



LULEÅ KOMMUN

Planbeskrivning

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

Dnr: SBF 2021/888

Luleå kommun Norrbottens län



Laga kraft

2023-10-26

PL 499

Innehållsförteckning

Inledning	3
Bakgrund, syfte och huvuddrag	3
Plandata	3
Planprocessen	4
Handlingar	4
Tidigare ställningstaganden	5
Kommunala beslut enligt plan- och bygglagen	5
Bedömning av betydande miljöpåverkan	5
Övriga beslut och underlag	6
Nationella intressen	7
Områdesskydd	7
Hushållningsbestämmelserna enligt Miljöbalken	7
Miljö kvalitetsnormer	7
Mellankommunala förhållanden	8
Förutsättningar för planarbetet	8
Planområdet	8
Bebyggelse och omgivande miljö	8
Landskapsbild och kulturmiljö	8
Naturmiljö	10
Markförhållanden	11
Vattenförhållanden	12
Trafik	13
Hälsa och säkerhet	14
Detaljplanen	15
Kvartersmark	15
Trafik	16
Tekniska anläggningar	17
Dagvatten	17
Allmän plats	21
Konsekvenser	21
Miljökonsekvensbeskrivning, sammanfattning	22
Riksintressen och skyddade områden	23
Miljö kvalitetsnormer	25
Miljömål	26
Vattenmiljö	27
Naturvärden och arter	27
Hälsa och säkerhet	29
Trafikmiljö	30
Landskapsbild	31
Genomförande	31
Organisatoriska frågor	31
Fastighetsrättsliga frågor	31
Ekonomiska frågor	33
Tekniska frågor	33
Förändrad lovplikt	33
Medverkande i projektet	33

Inledning

Bakgrund, syfte och huvuddrag

Planen huvudsakliga syfte är att möjliggöra etablering av verksamheter för odling och landbaserad fiskodling. Planen syftar även till att bevara befintliga naturvärden vid strandängarna.

Planen ska utformas med anpassning till planområdets läge i det öppna odlingslandskapet längs väg 97.



Figur 1 Översiktsskarta med planområdet i blå avgränsning.

Plandata

Planområdets läge och areal

Planområdet är beläget cirka 600 meter norr om Avan färjeläge i Norra Sunderbyn i direkt angränsning till väg 97, Bodenvägen. Avstånd till centrala Luleå är cirka 20 km.

Planområdet är cirka 14,8 hektar stort.

Markägförhållanden

Planområdet omfattar del av fastigheten Sunderbyn 46:2 som ägs av Hushållningssällskapet Norrbotten. Inom planområdet ingår även del av Sunderbyn S:24.

Planprocessen

Planförfarande

Detaljplanen handläggs enligt utökat förfarande i enlighet med plan- och bygglagen (2010:900). Ett utökat förfarande används då detaljplanen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Det innebär att detaljplanen ska kungöras och samrådas under minst tre veckor.



Tidplan

Detaljplanen har varit utställd för samråd februari - mars 2023. Granskning av detaljplanen har skett april - maj 2023. Detaljplanen kommer antas under tredje kvartalet år 2023.

Handlingar

Planhandlingar

- Plankarta med bestämmelser och illustration.
- Planbeskrivning (denna handling)
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande
- Miljökonsekvensbeskrivning

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
- Fastighetsförteckning
- Undersökning om betydande miljöpåverkan/avgränsningssamråd
- Miljökonsekvensbeskrivning

Utredningar

Följande utredningar har använts som underlag till detaljplanearbetet:

- PM Geotekniskt utlåtande (GeoSkills, 2020-11-17)
- Dagvattenutredning för fiskodlingsanläggning, Norra Svartbyn (AFRY, 2023-01-12)
- Naturvärdesinventering (Jakobi, 2022-10-25)

Tidigare ställningstaganden

Kommunala beslut enligt plan- och bygglagen

Översiktsplan

I översiktsplanen (2021) beskrivs området som landsbygd med oförändrad användning för areella näringar och andra landsbygdsanknutna verksamheter samt bostadsbebyggelse i mindre omfattning. I översiktsplanen står också att kommunen ska verka för en ökad produktion, förädling och försäljning av livsmedel samt bidra till utvecklingen av sociala företag på landsbygden. Förslaget till ny översiktsplan är antagen av kommunfullmäktige 2021-09-27.

Detaljplanen bedöms vara förenlig med intentionerna i gällande översiktsplan.

Gällande detaljplaner och områdesbestämmelser

Planområdet omfattas inte av någon gällande detaljplan eller områdesbestämmelser.

Bedömning av betydande miljöpåverkan

När ett förslag till ny detaljplan tas fram så ingår att bedöma om planens genomförande kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. En undersökning om riks för betydande miljöpåverkan har därför tagits fram.

Kommunens bedömning

Kommunen har tagit ställning till att planen innebär risk för betydande miljöpåverkan.

Då det inte kan uteslutas att ett genomförande av detaljplanen kan innebära risker för miljön eller för människors hälsa och säkerhet, bör en miljöbedömning med miljökonsekvensbeskrivning genomföras. Miljöeffekter som ska utredas vidare i MKB:n bedöms vara:

- MKN vatten
- Gäddvik vattenskyddsområde
- Växt- och djurliv
- Människors hälsa

En strategisk miljöbedömning har därför upprättats och bifogas detaljplanen.

Länsstyrelsens bedömning

Länsstyrelsen har i ett yttrande daterad 2022-03-09 delat kommunens bedömning, att planen genomförande kan innebära risk för betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen anser att förutom de angivna miljöaspekterna behöver aspekterna sulfatjordar, artskydd, översvämning, klimatanpassning, kulturmiljö och jordbruksmark beaktas vid slutlig avgränsning av MKB:n och kommande planarbete.

Utöver dessa kompletterande miljöaspekter anser Länsstyrelsen att MKB:n bör beskriva all påverkan på naturmiljö.

Kommunens ställningstagande

Kommunen bedömer inte att aspekterna sulfatjordar, översvämning, jordbruksmark och klimatanpassning kan innebära risk för betydande miljöpåverkan och ska ingå i MKB:n. Dessa aspekter kommer att beskrivas och redovisas i planbeskrivningen. Miljöaspekterna artskydd och kulturmiljö kommer att utredas i MKB:n.

Övriga beslut och underlag

Beslut om planuppdrag

Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutade den 24 maj 2021 att ge Stadsbyggnadsnämnden i uppdrag att upprätta ett förslag till detaljplan för del av Sunderbyn 46:2.

Parkeringsnorm

Kommunen har antagit parkeringsnorm för cykel och bil (år 2016). Den anger en parkeringsnorm (industri i zon 3) för bil på 12 platser per 1000 kvm bruttoarea (BTA), och för cykel: 6 platser per 1000kvm BTA. Möjlighet till avsteg från normen kan göras om givna förutsättningar kan uppfyllas, så kallat grönt parkeringsköp.

Dagvattenplan

Luleå kommun har upprättat en dagvattenplan som ska vara ett vägledande dokument vid all ny- och ombyggnation samt vid åtgärder i den befintliga miljön. Planen beskriver en nulägesbild av dagvattenhanteringen inom kommunen och ger en plan för den framtida dagvattenhanteringen med mål, riktlinjer och åtgärder. Vid den fysiska planeringen ska verksamheter och externa aktörer inom kommunen använda dagvattenplanen som ett stöd för att utveckla en hållbar dagvattenhantering.

Riktlinjer för klimatanpassning

I Luleå kommuns Riktlinjer för klimatanpassning (2015) finns riktlinjer om hur markanläggningar, byggnader och annan infrastruktur nära olika vattenområden ska utformas. För aktuellt planområde gäller att: - "Markanläggningar, byggnader och övrig infrastruktur längs Lule älv ovanför Granden utformas översvämningssäkra upp till +3,0 m i RH2000". - "Hantering av dagvatten ska utformas med fördröjning av vattnet och fria vattenvägar".

Dessa riktlinjer är till för att det i framtiden förväntas vara en ökad nederbörd och fler tillfällen med kraftigt regn. Detta på grund av temperaturhöjningen på jorden. Vid ökad nederbörd ger det ett ökat flöde i Luleälven och detta måste tas i beaktan vid planering av att anlägga bebyggelse i närheten av Luleälven.

Gäddvik vattenskyddsområde

Planområdet ligger inom tertiär skyddszon för Gäddviks vattenskyddsområde. Vattenskyddsområdet med tillhörande föreskrifter beslutades den 23 april 2012 och trädde i kraft den 1 maj 2012. Luleå kommun begärde den 14 juni 2019 om ändring av föreskrifterna för Gäddviks grundvattentäkt, vilken godkändes av länsstyrelsen i Norrbottens län. Skyddsföreskrifterna styr vad som är tillåtet och inte inom området för att vattnets kvalitet inte ska hotas. Restriktioner berör bland annat hantering av brandfarliga vätskor och måste beaktas vid alla åtgärder och beslut som rör planområdet.

Riktlinjer för fysisk planering- transport farligt gods

Länsstyrelserna i Norrbotten och Västerbottens län har tagit fram riktlinjer kring riskhänsyn och skyddsavstånd som bör tillämpas nära rekommenderade transportleder för farligt gods i fysisk planering.

