



Detaljplan för del av Sunderbyn 46:2 m.fl,

Landbaserad fiskodling

Luleå kommun

Norrbottnens län

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

Bakgrund

Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutade 2021-05-24 § 103 att ge stadsbyggnadsnämnden i uppdrag att upprätta förslag till ny detaljplan för del av fastigheten Sunderbyn 46:2.

Detaljplanen har inte föregåtts av något detaljplaneprogram.

Hur samrådet och granskning har bedrivits

Detaljplanen handläggs enligt utökat förfarande i enlighet med plan- och bygglagen (2010:900). Ett utökat förfarande används då detaljplanen är av betydande intresse för allmänheten och då en miljöbedömning och miljökonsekvensbeskrivning görs för att utreda om ett genomförande kan medföra betydande miljöpåverkan. För att få fram ett så bra beslutsunderlag som möjligt och för att ge möjlighet till insyn och påverkan ska samråd ske med myndigheter, sakägare och övriga berörda enligt 5 kap. 11 §, plan- och bygglagen.

Ett förslag till detaljplan har därför visats för samråd under perioden 2023-02-10 till och med 2023-03-03. Planhandlingarna fanns tillgängliga på Luleå kommuns webbplats, Stadsbyggnadsförvaltningens huvudkontor och Stadsbiblioteket på Kulturens hus. En underrättelse om samrådet skickades till kända sakägare, länsstyrelsen, lantmäterimyndigheten och övriga berörda enligt diarieförd sändlista. Kungörelse om samrådet annonserades i lokaltidningar samt på kommunens anslagstavla. De inkomna synpunkterna från samrådet har sammanställts i en samrådsredogörelse.

Efter samrådet har planförslaget bearbetats och därefter visats för granskning under tiden 2023-04-13 till 2023-05-15.

Planhandlingarna har under granskningsperioden funnits tillgängliga på Luleå kommuns webbplats, Stadsbyggnadsförvaltningens kontor och Stadsbiblioteket på Kulturens hus. En underrättelse om granskning av planförslaget har skickats till kända sakägare, länsstyrelsen, lantmäterimyndigheten och övriga berörda enligt diarieförd sändlista, samt anslagits på kommunens anslagstavla.

Totalt inkom 8 skrivelser under granskningsperioden

Skrivelser utan invändningar har inkommit från:

- Räddningstjänsten, 2023-04-19
- Länsstyrelsen, 2023-05-15

Skrivelser med synpunkter och/eller frågor har inkommit från:

- Lantmäteriet, 2023-05-09
- Trafikverket, 2023-05-17
- Miljö- och stadsbyggnadsnämnden, 2023-05-10
- Boende Norra Sunderbyvägen, 2023-05-13, 2023-05-14, 2023-05-15

Synpunkterna sammanfattas och kommenteras nedan.

Inkomna synpunkter med kommentarer

Inkomna synpunkter redovisas här i sammanfattad och förkortad form. Synpunkterna i sin helhet finns att tillgå på stadsbyggnadsförvaltningen. Länsstyrelsens synpunkter redovisas i sin helhet.

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

Myndigheter

Länsstyrelsen

Prövningsgrunder enligt PBL 11 kap. 10 §

Länsstyrelsen har inga synpunkter enligt 11 kap. 10 § PBL.

Kommentar: Stadsbyggnadsförvaltningen noterar yttrandet.

Lantmäteriet

Inledningsvis noterar Lantmäteriet att det saknas granskningskommentarer och kommunens svar på inkomna synpunkter i det underlag som skickats in till Lantmäteriet.

Lantmäteriet vidhåller sin inställning om att planens genomförande innebär konsekvenser för befintlig gemensamhetsanläggning Sunderbyn ga:76 som kan

innebär att andelstalen kan behöva korrigeras och att det lämpligen görs via en överenskommelse men om det inte är möjligt att andelstalen omprövas.

Lantmäteriet efterfrågar information i planbeskrivning kring vem som lämnat in ansökan om servitut samt vem som ska stå för kostnader av prövningen och ersättning till belastade fastighetsägare.

Lantmäteriet anser att det behöver konkretiseras i planbeskrivningen vilka kostnader som avses i avtal med exploatören och hur de ska framräknas.

Kommentar: Stadsbyggnadsförvaltningen kan inte utläsa vilken granskningskommentar som saknas i samrådsredogörelsen och önskar att Lantmäteriet tar direktkontakt om det är en olöst fråga av vikt.

Stadsbyggnadsförvaltningen noterar Lantmäteriets synpunkt avseende gemensamhetsanläggning. Planbeskrivningen kompletteras med att eventuella konsekvenser för gemensamhetsanläggningen kan hanteras via avtal eller genom omprövning av andelstal.

Planbeskrivningen kompletteras med information enligt synpunkt avseende ansökan om servitut.

Trafikverket

Trafikverket anser att det behöver säkerställas att ga:76 inte kan nyttjas för angöring till planområdet. Detta behöver hanteras innan planen kan antas.

Kommentarer: För att möjliggöra reglering av utfartsförbud har plankartan justerats med ett 1 meter brett område för [NATUR] längs den västra plangränsen. Kvartsmarken och naturmarken avgränsas med bestämmelse om utfartsförbud.

Kommunala förvaltningar och bolag

Räddningstjänsten

Räddningstjänsten har inga synpunkter på granskningshandlingarna.

Kommentarer: Stadsbyggnadsförvaltningen noterar yttrandet.

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Miljö- och byggnadsnämnden lämnar synpunkt om att planförslaget redovisar en skillnad på plankarta och i planbeskrivning vad gäller andel i procent för kvartsmarkens genomsläpplighet. Uppgiften behöver korrigeras så att det står lika på båda handlingarna.

