade och jordnära toner bör prioriteras för att säkerställa en visuell enhetlighet och en mjuk övergång mellan byggnaderna och den omgivande naturen.

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

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

Exempel på godkända fasadkulörer:

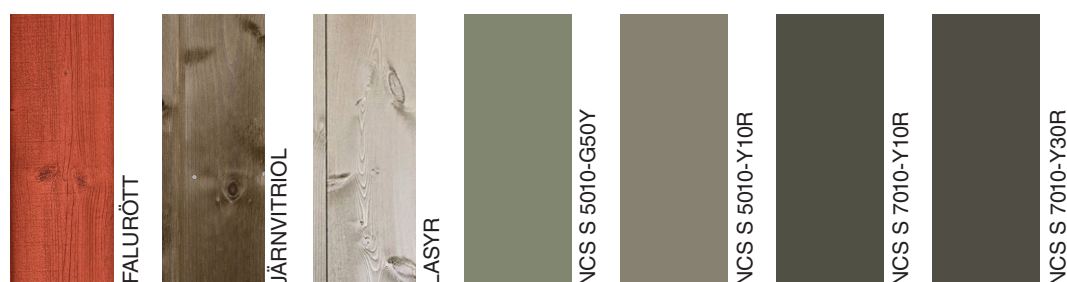


Bild 17: Godkända fasadkulörer för tillkommande bebyggelse inom planområdet.

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

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

Landskapsbild

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

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

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



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

Sociala

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

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

Barn

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

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

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

Trygghet

Utformningen av ett område kan ha en betydande inverkan på den upplevda tryggheten. Regleringar i detaljplanen som syftar till att öka tryggheten inkluderar att infarter till garage och carport ska placeras minst sex meter från gatan [p₅]. Detta bidrar till att skapa bättre uppsikt och därmed säkrare situationer vid in- och utfarter. Dessutom etableras en hierarki mellan de olika gatorna i området vilket underlättar orienteringen. Placeringen av bebyggelsen nära gatorna kan också öka den upplevda tryggheten då det ger en bättre överblick av gatan. Andra åtgärder som kan öka den upplevda trygghetskänslan, så som gatubelysning, ryms inom gatuområdet.

Tillgänglighet

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

Teknik

Avfall

Avfallshanteringen i området ska ske enligt kommunens renhållningsföreskrifter. Gatorna inom planområdet dimensioneras för att en sopbil ska kunna köra in och sedan vända på vändplanen i öster. Samlad avfallshantering föreslås ske vid korsningen i planområdets nordvästra del, på område markerat med [E₁] på plankartan.

Dricksvatten, spillvatten och avlopp

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

El och fiber

För att garantera elförsörjningen i det nya området avsätts en yta på 12 gånger 12 meter för tekniska anläggningar [E₁] i den norra delen av planområdet, nära den befintliga luftburna kraftledningen. Transformatorstationen kommer att vara tillgänglig från allmän platsmark.

Posthantering

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

Det är fastighetsägaren, alternativt postmottagaren, som ansvarar för att skotta bort snö så att brevbäraren kan nå postlådan från sitt fordon.

Snöhantering

Fastighetsägaren ansvarar för snöhanteringen på sin egen tomt. Vid snöhantering får snön inte skjutas ut på allmänna gator utan ska omhändertas av fastighetsägaren.

Kommunen ansvarar för snöröjning och halkbekämpning av kommunala gator. Inom ytor planlagda som gata finns utöver körbana även plats för diken och snöupplag.

Trafik

Motortrafik

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

Gång- och cykeltrafik

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

Motiv till detaljplanens regleringar

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

Motiv till regleringar

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

Allmän plats

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

Egenskapsbestämmelser	Motivering
vegetation ₁ - Träd, buskar eller häckar ska planteras	Regleringen syftar att skapa en mer omfattande buffer mellan befintlig hästverksamhet och planområdet och på så sätt minska spridningen av hästallergener från närliggande hästverksamhet. Vidare har vegetationen en absorberande funktion vilket är positivt ur dagvattensynpunkt.
dike ₁ - Dagvattendike	Regleringen görs för att säkerställa erforderliga dagvattendiken på naturmark.