Nationella intressen

Planområdet berörs av:

- Riksidntresse för totalförsvaret (3 kap 9 § MB)

Planområdet angränsar till:

- Riksidntresse för kulturmiljövård (3 kap 6 § MB)

Enligt miljöbalken får inte planförslagets genomförande medföra att berörda intressen påtagligt skadas. Se sid 23 för bedömningen av planförslagets konsekvenser på riksidntressena.

Områdesskydd

Generellt strandskydd gäller 100 meter från strandlinjen enligt miljöbalken 7 kap. 14 §.

Hushållningsbestämmelsena enligt Miljöbalken

Jord- och skogsbruk är av nationell betydelse. Brukningsvärd jordbruksmark får tas i anspråk för bebyggelse eller anläggningar endast om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsidntressen och detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredställande sätt genom att annan mark tas i anspråk, 3 kap. 4 §.

Miljökvalitetsnormer

Miljökvalitetsnormer regleras i 5 kap. Miljöbalken. Det finns miljökvalitetsnormer (MKN) framtagna för omgivningsbuller, luftkvalitet och vattenkvalitet. 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 vattenkvalitet och luft. Luleå kommun omfattas inte av den framtagna miljö kvalitetsnormen avseende omgivningsbuller.

Mellankommunala förhållanden

Inga mellankommunala intressen bedöms påverkas av planförslaget.

Förutsättningar för planarbetet

Planområdet

Området som berörs av planförslaget består i dagsläget i huvudsak av obebyggd skogsmark. I väst omfattar planområdet vattenområde för Lule älv.

Inom eller i angränsning till planområdet finns inga registrerade fornlämningar.

Bebyggelse och omgivande miljö

Bebyggelsen och verksamheterna i området ligger till stor del utmed den äldre vägdragningen av väg 97. Den består av småskalig och varierad bebyggelse som är glest utspridda i landskapet. Närmaste bostadshus ligger cirka 160 meter norr om planområdet.

I Södra Sunderbyn finns ett litet utbud av kommersiell service. Kommersiell service finns främst tillgängligt i Gammelstad och Storheden handelsområde. I Södra Sunderbyn finns offentlig service som förskolor, grundskolor för årskurs 1-9. Länssjukhuset Sunderby sjukhus ligger cirka 4 kilometer sydöst om planområdet.

Odlingslandskapet vid Luleälvens dalgång började troligtvis öppnas upp cirka år 500-1000 e Kr. Innan dess har jakt och fångst varit den dominerande källan till föda. Utvecklingen går under denna tid sakta mot en mer permanent befolkning med fokus på jordbruk och boskapsskötsel. Stora öppna och relativt smala odlingsmarker breder ut sig i landskapet omkring väg 97. Odlingslandskapet har lång kontinuitet med äldre lador, öppna dikessystem och gårdar. Aktuellt planområde är idag skogsmark men på historiska kartor kan man se att åtminstone delar av området en gång varit öppen odlingsmark.

Landskapsbild och kulturmiljö

Det mänskliga ögat uppfattar objekt på ett avstånd av 3000 m, objekt på längre avstånd är svåra att urskilja och upplevs därmed inte visuellt störande i samma omfattning. Terrängen, höjdskillnader och så vidare avgör vad man faktiskt ser från en viss plats.

Stora sammanhängande odlingsmarker kantar väg 97. Landskapet präglas av dess jordbrukshistoria. Planområdet i sig består av skogsmark men omges av öppen betesmark.

Det omgivande öppna landskapet medför att planområdet får ett väl exponerat läge från samtliga väderstreck.

Kvartersmarken inom planområdet sluttar från öst cirka +5 meter till väst cirka +3 meter. Området ligger i samma höjdnivå som omgivande markområden väster om väg 97. Öster om väg 97 stiger marken något där närmaste bostadshus ligger på cirka +7 meter.



Figur 2 Vy från väg 97, södergående riktning. Planområdet till höger i bild.



Figur 3 Vy från väg 97, norrgående riktning. Planområdet till vänster i bild.

Planområdet omfattar inga utpekade kulturhistoriskt värdefulla miljöer.

I direkt anslutning till planområdet i norr ligger naturbetesmarker som betas årligen. Den här typen av strandbete var mycket vanligt förr i tiden, men är ovanlig i dag. Vid färjeläget, drygt 700 m sydväst om planområdet fortsätter det öppna odlingslandskapet. Betesmarken direkt norr om planområdet, samt jordbruksmarken vid färjeläget kan var för sig antas ha en visuell samhörighet med den riksintresseutpekade odlingsmarken på södra sidan älven, dvs att områdena upplevs hänga ihop för en person som blickar ut över landskapet inom vissa siktlinjer.

Direkt öster om planområdet ligger väg 97 som är en starkt trafikerad väg, vilket innebär att många passerar området på den vägen. När man passerar planområdet på väg 97 har man inte fri sikt över älven mot riksintresset vid Avan, då området är bevuxet med träd.

Sett söderifrån, antingen från det riksintresseutpekade området runt byn Avan eller från förbipasserande båtar på älven, präglas landskapsbilden av jordbruksmark, strandskog och öppna betesmarker närmast älven.

Naturmiljö

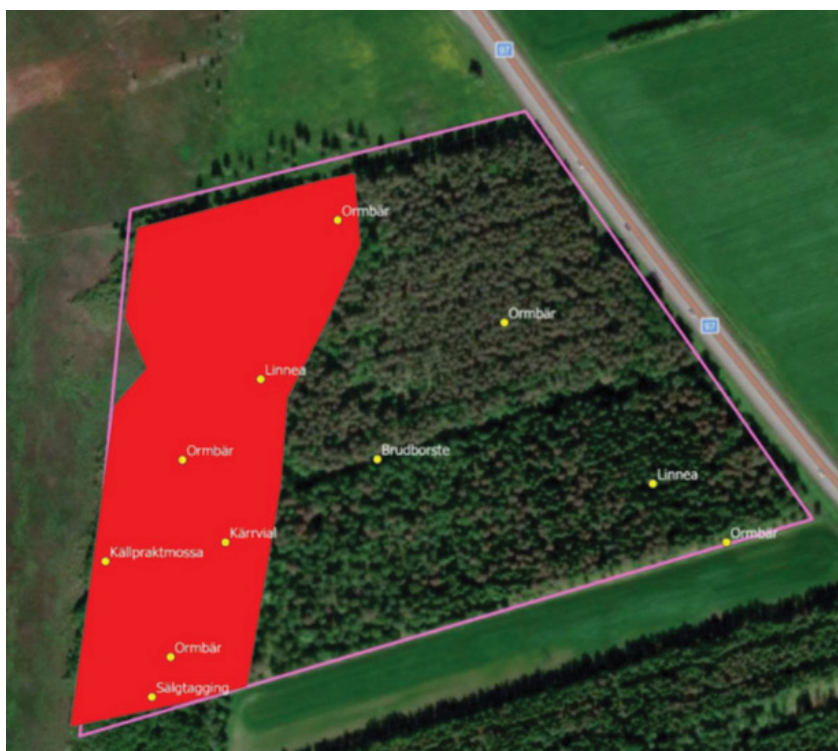
Inom den östra delen av planområdet finns en blandning av likåldrig gran- och tallskog med björkinslag inom de fuktigare partierna. I angränsning mot väst ligger en något fuktigare markremsa med äldre björk.

Längst den norra delen av strandkant finns ett mindre område strandlövskog med framröjd björk. Övriga delar av strandkantsområdet har en fritt utvecklad strandlövskog med god trädslagblandning med mycket al. Området har en allmänt vildvuxen karaktär med mycket död ved.

En naturvärdesinventering har gjorts i området under juli 2022 av Jakobi. I samband med detta gjordes även en fågelinventering.

Naturvärdesobjekt

Totalt identifierades ett naturvärdesobjekt med naturvärdesklass 2 inom inventeringsområdet. Naturvärdesobjekten avgränsas i figur 4. Övriga delar av inventeringsområdet anses inte uppnå den lägsta klassen för naturvärdesobjekt med denna nivå och detaljeringsgrad.



Figur 4 Naturvärdesobjekt inom planområdet (Jakobi, 2022).

Naturvärdesobjektet består av äldre/medelålders lövskog i flack terräng i anslutning till Luleälvens strandzon. Närmast älven domineras trädskiktet av al och längre in ökar inslaget av björk och sälg. Marken är huvudsakligen frisk men det finns även våtare partier och är delvis sumpskogsartad. I fältskiktet växer

arter som skogsbräken, älggräs, ekorrbar, ängsfräken, vattenmåra och kärrviol. Stående och liggande död ved förekommer måttligt, framför allt av klenare lövträd. Objektet är påverkat av dikning. Troligen har objektet tidigare varit jordbruksmark/betesmark.