Kommentarer: Stadsbyggnadsförvaltningen justerar plankartan så att planbeskrivningen och plankarta anger samma bestämmelseformulering.

Övriga

Boende Norra Sunderbyvägen

Samma yttrande har inkommit från tre hushåll längs Norra Sunderbyvägen.

I yttrandet hänvisas till det samrådsmöte som verksamhetsutövaren höll med allmänheten i samband med tillståndsansökan den 14 oktober 2020. Det framför att underlaget från mötet har korrigerats i jämförelse med vad som nu redovisas. Bland annat har en ridå med träd längs med väg 97 tagits bort.

Totalhöjd

Det noteras i underlaget att detaljplanen medger stor byggrätt. Den tilltänkta exploateringen innebär stora byggnadskroppar i angränsning till väg 97 och i närhet till öppet jordbrukslandskap, vilket kan påverka landskapsbilden, dvs hur landskapet upplevs. Sammantaget är vår uppfattning att byggnationerna kan resa sig så pass högt som 25-talet meter över nuvarande markområdes nivå. Detta är en betydande nivå oaktat att delar av den höjden kan bestå av tekniska installationer. Att de på ett mycket negativt sätt kommer bryta siktlinjen när man som boende blickar ut över landskapet är uppenbar. I yttranden framförs att den hållning som Kommunen redovisar byggs utifrån antaganden med hänvisning till de bedömningar som redovisas i planbeskrivningen.

I yttranden framförs även att byggnadernas höjd är av stor betydelse för boende på norra sidan älven, att lämna tolkningsutrymme för byggnationers höjd – och som i sin högsta form övergår den nuvarande beskogning som markområdet har är orimligt. Detta behöver regleras exakt. Den barriär av skog mot väg 97 (längs med) som redan nämndes på verksamhetsutövarens samrådsmöte var redan då en mycket rimlig lösning, den har inte minskat i rimlighet sedan byggnadernas höjd fördubblats i förslaget till detaljplan. Detta behöver vara ett krav för byggnationen.

Lukt

Det noteras att den aktuella etableringen, fiskodlingsverksamhet, även inkluderar produktionsenheten slakteri, samt sätt- och stamfiskanläggning. Likaså noteras att landbaserad fiskodling kan utformas för att minska riskerna för luktproblem. Det ligger också i linje med den information som lämnades vid samrådet. Trots detta kan tvivel uppstå kring verklighetens förhållande till teorin. Det behöver säkerställas. Det är trots allt så att närmsta bostäder ligger cirka 160 meter bort i sydvästlig riktning. Den dominerande vindriktningen i området under sommarhalvåret är syd-sydväst, samma tidsperiod som man teoretiskt kan anta att lukt uppstår som lättast. Kommunen bedömer än en gång att den relativa luktökningen vid bostäder i närområdet blir obetydlig och därmed inte medför några konsekvenser för människors hälsa. Den bedömning som kommunen genomfört skulle vi vilja att man mycket mer detaljerat redogör för, särskilt intressant skulle vara empiriska studier för anläggningar som innehåller samtliga moment, dvs fiskodling, slakteri, sätt- och stamfisk samt den vid samrådet nämnda rötanlägg-

ningsdel som utgjorde en viktig komponent i den cirkulära processen.

Kommentarer: Syftet med detaljplanen är att pröva en lämplig användning av mark- och vattenområden, i det här fallet odling och landbaserad fiskodling. Utifrån förutsättningarna på platsen bestämmer kommunen vilken reglering som behövs för en lämplig markanvändning och för att uppnå detaljplanens syfte, tex var och hur mycket man får bebygga, hur höga byggnader får vara etc. En detaljplan får inte reglera mer än vad som är nödvändigt med hänsyn till planens syfte och ska inte heller vara anpassade efter ett specifikt projekt.

Kommunen ansvarar för att redovisa den sammanlagda miljöpåverkan som detaljplan kan medföra. Detta sammanställs och redovisas i den MKB som tillhör planförslaget samt i planbeskrivningen. Där beskrivs och redovisas en bedömning med eventuella skyddsåtgärder för de miljöaspekter där det finns en risk att ett genomförande av detaljplanen kan medföra en risk för betydande miljöpåverkan. Där beskrivs bland annat påverkan på landskapsbild och jordbruksmark samt människor hälsa avseende luktstörning.

Detaljplanen reglerar inte någon specifik verksamhet eller verksamhetsutövare. Även om inte aktuellt projekt genomförs så kommer detaljplanen att gälla efter att den fått laga kraft och möjliggöra för reglerad markanvändning.

Om en miljöfarlig verksamhet ska etableras sig inom planområdet ansvarar den specifika verksamhetsutövaren för att redovisa konsekvenserna och eventuella skyddsåtgärder i ansökan till sitt miljötillstånd som är en separat prövning vid mark- och miljödomstolen. Vid tillståndspröva för miljöfarlig verksamhet prövas även den specifika verksamhetens eventuella störningar på omgivningen, så som buller och lukt. Vid prövningen kan beslutande myndighet ställa villkor för verksamheten i tillståndet. Detta hanteras inte i detaljplanen. De villkor som ställs i tillståndet är bindande och ansvarig tillsynsmyndighet kan vid exempelvis klagomål utföra tillsyn och kräva åtgärder om villkoren inte uppfylls.