Kvartersmark

Användning	Motivering
B - Bostäder	Att planlägga bostäder utgår från detaljplanens syfte. Inom ytor med användningen får boende av varaktig karaktär uppföras. Även bostadskomplement ingår i användningen, såsom entréer, trapphus, miljöhus och liknande.
E ₂ - Tekniska anläggningar	Planläggningen görs för att möjliggöra tekniska anläggningar så som en nätstation inom planområdet.

Egenskapsbestämmelser	Motivering
 Marken får inte förses med byggnadsverk	Regleringen syftar till att säkerställa god uppsikt i korsningen genom att bibehålla ett bebyggelsefritt område.
d_1 - Minsta fastighetsstorlek är 1000 m²	Begränsning av den minsta fastighetsstorleken syftar till att reglera hur många fastigheter som maximalt kan komma att bildas med hänsyn till antalet möjliga anslutningar till det kommunala vatten- och avloppsnätet.
h_1 - Högsta nockhöjd på huvudbyggnad är 8,5 meter	Höjden bedöms lämplig i förhållande till omgivningen och karaktären det nya bostadsområdet föreslås ha.
h_2 - Högsta nockhöjd på komplementbyggnad är 5 meter	Höjden bedöms lämplig i förhållande till omgivningen och karaktären det nya bostadsområdet föreslås ha.
n_1 - Markens höjd får inte vara lägre än 7 meter över nollplanet.	Regleringen görs för att minimera risken för översvämning på fastigheterna närmast lågpunkten i planområdets sydöstra del.
p_1 - Huvudbyggnad ska placeras minst 2 meter från fastighetsgräns mot gata och minst 4 meter från övriga fastighetsgränser om huvudbyggnad uppförs fristående.	Bestämmelsen syftar till att möjliggöra en mer sluten rumslig upplevelse mellan bostäderna och gatan.
p_2 - Komplementbyggnad ska placeras minst 2 meter från fastighetsgräns mot gata. Komplementbyggnader får sammanbyggas i fastighetsgräns. Om en komplementbyggnad byggs fristående ska den placeras minst 4 meter från fastighetsgräns mot grannfastighet utan grannes medgivande, eller minst 80 centimeter från fastighetsgräns mot grannfastighet med grannes medgivande.	Bestämmelsen syftar till att skapa en mer sluten rumslig upplevelse mellan bostäderna och gatan, samtidigt som fastighetsägare ges möjlighet att sammanbygga komplementbyggnader i tomtgräns för att kunna nyttja tomten så yteffektivt som möjligt.
 Utfartsförbud	Regleringen görs för att styra var in- och utfart får ske, med syfte att skapa trafiksäkra miljöer.
0_1 - Takvinkeln ska vara mellan 18 och 45 grader.	Regleringen grundar sig på att skapa en arkitektonisk enhetlighet och harmoni med närområdet. Bestämmelsen ligger således även i linje med detaljplanens syfte att förhålla sig till omgivande bebyggelse.