Fågelarter

Under fågelinventeringen sågs eller hördes 23 fågelarter, varav åtta naturvårdsarter, inom undersökningsområdet. Ett ganska stort antal fågelarter, men de flesta är vanligt förekommande i liknande biotoper i såväl Norrland som övriga delar av landet. Sex av de åtta naturvårdsarterna bedöms vara nära hotade (NT) i den svenska rödlistan. Fem av dessa arter är tättingar (björktrast, kråka, rödvingetrast, svartvit flugsnappare, sävsparv) och inte upptagna i fågeldirektivets bilaga 1 eller i skogsvårdslagens bilaga 4 över prioriterade fågelarter. Samtliga dessa arter är i första hand rödlistade till följd av att deras populationer minskat i landet under de senaste 10–15 åren, men de är fortfarande allmänt eller tämligen allmänt förekommande i såväl Norrland som övriga delar av Sverige. Den sjätte, talltita, är upptagen i Skogsvårdslagens bilaga 4 över prioriterade arter. Två av de påträffade naturvårdarterna har bedömts som hotade i den svenska rödlistan; grönfinkEN och storspovEN. Det är sannolikt att varken talltita, grönfink eller storspov häckar inom planområdet. Lämpliga habitat bedöms finnas i planområdets närhet. Storspov kan dock använda närområdet för spel och födosök.

Vild fisk

I Luleälven finns flera arter av fisk, bl.a. gädda, lax, laxöring, sik och harr. Då vandringshinder finns i den reglerade älven bedrivs kompensationsutsättning av lax- och havsöringsmolt (ungar) årligen för att kompensera för förlusten av lekplatser uppströms i älven.

Markförhållanden

Geotekniska förhållanden

En översiktlig geoteknisk utredning har utförts för planområdet av GeoSkills AB, 2020. I utredningen har en analys utifrån befintliga geotekniska ritningar för ombyggnad av väg 97, Södra Sunderbyn-Sävast utförts. Som komplement har ett platsbesök där störd provtagning för okulär jordartsbedömning utförts.

Området sluttar svagt i västlig riktning mot Luleå älv. Gamla avvattningsdiken är anlagda över området för avvattning till älven. Mellan fastmark och älven finns en zon av våtmarkskaraktär där vattenytan följer marknivån.

SGU:s jordartskarta anger lera som enda jordart inom området. Högre upp i terrängen finns morän och i lägre belägna delar även älvsediment och postglaciala avlagringar av silt och sand.

Tidigare genomförda geotekniska underökningar längs med väg 97 visar att jorddjupet är minst 10 meter. Överst finns ett lager 2–3 m av ett löst lager siltig lera eller lerig silt som underlagras av låg till medelfast finsand. Ingen av under-

sökningspunkterna påvisar förekomst av sulfidjord.

Prov från störd provtagning i finjord används huvudsakligen för att bestämma jordart, densitet och vattenkvot. Den störda provtagningen visar att den generella jordlagerföljden är 0,05 m växtskikt som underlagras av ett löst skikt som domineras av en siltfraktion. Det förekommer rostutfällningar i jordprofilen. Det förekommer lerig silt och sandig silt i det lösare lagret. Det kan inte uteslutas att det finns lerskikt i det lösa lagret också eftersom det noterades torrare material mot djupet i undersökningen.

I kommande detaljprojektering och bygglovsleden bör kompletterande undersökningar göras där byggnader och anläggningar planeras.

Radon

Inga mätningar av markradon har utförts. Planområdet ligger inom låg-, till normalriskområde för förekomst av markradon enligt Luleå kommuns upprättade översiktliga radonriskkarta från 1987.

Förorenad mark

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

Vattenförhållanden

Planområdet omfattar del av Luleälven som är en ytvattenförekomst. Enligt VISS (Vatteninformationsystem i Sverige) har denna vattenförekomst otillfredsställande ekologisk potential och uppnår ej god kemisk status. Anledningen till den klassificeringen är konnektivitet (möjlighet för fiskar och djur att röra sig upp- och nedströms) och hydrologisk regim (vattenflöde och vattenstånd) i vattendrag som är dålig respektive otillfredsställande. Målet är att Luleälv ska uppnå god ekologisk potential år 2039 och god kemisk status. Den kemiska statusen har getts undantag med mindre stränga krav på kvicksilver, kvicksilverföroreningar och PBDE eftersom det saknas tekniska förutsättningar för att åtgärda halterna. Detta gäller samtliga vattenförekomster i Sverige.

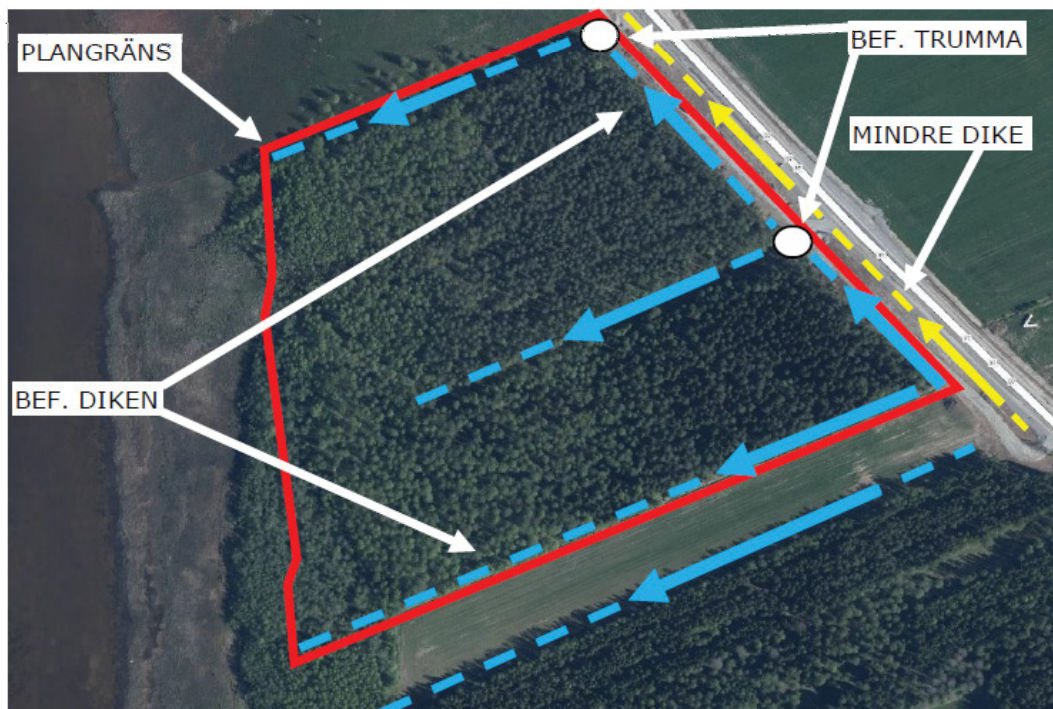
Nedströms planområdet ligger ytvattenförekomst Gammelstadsfjärden som har god ekologisk potential och uppnår ej god kemisk status. Gammelstadsfjärden mål är god ekologisk potential och god kemisk ytvattenstatus med undantag för mindre stränga krav för PBDE och kvicksilver.

Utredningsområdet ligger söder om en grundvattenförekomst som ej har något namn i VISS (SE735115-173327). Statusklassningen för den kvantitativa och den kemiska statusen är god i dagsläget. Enligt målen ska den kvantitativa och den kemiska statusen vara fortsatt god.

En dagvattenutredning har genomförts för området. Syftet var att ta fram lämpliga lösningar för dagvattnet och skyfall och studera hur ett genomförande av detaljplanen kan komma att påverka recipient.

Grundvattennivån bedöms följa älvens nivå. För det låglänta området närmast älven ligger vattennivån i höjd med markytan.

Planområdet sluttar i västlig riktning mot Luleälven. Det finns äldre avvattningsdiken anlagda över planområdet. Dikesdjupen varierar mellan 1,4 – 2,4 meter. Ett dike löper längs med väg 97 och har två befintliga trummor, ett i vardera änden av diket. Dessa trummor avvattnar troligen ängsmarken som ligger nordöst om utredningsområdet och väg 97. Diket längs med väg 97 har sedan tre parallella diken inom området som leder vattnet vidare ned mot Luleälven. Det finns även ett till mindre dike mellan en grusväg och väg 97.



Figur 5 Redovisning av befintliga diken. Röd avgränsning visar del av planområdet (Afry, 2023).