Nockhöjd för byggnader begränsas enligt planförslaget till 12 m. Planförslaget möjliggör för en totalhöjd på 20 meter, vilket avser enstaka skorstenar, master etc. Där marken avses bebyggas är lägsta plushöjden 2 m, marken måste alltså fyllas upp 1 m för att överstiga översvämningssäker nivå på +3 m. Rent teoretisk kan den maximala totalhöjd bli 21 m utifrån nuvarande markförhållande på den lägst punkten, inte 25 m som anges i yttrandet.

Bostäderna längs Norra Sunderbyvägen ligger ca 3-7 m högre än planområdet vilket innebär att upplevelsen och det visuella intrycket av stora byggnadskroppar blir mindre än om de hade legat på samma marknivå. Bostäderna kommer inte heller att få någon skuggningspåverkan från planområdet.

Markförhållanden i den östra delen av planområdet och mot väg 97 är områden med bäst grundläggningsförutsättningar inom planen. Genom att möjliggöra byggnation inom detta område kan behovet av markfyllnad med hänsyn till översvämningssäker nivå minimeras. Kommunen har därför gjort avvägningen att marken mot/parallellt med väg 97 är mest lämpad för byggnation och att de visuella barriärer som planen säkerställer i norr är tillräckliga.

Utsikten för de boende på Norra Sunderbyvägen kommer att förändras då skogsmark omvandlas till verksamhetsområde för odling eller landbaserad fiskodling. På enstaka punkter kan byggnadsdelar/tekniska anläggningar komma att sticka upp högra än de befintliga träd som avses att fällas. Älvsutsikten för de boende bedöms i sin helhet inte att påverkas. Den förändring av utsikt som planen medför för de närboende bedöms inte innebära en betydande olägenhet.

Ställningstagande och förändringar:

Med anledning av inkomna synpunkter görs följande förändringar:

- Plankartan har justerats med ett 1 meter brett område för [NATUR] längs den västra plangränsen.
- Plankartan har kompletterats med utfartsförbud mot allmän plats [NATUR] i väst.
- Planbeskrivningen har kompletterats med information om vem som ansökt och bekostar prövning av nytt servitut för väg
- Planbeskrivningen har kompletterats med hantering av eventuella konsekvenser för befintlig gemensamhetsanläggning
- Planbeskrivningen har ändrats och anger att planområdet ska anlägga enskild avloppsanläggning.

Kvarstående synpunkter

Följande skriftliga synpunkter har inte blivit tillgodosedda, dvs. har inte föranlett någon ändring i detaljplanen. Stadsbyggnadsförvaltningens motivering till varför synpunkt eller fråga inte har kunna tillgodoses framgår av kommentarer till respektive yttrande ovan.

- Boende på Norra Sunderbyvägen synpunkt angående justering av bestämmelse för totalhöjd

Stadsbyggnadsförvaltningen

Avdelning stadsplanering 2023-05-19

Frida Lindberg

Planchef

Madelene Rova

Planarkitekt, Norconsult AB



Detaljplan för del av Sunderbyn 46:2 m.fl,

Landbaserad fiskodling

Luleå kommun

Norrbottnens län

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Bakgrund

Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutade 2021-05-24 § 103 att ge stadsbyggnadsnämnden i uppdrag att upprätta förslag till ny detaljplan för del av fastigheten Sunderbyn 46:2.

Detaljplanen har inte föregåtts av något detaljplaneprogram.

Hur samrådet bedrivits

Detaljplanen handläggs enligt utökat förfarande i enlighet med plan- och bygglagen (2010:900). Ett utökat förfarande används då detaljplanen är av betydande intresse för allmänheten och då en miljöbedömning och miljökonsekvensbeskrivning görs för att utreda om ett genomförande kan medföra betydande miljöpåverkan. För att få fram ett så bra beslutsunderlag som möjligt och för att ge möjlighet till insyn och påverkan ska samråd ske med myndigheter, sakägare och övriga berörda enligt 5 kap. 11 §, plan- och bygglagen.

Ett förslag till detaljplan har därför visats för samråd under perioden 2023-02-10 till och med 2023-03-03. Planhandlingarna har funnits tillgängliga på Luleå kommuns webbplats, stadsbiblioteket Kulturens hus och på Stadsbyggnadsförvaltningens kontor. Planhandlingarna och information om samrådet har i detta fall sänts till länsstyrelsen, lantmäterimyndigheten och berörda fastighetsägare (+ ev. andra) (se sändlista).

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

Under samrådet inkom nio skrivelser.

Skrivelser utan invändningar har inkommit från:

- Vattenfall Eldistribution AB, 2023-02-13
- Skanova (Telia Company) AB, 2023-02-15.
- Försvarsmakten, 2023-03-01
- Miljö- och stadsbyggnadsnämnden, 2023-03-01

Skrivelser med synpunkter och/eller frågor har inkommit från:

- Lantmäteriet, 2023-02-21
- Luftfartsverket, 2023-02-22
- Räddningstjänsten, 2023-02-27
- Trafikverket, 2023-03-03
- Länsstyrelsen, 2023-03-07

Synpunkterna sammanfattas och kommenteras nedan.

Inkomna synpunkter med kommentarer

Inkomna synpunkter redovisas här i sammanfattad och förkortad form. Synpunkterna i sin helhet finns att tillgå på stadsbyggnadsförvaltningen. Länsstyrelsens synpunkter redovisas i sin helhet.

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

Myndigheter

Länsstyrelsen

Länsstyrelsens synpunkter läggs in i sin helhet/yttrandet bifogas och kan kortfattat skrivas in i redogörelsen och kommenteras.

Länsstyrelsens samlade bedömning

Planförslaget är väl genomarbetat och har nödvändiga utredningar samt tydlig och ändamålsenlig miljökonsekvensbeskrivning. Länsstyrelsen lämnar ett antal synpunkter och förslag till justeringar.