f_1 - Byggnadsverkets fasad ska utföras i träpanel. Fasader får ha kulörer inom spannet grönt/gult och brunt/rött med en svärta på minst 50 och en kulörthet på 10 enligt NCS-systemet. Lasyrer i angiven färgskala är också möjliga, liksom järnvitriol och faluröd. Fasadfärgen ska vara matt.	Den nya bebyggelsen får ha kulörer inom spannet grönt/gult och brunt/rött. Färgens svärta ska vara minst 50 procent och kulörtheten exakt 10 procent, varken mer eller mindre, enligt NCS-systemet. Passande alternativ inkluderar NCS S 7010-G90Y och NCS S 6010-Y10R. Matta kulörer ska användas. Lasyrer som harmoniserar med de angivna tonerna, liksom järnvitriol och faluröd slamfärg, är också acceptabla. Fasadernas kulör regleras för att säkerställa en utformning som tar hänsyn till områdets karaktär och landskapsbild. Falurött kännetecknar den övergripande färgsättningen i denna del av Sunderbyn. Bestämmelsen ligger således även i linje med detaljplanens syfte att förhålla sig till omgivande bebyggelse.
f_2 - Fristående byggnadsverk ska ha sadeltak. Taknock ha ha samma riktning som byggnadsverkets långsida.	Takvinkeln regleras i kombination mednockhöjd för att säkerställa en utformning av den nya bebyggelsen som tar hänsyn till områdets karaktär och landskapsbild. Sadeltak är en typ av taklösning som kännetecknar den omgivande bebyggelsen. Bestämmelsen ligger således även i linje med detaljplanens syfte att förhålla sig till omgivande bebyggelse.
e_1 - Största byggnadsarea är 35 % av fastighetsarean.	Bestämmelsen grundar sig i vad som bedöms vara en lämplig exploateringsgrad i förhållande till platsen och dess omgivning. Vidare syftar bestämmelsen till att skapa luftighet på respektive fastighet och på så sätt skapa förutsättningar för siktlinjer mellan bebyggelsen.
e_2 - Huvudbyggnads byggnadsarea får vara max 20 % av fastighetsarean.	Bestämmelsen grundar sig i vad som bedöms vara en lämplig exploateringsgrad för huvudbyggnad i förhållande till möjlig utformning av fastigheterna, platsen och dess omgivning. Vidare syftar bestämmelsen till att skapa luftighet på respektive fastighet och på så sätt skapa förutsättningar för siktlinjer mellan bebyggelsen.
Egenskapsbestämmelser för all kvartersmark	
Garage och carport med öppning som vetter mot gata ska placeras minst 6 meter från fastighetsgräns mot gata vid infart.	Bestämmelsen syftar till att säkerställa ökad trafiksäkerhet genom goda siktmöjligheter vid in- och utfart till och från den egna tomten. Genom denna reglering kan en bil stå helt framför infarten till garaget eller carporten, utan att några delar av bilen hänger ut över gatan. Om garage eller carport med öppning som inte vetter mot gata anläggs får byggnaden placeras närmare än sex meter.
Sammanbyggda komplementbyggnader ska ha pulpettak.	Bestämmelsen syftar till att säkerställa att byggnader inom planområdet upplevs ha sadeltak. Regleringen grundar sig på att skapa en arkitektonisk enhetlighet och harmoni med närområdet.

Källare får inte finnas.	Regleringen görs i enlighet med det geotekniska utlåtandets rekommendationer och syftar till att minska riskerna för översvämningar.
Bygglov får inte ges för åtgärd förrän möjlighet att ansluta till det kommunala vatten- och avloppsnätet har kommit till stånd.	Regleringen görs för att motverka att byggnation sker innan det blivit möjligt att ansluta fastigheterna till kommunalt VA.

Hela planområdet

Bestämmelse	Motivering
Genomförandetiden är 5 år och börjar gälla från och med att det blir möjligt att ansluta området till det kommunala vatten- och avloppsnätet.	För att motverka en utveckling där genomförandetiden har löpt ut innan kommunalt VA är tillgängligt börjar genomförandetiden, fem år, från det att det är möjligt att ansluta fastigheterna till kommunalt VA. Regleringen sker med stöd av PBL 4 kap. 21 §, att kommunen ska ange en genomförandetid. Tiden ska bestämmas så att det finns rimliga möjligheter att genomföra planen, men tiden får inte vara kortare än fem år och inte längre än femton år. Tiden räknas från den dag då beslutet att anta planen vinner laga kraft. Om någon del av planen får genomföras tidigare på grund av ett förordnande enligt 13 kap. 17 § tredje stycket, räknas tiden från den dag då genomförandet får påbörjas. Detta gäller dock inte om kommunen i planen har bestämt att tiden ska räknas från en senare tidpunkt eller bestämt olika tider för skilda områden av planen.

Medverkande i projektet

Detaljplanen har tagits fram av Stadsbyggnadsförvaltningen i samarbete med andra kommunala förvaltningar och konsulter (Sweco Sverige, a och d Arkitektkontor och WSP Sverige).

Kommunstyrelseförvaltningen

Sektor Samhällsbyggnad och demokrati, 2025-04

Frida Lindberg

Planchef

Matilda Eriksson

Arkitekt

Bilagor

PM Geoteknik – Sunderbyn 1:19, WSP, 2024-11-29

Gestaltungsförslag, a och d Arkitektkontor, 2025-01-28



LULEÅ
KOMMUN