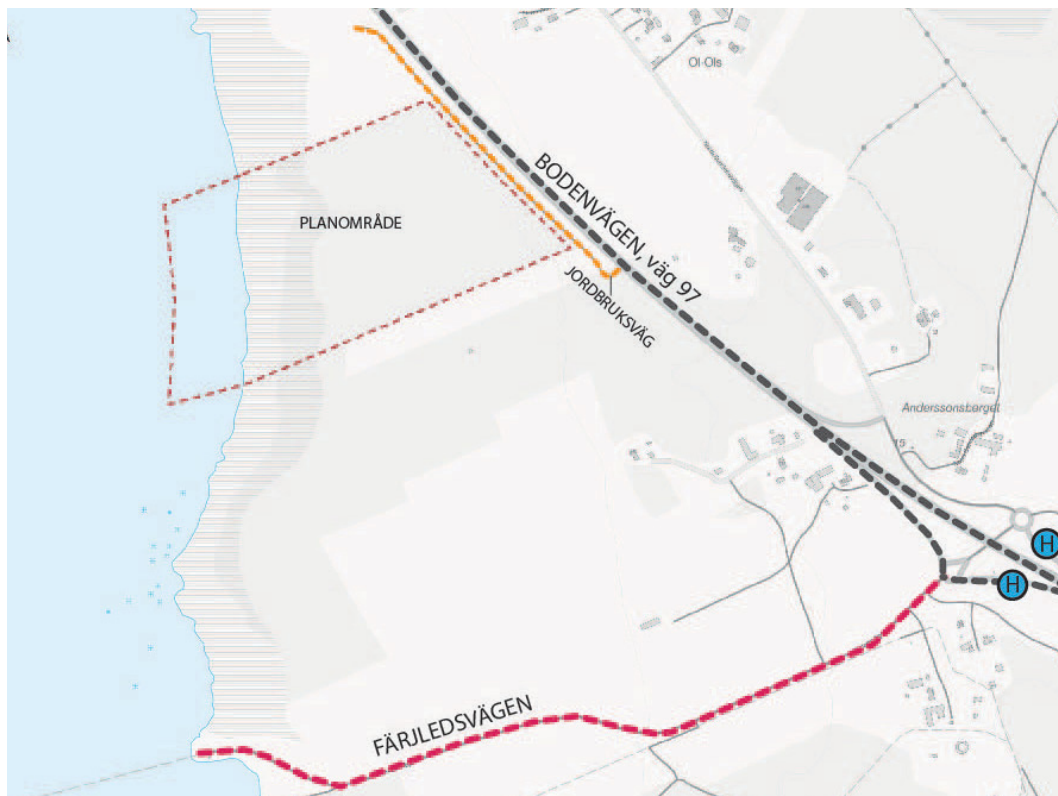
Trafik

Fordonstrafik

Öster om planområdet går väg 97, Bodenvägen, som är en statlig väg. Hastighetsbegränsning på vägen är 100 km/h med en total årsmedeldygnstrafiken (ÅDT) på 4190 fordon, varav 175 tunga fordon. Från väg 97 tillåts inga nya anslutningsvägar.

Söder om planområde går Färjledsvägen som också är en statlig väg. Färjledsvägen har en hastighetsbegränsning på 60 km/h och en total ÅDT på 545 fordon varav 19 tunga fordon.

Parallellt med väg 97 och planområdet går en mindre väg för jordbruksmaskiner som säkerställer tillträde till jordbruksmarken norrut. Vägen har anslutning genom viltstängslet från väg 97.



Figur 6 Kartbild över vägar och busshållplatser i närområdet. Planområde med röd streckad linje.

Gång- och cykeltrafik

Inget separat gång- och cykelnät finns i Norra Sunderbyn. Fordon, gående och cyklister samnyttjar det lokala vägnätet på bägge sidor om väg 97. Från Södra Sunderbyn (ca 7,0 km) finns gång- och cykelstråk till bland annat centrala Luleå och Storheden handelsområde.

Kollektivtrafik

Vid trafikplats Norra Sunderbyn längs väg 97 finns hållplats till Länstrafiken kollektivtrafik, cirka 750 meter från planområdet. Hållplatsen trafikeras frekvent av fyra linjer med goda pendlingsmöjligheter från både Boden och Luleå.

Hälsa och säkerhet

Transporter av farligt gods och andra riskfaktorer

Väg 97 är utpekad som primär väg för transport av farligt gods. Enligt länsstyrelsens riktlinjer bör ett riskhanteringsavstånd på 150 m från transportled för farligt gods tillämpas. När bebyggelse planeras bortom riskhanteringsområdet krävs inga ytterligare säkerhetshöjande åtgärder. Planeras bebyggelse inom riskhanteringsområde kan det krävas säkerhetshöjande åtgärder. För att avgöra vilka skyddsåtgärder som kan vara nödvändiga görs en bedömning utifrån vägens ut-

formning och hastighet, antalet fordon, planerad markanvändning och topografi.

I Länsstyrelsens Riktlinjer för fysisk planering, skyddsavstånd till transportleder för farligt gods i Norrbottens och Västerbottens län (2019) anges vilka skyddsavstånd som rekommenderas baserat på ÅDT (årsmedeldygnstrafik) för lastbilar och kategori för markanvändning. Riktlinjerna rekommenderar att riskhantlingsprocessen beaktas inom ett uppmärksamhetsavstånd på 55 meters avstånd från farligt gods på väg. Avstånd till väggkant mellan planområde och väg 97 är cirka 30 meter.

När det gäller att bedöma skyddsavstånd för markanvändning nära transportleder för farligt gods, är planerad verksamhets känslighet en viktig utgångspunkt. Den görs i bebyggelsezoner A – D, beroende på verksamhetens känslighet. Den närliggande bebyggelsen bedöms kategoriseras som zon B, mindre känslig verksamhet. Enligt riktlinjerna krävs inga skyddsavstånd mellan planerad verksamhet och väg 97.

ÅDT LASTBIL (2040)	ÅTGÄRDER	SKYDDSAVSTÅND
		Zon B
100	Inga	-
	Invallning	-
	Brandfasad	-
300	Inga	-
	Invallning	-
	Brandfasad	-
600	Inga	-
	Invallning	-
	Brandfasad	-
1100	Inga	-
	Invallning	-
	Brandfasad	-
1600	Inga	-
	Invallning	-
	Brandfasad	-
2200	Inga	-
	Invallning	-
	Brandfasad	-

Zon B (mindre känslig verksamhet)

Mindre känslig verksamhet avser sådan markanvändning som omfattar få och vakna personer:

- Detaljhandel (< 3000 m²)
- Industri
- Drivmedelsförsäljning
- Lager
- Parkering (parkeringshus)
- Verksamhetsområde

Figur 7 Kategorisering av markanvändning i bebyggelsezoner A-D samt tabell över skyddsavstånd baserat på ÅDT för lastbilar (Länsstyrelsen i Norrbottens och Västerbottens län, 2019)

Detaljplanen

Kvartersmark

Planen innebär att cirka 6,5 ha planläggs för odling [L₁] och landbaserad fiskodling [L₂].

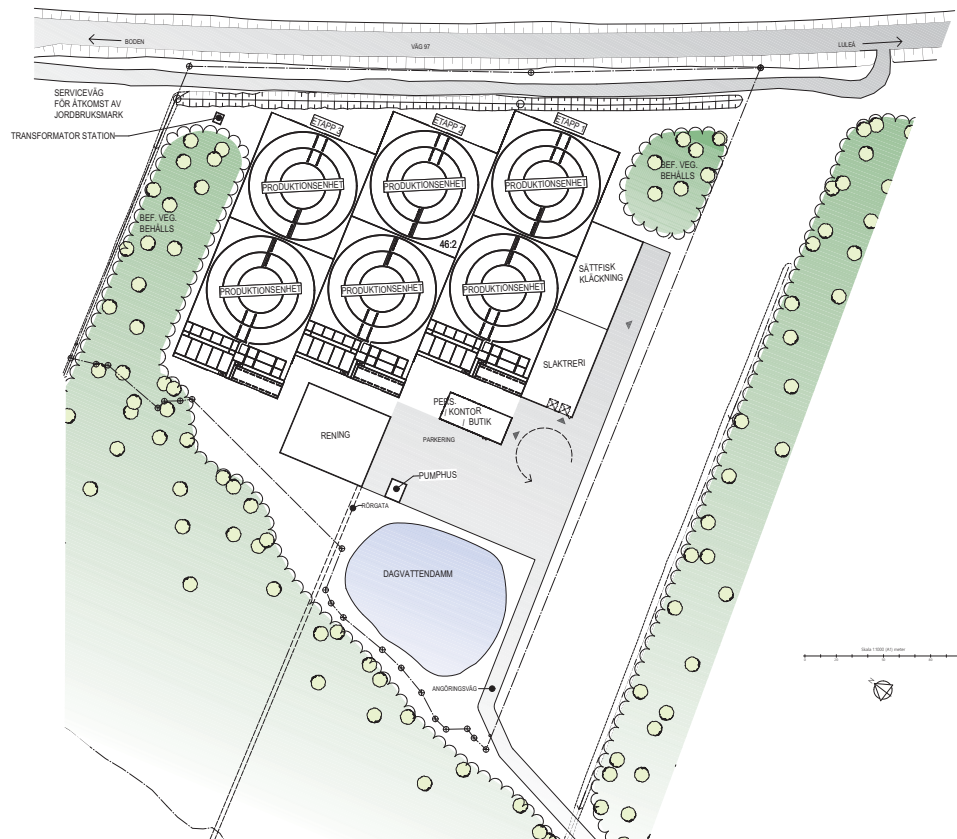
Användningen odling omfattar olika typer av växtodling som till exempel växt-hus, lantbruk och trädgårdsplotter. Här ingår även verksamhetsanknuten försäljning. Planen möjliggör även för landbaserad fiskodling vilket är den nu aktuella etableringen.

För byggnader regleras en **högstanockhöjd på 12 meter från marknivån**. Syftet med att reglera höjden är för att säkerställa den planerade verksamhetens tekniska behov men också för att minimera den visuella påverkan på landskapsbilden och odlingslandskapet.

En **högsta totalhöjd på 20 meter från marknivån** för uppstickande objekt, exempelvis skorstenar, master och tekniska anläggningar regleras med hänsyn till

riksintresse för totalförsvaret.

För att säkerställa översvämningssäker nivå regleras att **lägsta grundläggningsnivå i meter över nollplan är +3,0 meter (RH2000)**. Planen reglerar även att **källare inte får finnas**.



Figur 8 Illustration över hur planområdet kan utformas vid etablering av en landbaserad fiskodling. Infart till planområdet redovisas längs ner i figuren (STARK Arkitekter, 2022)

Trafik

Angöring, tillgänglighet

Infart till planområdet föreslås via Färjledsvägen i söder. Infarten hanteras inte inom detaljplanen utan hanteras separat genom en pågående lantmäteriförrättning.