Synpunkter på sådant som kan aktualisera prövning

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10 § PBL och nu kända förhållanden att ett antagande av en detaljplan enligt förslaget inte kommer att prövas.

Motiv för bedömningen

Prövningsgrunder enligt PBL 11 kap. 10 §

Riksintresseområdet för kulturmiljö Avan-Unbyn

Länsstyrelsen anser att det tydligare behöver motiveras varför den visuella påverkan på riksintresseområdet bedöms ligga närmare ingen än liten.

Kommunen bör överväga att i detaljplanen säkerställa att åtminstone träden närmast kvartersmarken inte kan fällas i oönskad omfattning genom en planbestämmelse om utökad lovplikt gällande krav på marklov för trädfällning.

Det framgår att marknivån behöver fyllas ut på delar av kvartersmarken. Då den visuella påverkan av bebyggelsen på riksintresseområdet kan riskera att öka med varje meter bebyggelsen närmar sig avskärmande trädtoppar behöver det framgå även vilken markhöjd med tillhörande byggrätt den visuella påverkan är bedömd utifrån. Det finns inte heller någon högsta marknivå eller "plushöjd" reglerad för att säkerställa att bebyggelsen (och därmed den visuella påverkan) inte blir högre i landskapet än vad som bedömts.

Bestämmelsen om markhöjd utgår från angivet nollplan, men i planbestämmelserna finns ingen bestämmelse som anger nollplanet för detaljplaneområdet (exempelvis Nollplanet utgörs av 0,0 meter över havet enligt RH2000 eller liknande). Grundkartans angivelse av koordinat- och höjdsystem är inte en bindande planbestämmelse och saknar rättsverkan.

Illustrationen till planförslaget som återges på plankartan ser endast ut att illustrera maximal nockhöjd, men inte tillåten totalhöjd. Då tekniska anläggningar på sikt kan riskera att bli omfattande och att dessa medges en höjd om 8 meter ovanför nockhöjd, bör det även framgå vilken omfattning av dessa typer av anläggningar på taket som ingår i konsekvensbeskrivningens bedömning för den visuella påverkan.

Kommentar: Kommunen bedömer att det saknas behov av att i plan reglera skydd mot avverkning. Området där sumpstrandskogen växer är så fuktigt att det inte bedöms ha någon potential för virkesproduktion med därtill kopplade åtgärder som röjning, gallring och avverkning. Avverkning måste dessutom, för områden större än 0,5 ha, alltid anmälas till Skogsstyrelsen som kontrollerar att reglerna i lagstiftningen följs och om det finns något som behöver skyddas inom området.

Kommunen bedömer att planförslagets markanvändning inte medför omfattande anläggande av tekniska anläggningar med en höjd närmare 20 m, utan den höjden är bara aktuell för någon enstaka anläggning exempelvis mast placerad på byggnaders tak. Däremot kan ett större antal solceller på byggnaders tak vara ett troligt scenario, dessa bedöms inte medföra en betydligt högre höjd än byggnadernas nockhöjd. Strandskogens funktion som visuell barriär bedöms vara tillräcklig för troliga tekniska anläggningar. I MKB:n har nu en text lagts till som beskriver vilken omfattning och vilka typer av tekniska anläggningar som ingår i konsekvensbeskrivningens bedömning för den visuella påverkan. Ordalydelsen i MKB:n konsekvensbedömning av miljöaspekten Landskapsbild

inklusive Kulturmiljö har ändrats från "ingen" till "obetydlig". Anläggningar eller bebyggelse på kvartersmarken bedöms komma att kunna skönjas i ingen eller mycket liten omfattning i siktlinjer från riksintresset, eller mot riksintresset sett från norra sidan älven. Upplevelsen av det utpekade området för kulturmiljövårds historiska samband bedöms inte påverkas. Siktlinjer skymms inte. Det visuella sambandet mellan öppna, hävdade strandängar och riksintresset för kulturmiljö bedöms inte påverkas. Därmed bedöms påverkan på riksintresset bli obetydlig. Planbeskrivning har uppdaterats enligt detta. Planbestämmelsen om markhöjd har kompletterats med att höjdsystem RH2000 avses.

Hälsa och säkerhet, risk för olyckor, översvämning och erosion

Kommunen bedömer att den relativa luktökningen vid bostäder i närområdet blir obetydlig och därmed inte medför några konsekvenser för människors hälsa. Riktvärden för verksamhets- och trafikbuller bedöms heller inte överskridas till följd av den planerade etableringen. Länsstyrelsen delar bedömningen att frågor relaterade till specifika skyddsåtgärder gällande lukt och buller bör därför kunna hanteras inom ramen för den tillståndsprövning som är aktuell för verksamheten.

Kommentar: Stadsbyggnadsförvaltningen noterar yttrandet.

MKN

Enligt 2 kap. 10 § PBL ska MKN följas vid planläggning.

Länsstyrelsen bedömer att planens genomförande inte äventyrar möjligheterna att uppnå miljö kvalitetsnormer i berörda vattenförekomster. Detta förutsatt att dagvattnet renas enligt dagvattenutredningen.

Halterna ut från området till recipienten bedöms inte orsaka någon statusförsämring. Status avseende näringsämnen är idag hög och beräknas med belastningssökning 0,4 ton/år för fosfor inte försämrats till nästa lägre statusklass.

Den beräknade belastningen av metaller är mycket liten jämfört med transporten i recipienten. Därför bedöms inte planförslaget medföra någon försämring av varken kemisk status eller ekologisk status avseende särskilda förorenande ämnen.