Ny infartsväg via väg 97 är inte lämplig av trafiksäkerhetsmässiga skäl. Väg för jordbruksmaskiner som ligger direkt väster utanför planområdet får inte nyttjas som infart till planområdet från väg 97. Utfartsförbud mot jordbruksvägen säkerställs på plankartan.

Parkering

Planområdet ligger inom det som utgör zon 3 i Luleå kommuns parkeringsnorm. Detta innebär att per 1000 m² bruttoarea verksamheter bör 12 parkeringsplatser finnas. För planområdet innebär det att mellan 350-470 parkeringsplatser kan behövas. Antalet cykelparkeringar för arbetsplatser inom zon 3 uppgår till 6 st per

1000 m² bruttoarea. Det innebär att ca 180-240 cykelplatser kan behövas. Både bil- och cykelparkeringarna bedöms rymmas inom kvartersmarken. Då parkeringstället för olika verksamheter kan variera ska hänsyn tas till verksamhetens behov av parkeringar vid fortsatt planering. För nu aktuell verksamhet beräknas upp till 60 personer arbeta fördelat över hela dygnet.

Tekniska anläggningar

Dricksvatten och avlopp

Planområdet ligger utanför det kommunala verksamhetsområdet för vatten och avlopp. En ny vattentäkt är planerad för att tillgodose verksamheten med dricksvatten för personal samt för anläggningens behov. Anläggande av ny vattentäkt kräver tillstånd av annan myndighet och hanteras i separat process. För att säkra att verksamheten ska kunna ha tillgång till vatten pågår insamling av underlag för en tillståndsprövning.

Planområdet planeras att anslutas till enskild avloppsanläggning. Insamling av underlag för tillståndsprövning har påbörjats i dialog med Miljö- och byggnadsnämnden.

Vattenintag

För vattenintag till verksamhet inom planområdet planeras ett pumphus med vattenpumpar vilket inryms inom kvartersmarken. Vattenledningar till pumphus planeras över naturmark till vattenområde där det regleras med bestämmelsen öppet vattenområde, ledningsdragning tillåts [**W₁**].

Brandposter

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

El och värme

Planområdet kommer att anslutas till Luleå Energi Elnät genom ny ledningsdragning längs Bodenvägen. En transformatorstation för elförsörjning till verksamheten kommer att uppföras inom planområdet. Yta som är avsedd för transformatorstation är reglerad med [**korsmark**], marken får endast förses med teknikbyggnad.

Planområdet ligger utanför fjärrvärmenätet. Bebyggelsen ska värmeförsörjas individuellt vilket kan innebära olika typer av lösning exempelvis luftvärmepump, solceller eller andra värmeanläggningar.

Avfallshantering

Avfallshanteringen ska ske i enlighet med Luleå kommuns renhållningsföreskrifter. Verksamhetsspecifik avfallshantering hanteras i miljötillståndet.

Dagvatten

Planområdet har i dagsläget befintliga diken som leder dagvattnet från området ner mot Luleälven, varav diket i mitten av området kommer försvinna. De diken som blir kvar efter exploatering visas i Figur 9 med blåstreckade linjer. Dessa diken är dock inte till för att leda dagvatten från planområdet ned till Luleälven, utan för att avvattna väg 97.

Två scenarion för en utformning av planområdet med en landbaserad fiskodling har studerats där andel asfalterad respektive grusad yta har skilt scenariona åt. Beräkningarna har utgått från ett "worst-case" scenario där total hårdgjord yta för tak och asfalterad yta uppgår till 4 ha, vilket motsvarar cirka 60 % av kvarter-smarken inom planområdet.

Tabell 2 Beräknad area för tak respektive asfalterad yta för utformning av planområdet enligt "worst-case"-scenario (Afy, 2023)

Efter exploatering, Scenario 1" Worst case"			
Markanvändning	Area [ha]	Avrinningskoefficient [φ]	Reducerad area [ha]
Tak	3,10	0,9	2,79
Angöringsväg med parkering i asfalt	0,90	0,8	0,72

En dagvattenlösning för verksamheten har tagits fram som principlösning inom planområdet. En framtida anläggning kommer inte ha så stora hårdgjorda ytor vilket talar för att ytlig avrinning inom området fungerar. Det är främst de föroreningsalstrade ytornas dagvatten som måste avledas till dagvattendammen för rening. De föroreningsalstrade ytorna inom området är angöringsvägen med tillhörande parkering.

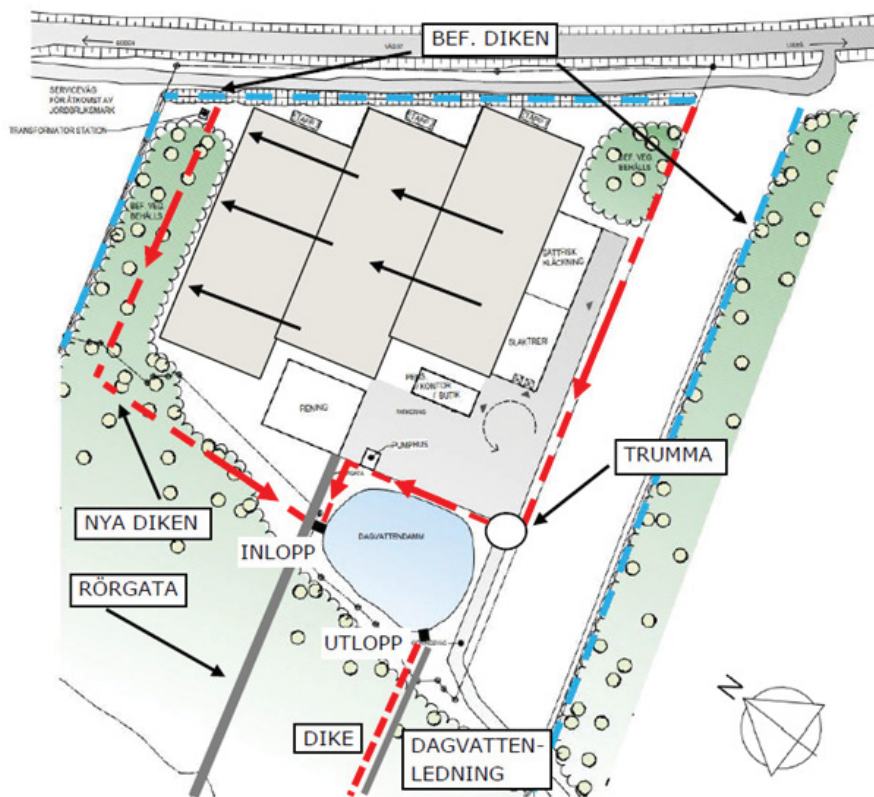
För att området ska kunna få till en kontrollerad ytlig avrinning av dagvattnet till dagvattendammen samt för att säkerställa sekundära avrinningsvägar måste marken höjdsättas korrekt. Höjdsättning av marken är mycket viktig för att undvika skador på byggnader vid översvämning samt för att dagvattnets avrinning ska gå mot dagvattendammen och därefter vidare mot älven.

Figur 9 visar exempel på hur den ytliga avrinningen inom området kan fungera. Om taket från produktionsanläggningen, som utgör den större hårdgjorda ytan, lutar från öst till väst kan det nya diket i väst ta hand om dagvattnet som kommer från taket. Diket kan sedan ha en lutning mot dammen för att leda dagvattnet dit. De övriga byggnadernas takavvattning bör styras i riktning mot dagvattendammen om möjligt. Viktigt att marken runt de övriga byggnaderna höjdsätts så att dagvattnet kan rinna längs med marken mot diket som finns ovanför dagvattendammen och som ansluts tillsammans med diket från väst. Vid den östra sidan kan dagvattnet ledas via dike, till en trumma under vägen. Därefter via ytterligare ett dike som ansluter till samma inloppspunkt till dammen som det västra diket. Om det inte är möjligt att höjdsätta marken runt de övriga byggnaderna med föreslagna lutningsprinciper kan brunnar i stället anläggas tillsammans med

ett dagvattenledningssystem som leder dagvattnet vidare ner mot dagvattendammen.

Dammens inlopp är på den norra sidan och dess utlopp är vid den sydvästra sidan. Det finns tre alternativ till hur dagvattnet kan ledas från dammens utlopp till Luleälven. Det första alternativet är att anlägga ett ytligt gräsdike vid dammens utlopp som leder dagvattnet ner till älven. Det andra alternativet är att anlägga en dagvattenledning från dammens utlopp som går i marken ut till älven.

Mellan utredningsområdet och Luleälven i söder finns strandskog med höga naturvärden och som bör bevaras. För att skydda strandskogen behövs en säker avledning från dammens utlopp till Luleälven för att inte skölja bort känsliga arter. Med hjälp av ett anslutande dike eller anläggning av en dagvattenledning från dammens utlopp kan dagvattnet avledas kontrollerat ned till älven.



Figur 9 Förslag på systemlösning för dagvatten (Afry, 2023)

Den nederbörd som faller ned på tak anses som rent och behöver egentligen inte renas i dammen. Dock är det svårt att separera takvattnet och släckvattnet om en brand skulle uppstå. Av denna anledning bör takvatten och även släckvatten ledas till dammen för bättre kontroll.

Dammens syfte är att rena dagvattnet från området samt ta hand om släckvatten vid en eventuell brand. Dammen är dock inte bara fördelaktig som dagvattenhantering utan kan även utformas estetiskt tilltalande och bidra med ett rekreationvärde till området.

För att möjliggöra omhändertagande av dagvatten inom kvartersmarken regleras

att **minst 60 % av kvartersmarken ska vara genomsläpplig och får inte hårdgöras. Genomsläpplig markbeläggning räknas inte som hårdgjord.** Det innebär att cirka 40 000 kvadratmeter av kvartersmarken får hårdgöras. För att säkerställa detta har planen en ändrad lovplikt som anger att **marklov även krävs för åtgärder som kan försämra markens genomsläpplighet.**



Figur 10 Illustration med förslag på utformning av dagvattendamm (STARK arkitekter)

Reining och utjämning

Alternativa reningsåtgärder har beräknats vid en maximal andel hårdgjord yta av planområdet. Den föreslagna reningsåtgärden är med två dammar som följer efter varandra, så kallad anläggning i serie. Dammen som användes som reningsanläggning i beräkningarna utformades för att försöka uppnå största möjliga reningseffekt. Av denna anledning bör damm i serie användas för rening av dagvatten, eftersom den kom ned i liknande nivåer som var innan exploatering.

Dammar kan utformas på många olika sätt beroende på dess funktion och föroreningsbelastning. Utformas dammen som lång och smal, samt att inlopp och utlopp har ett större avstånd emellan, ger det en bättre hydraulik och rening än en damm som är bred och kort. Beroende på dammens placering kan grundvattennivån komma väldigt nära markytan. Detta gör att dammen i sådant fall inte kan vara så djup och tätning bör därav utföras för att inte riskera att grundvatten tränger in i dammen. Om en brand uppstår ska dammen ta hand om släckvatten, därav bör dammen vara tät så att inget släckvatten kan infiltreras till marken.

Beroende på vilken verksamhet som etablerar sig inom området kan dagvattenlösningen och behovet av rening variera. Verksamhetsutövaren ansvarar för drift, egenkontroll och underhåll av anläggningar för omhändertagande av dagvatten så att den långsiktiga funktionen säkerställs.

Allmän plats

Planförslaget innebär att cirka 4 ha av planområdet planläggs som naturmark [NATUR]. För allmän platsmark gäller enskilt huvudmannaskap.

Ett cirka 30 meter brett naturmarksområde sparas mellan intilliggande jordbruksmark i norr och kvartersmarken för att minska visuell påverkan på odlingslandskapet från väg 97 samt boende och de som vistas i närområdet. Naturområdet kan även minska störningen för fågelarter på betesmarken.

Naturmarken i den västra delen utgör goda livsmiljöer för växt- och djurliv. Området planläggs som naturmark för att bevara strandskogen i anslutning till Luleälvens strandzon (naturvärdesobjekt). Syftet är även att säkerställa strandskyddat område. Naturmarken skapar även en visuell barriär mellan kvartersmarken och område för riksintresse för kulturmiljövård samt odlingslandskapet på västra sidan om Luleälv.

Mot väster har en meter bred remsa planlagts som allmän plats, [NATUR] för att plantekniskt kunna säkerställa utfartsförbud mot den intilliggande jordbruksvägen.



Figur 11 Drönarvy över planområdet från söder med förslag på utformning (STARK Arkitekter)



Figur 12 Drönarvy över planområdet från öst (STARK Arkitekter)

Konsekvenser

Miljökonsekvensbeskrivning, sammanfattning

Miljökonsekvensbeskrivningen är avgränsad till att omfatta påverkan på naturvärden, vattenmiljö, kulturmiljö, Gäddvik vattenskyddsområde och människors hälsa (lukt). Nedan redovisas en sammanfattning av konsekvensbedömningen av planförslaget avseende nämnda miljöaspekter.

Tabell 2 Skala för konsekvensbedömning samt sammanfattning av miljöeffekter för respektive miljöaspekt där planen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Stora negativa konsekvenser	Måttliga negativa konsekvenser	Små negativa konsekvenser	Inga eller positiva konsekvenser
Miljöaspekt		Bedömning	
Naturvärden		Planförslaget bedöms inte påverka utpekade naturvärdesobjekt negativt. Planförslaget bedöms medföra att mindre delar av naturmiljöer som inte är betydelsebärande för miljön som helhet försvinner men möjliggör också att värdefulla miljöer i form av dagvattendammar kan tillkomma och att värdefull naturmiljö skyddas genom planläggningen. Förutsättningarna för att rödlistade arter och värdefulla naturmiljöer ska kunna bevaras och utvecklas påverkas inte nämnvärt. Planförslaget bedöms medföra små negativa konsekvenser för naturmiljön, med obetydlig påverkan på utpekade värden.	
Vattenmiljö		Belastningen av föroreningar från planområdets dagvatten bedöms med rening bli liknande nuläget och inte medföra någon statusförsämring i recipienter eller innebära negativ påverkan på möjligheten att uppnå miljö kvalitetsnormerna. Planen tillåter odling och fiskodling, vilket kan innebära en ökad näringsbelastning på recipient. Ny tillståndspliktig verksamhet kan beläggas med villkor om behov finns. Ej anmälnings- eller tillståndspliktig verksamhet bedöms endast medföra obetydlig påverkan på utpekade värden. Planförslaget bedöms medföra små negativa konsekvenser för vattenmiljön, med obetydlig påverkan på utpekade värden.	
Kulturmiljö och landskapsbild		Planen medger byggnader som är större till höjd och yta än traditionella ekonomibyggnader vilket ger en mindre påverkan på landskapsbilden i allmänhet. Med planförslagets regleringar av naturmark som visuella barriärer samt reglering av höjder på kvartermark bedöms påverkan på utpekade riksintresse för kulturmiljö på södra sidan älven bli obetydlig. Planförslaget bedöms medföra små negativa konsekvenser för landskapsbilden med obetydlig påverkan på utpekade värden för riksintresse kulturmiljövård.	

Vattenskyddsområde	Planförslaget medger odling och fiskodling, vilket är verksamheter som hanterar organiska gödselmedel och ev. även fisk. Odling som inte är tillståndspliktig bedöms inte påverka råvattenkvalitén. För odling som är tillståndspliktig hanteras frågan i ansökan om tillstånd för verksamheter och åtgärder. Planförslaget bedöms medföra inga negativa konsekvenser för vattenskyddsområdet och ingen påverkan på utpekat värde dricksvattentäkt.
Människors hälsa (lukt)	Planförslaget medger odling och fiskodling, vilket är verksamheter som hanterar organiska gödselmedel och ev. även fisk. Den relativa ökningen av lukt vid bostäder i närområdet från planförslagets reglerade markanvändning bedöms bli obetydlig och medföra ingen negativ påverkan på närboendes hälsa och säkerhet. Planförslaget bedöms medföra inga negativa konsekvenser för människors hälsa och säkerhet avseende lukt.

Riksintressen och skyddade områden

Riksintresse för totalförsvaret

Planområdet ligger inom riksintresse för totalförsvaret (3 kap 9 § MB), stoppområde för höga objekt. Detta är ett definierat avgränsat område där Försvarsmakten inte tillstyrker uppförande av objekt högre än 20 meter utanför sammanhållen bebyggelse. Då detaljplanen reglerar en högsta totalhöjd på 20 meter över marknivå bedöms genomförandet av detaljplanen inte medföra någon påtaglig skada på riksintresset.

Riksintresse kulturmiljövård

Planen medger stor byggrätt. Den tilltänkta exploateringen innebär stora byggnadskroppar i angränsning till väg 97 och närhet till öppet jordbrukslandskap, vilket kan påverka landskapsbilden, dvs hur landskapet upplevs. Landskapsbilden bedöms inte förändras sett från väst, från andra sidan älven och från förbipasserande på vattnet. Fullvuxna björkar kan bli drygt 25 m höga (Skogsstyrelsen, 2014) och barrträd ännu högre. Befinner man sig inom riksintresset kommer sikten mot planområdet domineras av den bibehållna naturen och byggnadernas högsta höjd om 12 m bedöms inte sticka upp ovanför trädtopparna. Planförslaget reglerar totalhöjd för uppstickande objekt som tex master, skorstenar och tekniska anläggningar till 20m, vilket bedöms kunna innebära enstaka höjdpunkter. Tekniska anläggningar kan exempelvis vara ett fåtal silos eller cisterner. Någon enstaka eller ett fåtal master placerade på byggnaders tak kan tänkas nå högsta totalhöjd och därmed innebära enstaka höjdpunkter. Solceller placerade på tak är en trolig typ av teknisk anläggning som kan överskrida reglerad nockhöjd på 12 meter något. Upplevelsen av det utpekade området för kultur-

Planförslaget innebär en visuell förändring sett från vissa siktlinjer från nordost, ost och sydost, både för boende och förbipasserande i närområdet, där väg 97 står för störst antal förbipasserande. Sett från väg 97 skymms sikten av den planerade kvartersmarken före och efter passage av träd, detta då det finns ett skogsparti strax söder om planområdet och planförslaget reglerar naturmark längst i norr. Orienterbarheten i landskapet bedöms inte påverkas och siktlinjer skymms inte, då kvartersmarken i planförslaget i dag är bevuxen med höga träd. Med utformning av byggnader kan dessa till viss del harmoniera med omgivande landskap. Förändringen bedöms inte påverka det visuella sambandet mellan öppna strandängar och riksintresset för kulturmiljö, då befintliga utblickar mot riksintresset från öster samt mot strandbetesmarken norr om planområdet från väster i mycket hög grad skyddas av visuella barriärer i form av bibehållen naturmark.