Den beräknade belastningen av PAHer och benso(a)pyren ökar som följd av plangenomförandet från mycket låga nivåer (innan exploatering). Det finns inga data i recipienten över halter av PAHer att jämföra med, men miljöanalysenheten bedömer att tillskottet är så litet att det inte föreligger någon risk för detekterbara förändringar i halter av PAHer i recipienten som följd av planens genomförande.

Dagvattenanläggningens utlopp i recipienten ska utformas så att utförsel av sediment/partiklar minimeras.

Det är viktigt att ansvaret för drift och underhåll av dagvattenanläggningen fastställas så att reningen av dagvattnet kan fungera på en hög nivå så länge som möjligt. Det behöver framgå i planbeskrivningen vem som tar det ansvaret samt hur tillsynen av den bör utformas.

MKN i tillhörande ansökan om verksamhetstillstånd enligt miljöbalken

Enligt ansökan för verksamhetens tillstånd för miljöfarlig verksamhet (Länsstyrelsens Dnr 531-15455-2022) kommer fosforutsläppen från själva verksamheten att belasta recipienten med 7,5 ton fosfor/år (jämfört med dagvatentillskotten om ca 0,4 ton fosfor/år) vilket utgör ca 7 % av fosfortransporten i recipienten. Det är hur detta utsläpp påverkar recipienten som avgör om själva verksamhetens processvatten med mera kommer att bedömas äventyra möjligheterna att uppnå miljö kvalitetsnormer eller inte. Om dagvattnet renas i så stor utsträckning som möjligt (inom ramen för detaljplanens genomförande) så kan det vara avgörande för kommande bedömningar om verksamhetens tillåtlighet inom ramen för miljöprövningen. Eftersom vattenförvaltningens åtgärdsansvar vilar på myndigheter och kommuner så är det också lämpligt och i linje med vattendirektivet att genomföra så effektiv dagvattenrening som möjligt.

Kommentar: Enligt dagvattenutredningens modellberäkningar minskar fosforbelastningen efter exploatering med föreslagen systemlösning för rening, jämfört med dagens belastning dvs. före exploatering utan rening. Se tabell 8 i MKB:n. Fosforbelastningen beräknas minska med 0,4 kg per år. Det motsvarar en belastning på 50% av beräknad belastning för nuläget, före exploatering.

Ansvarsfördelningen avseende underhåll har förtydligats i planbeskrivningen genom att understruken text har lagts till: Verksamhetsutövaren ansvarar för drift, egenkontroll och underhåll av anläggningar för omhändertagande av dagvatten så att den långsiktiga funktionen säkerställs. Dagvattenhanteringen i detta planförslag är inte anmälningspliktig. Nuvarande praxis är att det ska röra sig om fler än 1-2 fastigheter inom detaljplanlagt område för att dagvattnet ska räknas som avloppsvatten enligt 9 kap miljöbalken.

Geoteknik

Enligt det geotekniska utlåtandet bedöms projektet inte beröras av sulfidjordsproblematik vilket kan, enligt vad Länsstyrelsens har kännedom, om stämma. Det finns dock en del osäkerheter i den bedömningen:

- Jordprovtagningen har endast skett på djup upp till 0,6 m. Det är möjligt jordlager på större djup i området kan innehålla potentiellt sur sulfatjord (icke-oxiderad sulfidjord) eftersom sådan jord oftast påträffas på jorddjup runt 1 m.
- Materialet strax under växt/torvskiktet befanns vara siltigt med järnutfällningar i några provpunkter. Dessa attribut är karakteristiska för aktiva sura sulfatjordar (oxiderad sulfidjord). Oxidationen kan ha möjliggjorts genom de diken som löper genom fastigheten och därigenom har sänkt grundvattentan och exponerat sulfidjord för atmosfäriskt syre.

Om sur sulfatjord påträffas inom området bör eventuellt uppgrävt material i större mängder deponeras syrefritt. Om ytterligare markdräneringar är aktuella på fastigheten bör dessa utföras så att mängden sur sulfatjord som riskerar att

ytterligare oxideras minimeras. Det krävs ingen ytterligare utredning kring detta men däremot krävs vaksamhet då arbetena eventuellt kommer i gång.

Kommentarer: Stadsbyggnadsförvaltningen noterar yttrandet.

Råd enligt 2 kap. PBL

Förhållande till ÖP

Kommunen bedömer att detaljplanen är förenlig med intentionerna i gällande översiktsplan.

Naturmiljö

Länsstyrelsen bedömer att kommunen tagit hänsyn till resultat från naturvärdesinventeringen genom att bevara strandskogen som naturmark och påtala vikten av att vidta skyddsåtgärder som att undvika avverkning och initiala markarbeten under häckningssäsong. Länsstyrelsen delar även bedömningen att artskyddsdispens inte krävs.

Vidare noteras i MKB:n på s. 24 att "skötseln av marken planlagd som naturmark bör bedrivas på sådant sätt som gynnar biologisk mångfald i allmänhet och vad gäller strandskogen även på ett sätt som i synnerhet gynnar arter som kopplas till strandskog/lövsumpskog". Det vore positivt om det tas fram en skötselplan för naturmarken med åtgärder som gynnar den biologiska mångfalden.

Länsstyrelsen uppfattar att det inte finns behov av avvattnande diken för att kunna genomföra detaljplanen. Enligt planhandlingarna kommer däremot ett dagvattendike/ledning att behöva dras igenom naturvärdesobjektet samt rörläggning för verksamhetsspecifikt vattenintag och vattenuttag. Anläggningarna behöver utformas så att intrånget i den skyddsvärda strandskogen begränsas så mycket som möjligt och grävda diken får inte medföra en avvattnande effekt på omgivningen.

Kommentar: Områdets främsta naturvärden är enligt Naturvärdesinventeringen knutna till lövsumpskogen och strandskogen närmast älven. Området är till viss del påverkat av skogsbruksaktiviteter till exempel genom att delar av området är dikade. Miljön har dock lämnats relativt orörd under tillräckligt lång tid för att förhöjda naturvärden ska ha hunnit utvecklas. Den mest känsliga aspekten i området är dess hydrologi. Miljön är känslig för åtgärder som avverkning, röjning, ändrat lokal- och mikroklimat, markskador och markavvattning. Det utpekade naturvärdesobjektet ligger inom den samfällt ägda fastigheten Sunderbyn S:24 och är reglerad som [NATUR] med enskilt huvudmannskap i planförslaget. Objektets värden har tillskapats genom att ingen verksamhet eller skötsel bedrivits. Genom att lämna marken så orörd som möjligt ges bäst förutsättningar för att gynna de arter som kopplas till strandskog/lövsumpskog. Texten om skötsel i MKB:n har justerats till granskningsversionen.

Kulturmiljö och landskapet

Planen medger byggnader som är större till höjd och yta än traditionella ekonomibyggnader och kommunen konstaterar i miljöbedömningen att detta medför en mindre påverkan på landskapsbilden. Planförslaget reglerar även naturmark närmast riksintresseområdet på andra sidan älven med delvis syftet att det ska utgöra visuell barriär mot södra sidan av älven. Länsstyrelsen föreslår därför att kommunen även bör överväga att reglera någon slags visuell barriär med naturmark även direkt mot väg 97 och det anslutande kulturlandskapet på den norra sidan älven.

Kommentar: Markförhållanden i den östra delen av planområdet och mot väg 97 är områden med bäst grundläggningsförutsättningar inom planen. Genom att möjliggöra byggnation inom detta område kan behovet av markfyllnad med hänsyn till översvämningssäker nivå minimeras. Kommunen har därför gjort avvägningen att marken mot väg 97 är mest lämpad för byggnation och att de visuella barriärer som planen säkerställer är tillräckliga.

Klimatanpassning

Länsstyrelsen noterar att uppgifter i tillhörande dagvattenutredning avseende översvämningssnivåer inte överensstämmer med de uppgifter Länsstyrelsen lämnat i tidigare samråd om avgränsning MKB.

Länsstyrelsens uppgifter om översvämningssnivå härrör från Vattenfalls senaste beräkning av översvämningssnivå (år 2021). Enligt uppgift från MSB motsvarar ett beräknat högsta flöde (BHF) "grovt uppskattat ett 10 000-årsflöde" (MSB Översvämningssportalen <https://gisapp.msb.se/Apps/oversvamningsportal/index.html>). Det behöver förstås klargöras hur det förhåller sig i området och för den planerade markanvändningen. Vid förändrade förhållanden behöver de beaktas i bedömning av översvämningssrisk och riskreducerande åtgärder.

Bilderna som bifogats Länsstyrelsens yttrande går att ta del av via originalyttrandet.

I dagvattenutredningen anges: "Enligt det beräknade högsta flödet, finns det en risk att delar av utredningsområdet kan komma att påverkas av detta flöde. Detta är något man bör ta hänsyn till vid utformning av planen och då framförallt placering av byggnader samt noggrant analysera hur man avser att hantera risken om den uppstår." Vattenfalls senaste beräkning av översvämningssnivå kan erhållas från Luleå kommuns säkerhetssamordnare.

Principer för höjdsättning av mark runt byggnader behöver övervägas att föras in i planbestämmelserna: Lutningen bör vara minst 1:20 inom tre meters avstånd ut från fasaden innan marken kan ha en flackare lutning (Enligt Svenskt Vatten P105 (2011) och Boverket (2022)) Det är särskilt viktigt att byggnader innehållande miljöfarliga ämnen och anordningar för drift av anläggning höjdsätts översvämningssäkert.

Regleringen "minst 50 % av kvartersmarken ska vara genomsläpplig och får inte

hårdgöras.” behöver tydligare motiveras. Länsstyrelsen kan i planhandlingarna inte återfinna något underlag eller beräkningsförklaring till regleringen. Det bör även anges var ytor med olika genomsläpplighet behöver anläggas för att säkerställa att dagvattenomhändertagande sker på ett riskreducerande sätt.

Kommentarer: Underlag avseende översvämningssnivåer som använts i planbeskrivningen utgår från kommunens riktlinjer för klimatanpassning och inte från dagvattenutrednings material. Kommunens underlag överensstämmer i hög grad med Vattenfalls beräkningar. Kommunen gör inte bedömningen att höjsättning av mark runt byggnader behöver föras in som bestämmelse och anser att de föreslagna bestämmelserna kring översvämningssäker nivå och att källare inte får uppföras är tillräckligt.

Planbeskrivningen har kompletterats med underlag för bestämmelse om reglering av andel hårdgjord yta.

Lantmäteriet

För plangenomförandet viktiga frågor där planen måste förbättras

Redovisning av befintliga rättigheter samt hur dessa påverkas

Inom planområdet finns två områden som är ianspråktagna med vägrätt, akt 2580-P2019/14. Dessa områden bör redovisas i plankartan och redogöras för i planbeskrivningen. Vägrätt kan inte rubbas, se 1 kap. 2 § ExpL.

Planbestämmelse om enskilt huvudmannaskap saknas = kommunalt huvudmannaskap

Enligt planbeskrivningen ska planen ha enskilt huvudmannaskap, men bland planbestämmelserna saknas en planbestämmelse om huvudmannaskap. Detta innebär att huvudregeln om att kommunen är huvudman för detaljplanen enligt 4 kap. 7 § 1 men. PBL gäller för det aktuella planförslaget.