Strandskydd

24

säkerställs med markanvändningen [NATUR]. Genomförandet av detaljplanen bedöms därmed inte påverka strandskyddet.

Jordbruksmark

Luleå kommun har under 2017 gjort en inventering av brukningsvärd jordbruksmark i kommunen (areella näringar) och delat in dem i tre klasser, normalt värde, högt värde och högsta värde.

Planområdet är avgränsat för att inte ta i anspråk någon jordbruksmark.

Planförslaget bedöms inte påverka möjligheten att nyttja angränsande jordbruksmark i närområdet.



Figur 14 Inventerad jordbruksmark i området. Planområdet med röd streckad linje.

Miljökvalitetsnormer

Vattenföringen i älven vid planområdet var år 2021 i genomsnitt mer än 600 m³/s. Med denna stora mängd vatten som älven transporterar kontinuerligt förbi planområdet blir utspädningseffekten mycket hög.

Enligt dagvattenutredningen bedöms belastningen efter exploatering med föreslaget dagvattensystem bli ungefär samma som före exploateringen. Utredningen föreslår ett dagvattensystem där man med höjdsättning och ytavrinning leder dagvatten från hårdgjorda ytor till en reningsanläggning bestående av två dammar i serie. Om det inte är möjligt att höjdsätta marken runt byggnaderna med lutningsprinciper så att avrinningen kan ske ytligt så kan brunnar i stället anläggas tillsammans med ett dagvattenledningssystem som leder dagvattnet vidare ner mot dagvattendammen. För att skydda de höga naturvärden som finns i strandskogen mellan utredningsområdet och Luleälven föreslås ett anslutande gräsdike eller dagvattenledning från dammens utlopp och ned till recipient. Detta ger en säker och kontrollerad avledning.

Planområdet bedöms inte vara i behov av utjämning, då Luleälven har kapacitet att ta hand om ett ökat flöde från området.

Belastningen av föroreningar från planområdets dagvatten bedöms med rening

bli liknande nuläget. En eventuell ökning bedöms vara så pass liten att detaljplanens genomförande inte medför någon statusförsämring i recipienter eller negativ påverkan på möjligheten att uppnå miljökvalitetsnormerna. Planen tillåter odling och fiskodling, vilket kan innebära en ökad näringsbelastning på recipient. För tillståndspliktig verksamhet kan ett nytt tillstånd beläggas med villkor om behov finns. Ej anmälningsskyddad eller tillståndspliktig verksamhet bedöms endast medföra obetydlig påverkan på utpekade värden.

Planförslaget bedöms medföra små negativa konsekvenser, med obetydlig påverkan på utpekade värden.

Miljömål

Riksdagen har beslutat om 16 nationella miljökvalitetsmål. Målen syftar till att främja människors hälsa, värna den biologiska mångfalden, bevara ekosystemens långsiktiga produktionsförmåga, trygga en god hushållning av naturresurser samt ta tillvara natur- och kulturmiljön.

Genomförandet av detaljplanen bedöms kunna ge effekter med avseende på miljömålen ingen övergödning, levande sjöar och vattendrag, ett rikt odlingslandskap och ett rikt växt- och djurliv.

Ingen övergödning

Den förändrade markanvändning som planförslaget medger, från dagens skogsbruk till odling och fiskodling innebär ökade mängder näringsämnen inom planområdet. Då vattenföringen i älven är hög och planområdet utgör en mycket liten del av avrinningsområdet bedöms inte den förändrade markanvändningen påverka risken för övergödning. Planförslaget bedöms sammantaget inte förhindra måluppfyllelsen.

Levande sjöar och vattendrag

Planförslaget möjliggör ytor för rening av vatten inom planområdet och därmed bedöms det vara möjligt att tillskapa den rening som krävs för att inte påverka miljömålet negativt.

Ett rikt odlingslandskap

Planförslaget tar hänsyn till visuella samband mellan riksintresset och de betade strandängarna norr om området, samt jordbruksområdet runt färjeläget. I dag är landskapet i närområdet småbrutet, med skog, bebyggelse och odlingsmark. Planförslaget bedöms, med de anpassningar som gjort för att skydda kulturmiljön och lokaliseringen som innebär att ingen jordbruksmark tas i anspråk, inte förhindra måluppfyllelsen.

Ett rikt växt- och djurliv

Planförslaget är utformat med hänsyn till utpekade naturvärdesobjekt. Planförslaget bedöms inte utgöra häckningsplats för hotade fåglar. Liknande biotop (barr- och blandskog) som i området som får ny markanvändning finns i närområdet. Planförslaget bedöms inte förhindra måluppfyllelsen.

Lokala mål för hållbarhet

Vision 2040 är en vision som kommunen antog 2008 och som styr kommunens utveckling och arbete. Den handlar om att skapa ett attraktivt, växande Luleå som är hållbart över tiden. Den hållbara utvecklingen ska innefatta såväl ekonomisk, ekologisk och social hållbarhet. Detaljplanen bedöms gå i linje med Vision 2040, då den ger möjlighet för verksamhet och företag att växa på ett sätt som rymms inom ekosystemets gränser. Den nya markanvändningen möjliggör lokalproducerade livsmedel exempelvis fiskodling med bästa möjliga teknik. Den lokala maten innebär korta transporter och en ökad säkerhet i form av tryggad livsmedelsförsörjning. Företagandet som kan ske inom planområdet skapar möjligheter till arbetstillfällen på landsbygden och samtidigt finns goda möjligheter till hållbart resande till arbetsplatsen. Planförslaget bedöms bidra till att uppfylla Vision 2040.

Vattenmiljö

Gäddvik vattenskyddsområde

Planförslaget medger odling och fiskodling, vilket är verksamheter som hanterar organiska gödselmedel och eventuellt även fisk. För den tertiära skyddszonen, den yttersta, i vilken planområdet befinner sig finns två föreskrifter. Dessa gäller förvaring av petroleumprodukter och andra brandfarliga vätskor, samt transport av farligt gods på vattendrag. Dessa föreskrifter påverkar/berör inte den planerade markanvändningen odling och fiskodling. Det finns inga skyddsföreskrifter i denna zon som reglerar hur odlingsverksamhet får bedrivas, exempelvis hantering av kemiska bekämpningsmedel, näringsämnen eller förbud för vattenbruk. Odling som inte är tillståndspliktig bedöms därmed inte påverka råvattenkvaliteten.

I samband med en tillståndsprövning utreds den specifika påverkan som just denna verksamhet bedöms ha på omgivningen. Kommunen anser att den planerade landbaserade fiskodlingens påverkan på råvattenkvaliteten för dricksvattenproduktionen, Gäddviks vattentäkt, bedöms bättre i tillståndprocessen.

Planförslaget bedöms inte medföra några negativa konsekvenser för vattenskyddsområdet och vattentäkten.

Naturvärden och arter

Det utpekade naturvårdsobjektet bedöms genom bestämmelsen [NATUR] få ett ökat skydd. De åtgärder som planförslaget bedöms medföra är att ett dagvattendike/ledning kommer behöva dras igenom området samt rörläggning för verksamhetsspecifikt vattenintag och vattenuttag. Området bedöms inte påverkas av dessa åtgärder.

Under inventeringen påträffades totalt 23 fågelarter inom undersökningsområdet. Den del av planområdet som enligt planförslaget får förändrad markanvändning är i dag bevuxen med skog med barrträdsdominans och triviala naturvärden, en biotop som återfinns på flertalet platser i närområdet.

Ingen av de två arter som är klassade som hotade enligt rödlistan bedöms enligt fågelinventeringen häcka inom planområdet. För grönfink bedöms det enligt inventeringen finnas lämpligare häckningsbiotop på andra sidan väg 97. Orsaken till grönfinkens populationsnedgång såväl nationellt som lokalt beror inte på habitatbrist utan i stället på en parasit. Störningen i och med planförslaget bedöms sakna betydelse för att återupprätta populationen av grönfink till en tillfredsställande nivå. Därmed finns inte behov av dispens från artskyddet för grönfink.

Storspoven är känslig för störningar under häckningstiden såväl när det gäller direkt störning till följd av mänskliga aktiviteter som negativ påverkan på lämpligt häcknings- och födosökshabitat. Storspoven kan använda närområdet för spel och födosök. Strandskogen samt den del av planområdet som angränsar betesmarken i norr planläggs som [NATUR] vilket bedöms minska störningen på fåglar som uppehåller sig på betesmarken.

Med den rekommenderade skyddsåtgärden, att under etableringsfasen inte förlägga avverkning och initialt anläggningsarbete till en tidsperiod som sammanfaller med artens huvudsakliga häcknings- och uppfödningstid (maj-juli), bedöms störningen sakna betydelse för att på lokal nivå bibehålla populationen av fågelarten på en tillfredsställande nivå. På nationell nivå bedöms störningen sakna betydelse för att återupprätta populationen till den nivån.