Fastighetskonsekvensbeskrivning saknas

Det är viktigt att alla som berörs av en detaljplan kan förstå planens konsekvenser för den egna fastigheten/gemensamhetsanläggningen/ledningsrätten. I det aktuella planförslaget finns beskrivningar i texten om de flesta åtgärder, men plangenomförandet och dess konsekvenser behöver beskrivas på ett samlat sätt där respektive fastighetsägare kan förstå vad som detaljplanens genomförande innebär för den aktuella fastigheten.

Beskrivningen av åtgärderna kan till exempel illustreras med en fastighetskonsekvenskarta och beskrivas i en fastighetskonsekvensbeskrivning. Beskrivningen bör innehålla ett utkast till redogörelse av juridiska och ekonomiska konsekvenser, även på fastighetsnivå.

Kommentar: Planbeskrivningen har kompletterats med en redovisning av befintlig vägrätt och dess konsekvenser vid ett genomförande av planen. Dialog med Trafikverket om upphävande av del av vägrätt som ligger inom planområdet pågår. Plangränsen mot norr har

anpassats för att planområdet inte ska omfatta den norra vägrätten. Grundkartan redovisar vägrättens gränser.

Plankartan har reviderats så att det framgår att enskilt huvudmannaskap för allmän platsmark avses.

Eftersom omfattningen av konsekvenser för berörda fastigheter bedöms vara liten kommer ingen fastighetsutredning genomföras. Inga fastighetsrättsliga åtgärder planeras inom planområdet.

Delar av planen som bör förbättras

Plankartans redovisning av kvartersmark

Inom området finns två bestämmelser för kvartersmark L1 och L2 som båda bör vara gröna.

Förtydligande av påverkan av befintlig gemensamhetsanläggning

Mellan planområdet och allmän väg 97 ligger en befintlig gemensamhetsanläggning, Sunderbyn ga:76. I planbeskrivningen skriver kommunen att gemensamhetsanläggningen inte påverkas av planens genomförande (s.31).

Lantmäteriet upplyser att berörd fastighets andelstal i gemensamhetsanläggningen rimligtvis bör ändras efter genomförandet. Lantmäteriet upplyser om hur det går till och vilka alternativ som finns.

Lantmäteriet påpekar att det i planbeskrivningen saknas en redovisning om delägarna i gemensamhetsanläggning och vilka konsekvenser plangenomförandet kan få för dem samt vem/vilka som ska betala för förrättningen. Under avsnittet om Planekonomi står att fastighetsägaren ansvarar för att bekosta projektering av genomförande av ny vägdragning. Det är oklart om det även omfattar en viss omprövning av gemensamhetsanläggningens lokalisering.

Stora arealer allmän plats i förhållande till kvartersmarkens behov

Inom planområdet är det relativt stora områden som är avsatta som allmän plats NATUR. Omfattningen av allmän plats förefaller överdimensionerad och mer knuten till allmänna intressen än till vad som kan uppfattas som funktionell skötselarea för kvartersmarkens behov av allmänna platser.

Naturmarken verkar tillsynes även vara ämnad att säkerställa strandskyddet samt att minska den visuella påverkan på odlingslandskapet, boenden och de som vistas i närområdet samt Luleälvens som naturvärdesobjekt.

Kommentarer: Den huvudsakliga användningen inom kvartersmark är L₁ vilket innebär att användningsområdet får färgsättningen grön. Sekundär användning, L₂, får automatiskt färgsättningen transparent, vilket syns som vit mot legendens vita bakgrund.

Den befintliga gemensamhetsanläggningen kommer inte nyttjas för infart till planområdet och därmed kommer den inte påverkas. Om ett ändrat andelsantal blir aktuellt kommer det hanteras mellan fastighetsägare och övriga delägare i gemensamhetsanläggning-

en. Ny vägdragning avser tillfartsväg via Färjledsvägen vilket är ett pågående ärende hos Lantmäteriet. Planbeskrivningen har förtydligats med detta.

Det område som föreslås planläggas som allmän plats NATUR kommer även i fortsättningen planläggas som NATUR. Inskränkningen denna markanvändning innebär för fastighetsägaren vägs upp av att naturmark kan säkerställas i syfte att skydda naturvärden och minska visuell påverkan.

Delar av planen som skulle kunna förbättras

Ändra rubriknivå på rubriken Genomförandetid

Genomförandetiden bör redovisas bland planbestämmelserna på plankartan med rubriken "Genomförandetid" på samma rubriknivå som till exempel rubriken "Egenskapsbestämmelser för kvartersmark". Genom att rätt rubriknivå på rubriken används, så framgår det att genomförandetid inte är en egenskapsbestämmelse.

Kommentar: Rubriknivå för genomförandetid sker automatisk av programvaran för framtagande av detaljplaner.

Luffartsverket

Luffartsverket har i egenskap av sakägare för CNS-utrustning inget att erinra mot detaljplanen.

Kommentarer: Stadsbyggnadsförvaltningen noterar yttrandet.

Försvarsmakten

Av plankartan har jag kunnat utläsa att högsta totalhöjd är 20 m vilket enligt Försvarsmaktens definition inte utgör ett högt objekt.

Under förutsättningen att även höjdbegränsningar för aktuellt MSA-område inte överskrids (609 m.ö.h) så har Försvarsmakten inga synpunkter.

Kommentarer: Stadsbyggnadsförvaltningen noterar yttrandet.

Trafikverket

Trafikverket har inskränkt vägrätt på det dike som föreslås tas bort i detaljplanen. För att vägrätt ska upphöra krävs ett särskilt beslut om indragning av väg från allmänt underhåll. Beslutet hanteras genom ett särskilt förfarande och beslutas av Trafikverket, Planprövning. Beslut om indragning måste ha vunnit laga kraft innan diket kan tas i anspråk för annat ändamål än väganordning. Därutöver behöver den avvattande funktionen som diket har lösas på annat sätt. Om detta innebär att mer mark måste tas i anspråk kan en vägplan behöva upprättas. Åtgärder som behöver göras i statens anläggning med anledning av detaljplanen, utgör tillägg till grundutförandet av den statliga anläggningen och ska därför bekostas av kommunen eller annan part.

Trafikverket anser att det bör övervägas utfartsförbud till ga:76 från planområdet eller på annat sätt reglera så inte trafik till och från planområdet sker via ga:76. Detta för att denna väg och anslutning till väg 97 inte är dimensionerad för den trafik som kan tillkomma till följd av planen och därmed kan innebära trafiksäkerhetsrisk.

Trafikverket efterfrågar en analys av andelen tung trafik till och från området. Hur mycket är att vänta? Detta för att kunna göra bedömning om tillkommande trafiks påverkan på Färjledsvägen. Även fast denna väg utgör bk1 så är den inte i skick för kraftigt ökad trafik.

Kommentarer: Dialog pågår med Trafikverket avseende upphävande av vägrätt för dike inom planområdet.

En planbestämmelse om stängsel, utfart och annan utgång kan inte reglera förhållanden utanför planområdet och kan därför inte anges i planområdesgräns. Då ett planområde gränsar mot statlig väg så hanteras frågor om utfart och stängsel enligt bestämmelser i väglagen. Ga:76 är inrättad för att säkerställa tillträde för jordbruksmaskiner till angränsade jordbruksmark och är inte avsedd för annan trafik.

Verksamhetsutövaren har beskrivit vilken mängd trafik som en verksamhet för landbaserad fiskodling bedöms alstra i pågående miljötillståndsprövning. Denna har använts som underlag till detaljplanen vid bedömd ökning av ÅDT på Färjledsvägen till cirka 650 fordon varav 24 är tung trafik, avsnitt Konsekvenser - Bullerstörningar. Planbeskrivning kompletteras med ett förtydligande om andel tung trafik som planförslaget medför.

Kommunala förvaltningar och bolag

Räddningstjänsten

Räddningstjänsten påpekar att markbrandposter ska finnas i området med max 150 meters mellanrum och ha en lägsta kapacitet på 1200 liter/minut.

Kommentarer: Planbeskrivningen har kompletterats med informationen. Kommunen har delgett informationen till verksamhetsutövaren.

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Miljö- och byggnadsnämnden har inga synpunkter på planförslaget.

Kommentarer: Stadsbyggnadsförvaltningen noterar yttrandet.

Övriga

Vattenfall Eldistribution AB

Vattenfall Eldistribution AB har ingen elnätanläggning inom område för aktuell detaljplan eller inom dess direkta närområde och har därmed inget att erinra.

Kommentarer: Stadsbyggnadsförvaltningen noterar yttrandet.

Skanova (Telia Company) AB

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

Kommentarer: Stadsbyggnadsförvaltningen noterar yttrandet.

Ställningstagande och förändringar:

Med anledning av inkomna synpunkter görs följande förändringar:

- I planbeskrivningen och MKB:n har text lagts till som beskriver vilken omfattning och vilka typer av tekniska anläggningar som ingår i konsekvensbeskrivningens bedömning för den visuella påverkan. Ordalydelsen i MKB:n konsekvensbedömning av miljöaspekten Landskapsbild inklusive Kulturmiljö har ändrats från "ingen" till "obetydlig".
- Ansvarsfördelningen avseende underhåll av dagvattenanläggning har förtydligats i planbeskrivningen.
- Beskrivning om skötsel av naturmark har justerats i planbeskrivning och MKB:n.
- Planbeskrivningen har kompletterats med underlag för bestämmelse om reglering av andel hårdjord yta.
- Planbeskrivningen har kompletterats med en redovisning av befintlig vägrätt och dess konsekvenser vid ett genomförande av planen.
- Plangränsen mot norr har anpassats för att planområdet inte ska omfatta den norra vägrätten.
- Plankartan har reviderats så att det framgår att enskilt huvudmannaskap för allmän platsmark gäller.
- Planbeskrivning kompletteras med ett förtydligande om andel tung trafik som planförslaget medför.
- Planbeskrivningen har kompletterats med informationen avseende brandposter.
- Planbestämmelsen om markhöjd har kompletterats med att höjdsystem RH2000 avses.

Kvarstående synpunkter

Följande skriftliga synpunkter har inte blivit tillgodosedda, dvs. har inte föranlett någon ändring i detaljplanen. Stadsbyggnadsförvaltningens motivering till varför synpunkt eller fråga inte har kunna tillgodoses framgår av kommentarer till respektive yttrande ovan.

- Lantmäteriets synpunkt angående upprättande av fastighetskonsekvensbeskrivning.
- Lantmäteriets synpunkt angående färgsättning av L₂.
- Länsstyrelsens synpunkt angående höjdsättning av mark runt byggnader som bestämmelse.
- Trafikverkets synpunkt angående utfartsförbud mot ga:76.

Stadsbyggnadsförvaltningen
Avdelning stadsplanering 2023-04-03

Frida Lindberg
Planchef

Madelene Rova
Planarkitekt, Norconsult AB