Detaljplaneförslaget möjliggör landbaserad fiskodling, men styr inte i detalj utformningen av denna. När bästa möjliga teknik används vid landbaserad fiskodling minimeras risken för spridning av smitta till vild fisk. Skyddsåtgärder kan villkoras i tillstånd i de fall det bedöms finnas behov av detta. Alla fiskodlingar oavsett storlek kan inspekteras och förbjudas om de skulle ge oacceptabla miljöstörningar.

Samlad bedömning

Planförslaget bedöms påverka det utpekade naturvärdesobjektet positivt då hydrologin inte påverkas och det utpekade området får ökat skydd när det planläggs som [NATUR]. Planförslaget bedöms medföra att mindre delar av naturmiljöer som inte är betydelsebärande för miljön som helhet försvinner men planförslaget möjliggör även att nya värdefulla miljöer kan tillkomma, t.ex. i form av dammar för öppen dagvattenhantering. Förutsättningarna för att rödlistade arter och värdefulla naturmiljöer ska kunna bevaras och utvecklas påverkas inte i någon avgörande grad.

Planförslaget bedöms medföra små konsekvenser för naturmiljön, med obetydlig påverkan på utpekade värden.

Artskydd

Den samlade bedömningen är att påverkan från den planerade verksamheten inom planområde, med föreslagna skyddsåtgärder, inte är av sådan karaktär att den påverkar arternas bevarandestatus baserat på deras behov av livsmiljöer och kontinuerlig ekologisk funktion. Därmed faller inte förbudsbestämmelserna i artskyddsförordningen ut för någon art. Någon ansökan om dispens från artskyddet bedöms därmed inte krävas för ett genomförande av planförslaget.

Hälsa och säkerhet

Luktstörningar

Huruvida ett förhållande utgör en oacceptabel olägenhet i en miljö är beroende på områdets karaktär och förhållanden på orten. I jordbruksområden måste viss gödSELLUKT accepteras. Planen reglerar utöver landbaserad fiskodling även odling, vilket innebär att olika sorters odling är möjlig. Jämfört med nollalternativet bedöms den i planförslaget ändrade markanvändningen kunna medföra mer lukt. Exempel på källor till lukt vid odling och fiskodling är tillförsel av organiska gödselmedel vid odling av vegetabilier samt från en landbaserad fiskodling gödsel, självdöda djur och foder. Den nu aktuella etableringen, fiskodlingsverksamhet, inkluderar utöver produktionsenheter även slakteri, samt sätt- och stamfiskanläggning. Vindriktning, temperatur och avstånd till verksamheten påverkar graden av lukt.

Omkringliggande skog bedöms minska vindhastigheten i planområdet och därmed minska påverkan till följd av lukt till närmsta bostäder som ligger cirka 160 meter bort. Landbaserad fiskodling kan utformas för att minska riskerna för luktproblem och är dessutom en verksamhet som kräver tillstånd. Sammantaget bedöms den relativa luktökningen vid bostäder i närområdet bli obetydlig och därmed inte medföra några konsekvenser för människors hälsa.

Bullerstörningar

Planförslaget bedöms medföra en marginell trafikökning på väg 97 som idag är en högt trafikerad väg. Årsdygnstrafiken på Färjledsvägen bedöms öka till cirka 800-900 fordon varav 24 är tung trafik. Den begränsade trafikökning som ett genomförande av planen medför bedöms inte påverka trafikbullernivåerna för väg 97 eller Färjledsvägen.

Verksamhet som planeras inom planområdet bedöms inte vara bulleralstrande. Ventilation, fläktar eller liknande kan innebära viss ljudstörning. Placering och val av tekniska lösningar kan minimera eventuella störningar. Då avstånd mellan planområde och närmaste bostäder är cirka 160 meter bedöms närboende inte påverkas av buller från verksamhet.

Samtantaget bedöms ett genomförande av detaljplanen inte medföra att riktvärden för verksamhets- och trafikbuller överskrider.

Sulfidjord

Försurning i sulfidjord inträffar då sulfidjord utsätts för syre vilket leder till att den oxiderar till sulfatjord och pH-värdet sjunker. Detta kan inträffa vid urgrävning eller sänkning av grundvattennivåer. Mineraler och metaller i jorden kan lakas ut och sänkt pH kan skada natur. Vid genomförda geotekniska utredningar har ingen förekomst av sulfidjordar påträffats inom planområdet.

Om sulfidjord påträffas vid senare skede ska dessa hanteras enligt gällande riktlinjer och normer. Grävs sulfidjord upp måste den tas om hand på lämpligt sätt, vanligen köras till särskild mottagningsanläggning för sulfidjord.

Översvämning och skyfall

Planområdet ligger i direkt närhet till Luleälven delvis inom område med översvämningssrisk. Vid en exploatering är det av stor vikt att tänka på höjdsättning av byggnader. Detta för att minimera översvämningssrisken och stående vatten i lågpunkter. Luleå kommun har i sitt dokument Riktlinjer för klimatanpassning föreskrivit att markanläggningar, byggnader och övrig infrastruktur nära Luleälv utformas översvämningssäkra upp till +3,0 m i RH 2000.

Enligt Svenskt Vatten P105 (2011) och Boverket (2022) rekommenderas det att lutningen bör vara minst 1:20 inom tre meters avstånd ut från fasaden innan marken kan ha en flackare lutning. Det behöver säkerställas sekundära avrinningsvägar så att dagvatten vid ett skyfall på ett kontrollerat sätt kan avrinna på markytan vidare till recipient eller planerad översvämningssyta.

För att säkerställa översvämningssäker nivå regleras att **lägsta grundläggningsnivå i meter över nollplan är +3,0 meter (RH2000)**

Med lägsta grundläggningsnivå menas underkant på plattan på mark alternativt underkant på golvbjälklag om det är placerat på plintar med grundsulor. Planen reglerar även att **källare inte får uppföras**.



Figur 15 Rosa yta visar markområde under översvämningssäker nivå på +3,0 meter. Röd streckad linje visar planområdet. Svart streckad linje visar ungefärlig avgränsning för kvartersmark.

Trafikmiljö

Biltrafik

Den nu aktuella verksamheten för landbaserad fiskodling bedöms innebära cirka 60 arbetstillfällen, vilket medför cirka 120 personbilsrörelser per dygn.

Transporter av produkter till och från verksamheten (fisk, fiskfoder, fiskrens och fiskgödsel) kommer att ske med lastbil. Antal transporter med lastbil beräknas bli cirka 5-6 per dygn (cirka 12 fordonsrörelser). Den sammanlagda trafikalstringen som verksamheten bedöms medföra är högt uppskattat till 120-140 fordonsrörelser per dygn. Årsdygnstrafiken på Färjledsvägen bedöms totalt uppgå till ca 800-900 fordon. Färjledsvägen är utformad enligt bärighetsklass 1 och bedöms vara dimensionerad för den ökning av trafik som kan uppstå.

Konsekvenserna av ett ökat trafikflöde bedöms sammantaget bli små.

Landskapsbild

Den stora byggrätten och möjligheten att bygga upp till 12 m höga byggnader möjliggör större byggnadskroppar än traditionella ekonomibyggnader i det småbrutna odlingslandskapet. Landskapsbilden förändras främst från siktlinjer öster och sydöst om planområdet, men orienterbarheten påverkas inte och siktlinjer skymms inte då den blivande kvartersmarken i dag är bevuxen med höga träd. Sammanvägt bedöms den negativa påverkan på landskapsbilden bli obetydlig.

Se vidare beskrivning av påverkan och konsekvenser för landskapsbilden under rubrik *Riksinstresse kulturmiljö*.

Genomförande

Organisatoriska frågor

Detaljplanens genomförandetid är fem år efter det datum planen vinner laga kraft. Efter genomförandetidens slut fortsätter planen att gälla, men den kan då ändras eller upphävas utan att rättigheter som uppkommit genom planen behöver beaktas.

Huvudmannaskap för allmän platsmark [NATUR] är enskilt. Detta då området idag är i privat ägo och användningen inte kommer att förändras. Området nyttjas inte heller av allmänheten och det bedöms därför inte finnas ett behov av att säkerställa allmänhetens tillträde.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Inga nya fastigheter avses att bildas i samband med genomförande av detaljplanen.

Gemensamhetsanläggningar och servitut

Befintlig gemensamhetsanläggning

En gemensamhetsanläggning för väg, Sunderbyn ga:76, ligger utanför planområdet parallellt med väg 97 och längst med den östra plangränsen.

Gemensamhetsanläggningen bedöms inte påverkas vid ett genomförande av

planen. Eventuella konsekvenser för gemensamhetsanläggningen kan hanteras via avtal eller genom omprövning av andelstal.

Tillkommande servitut

Ansökan om nytt servitut för väg till planområdet som belastar fastigheterna Sunderbyn 24:4, Sunderbyn 1:5 samt Sunderbyn 75:2 har lämnats in till Lantmäteriet av verksamhetsutövaren. Verksamhetsutövaren står för de kostnader som uppstår i samband med upprättande av nytt servitut.

Fastighetsägaren/verksamhetsutövaren ansvarar för att ansökan om eventuellt servitut för verksamhetens ledningar inom allmän platsmark natur [NATUR] och vattenområde, [W₁].

Vägrätt

Trafikverket har inskränkt vägrätt på ett dike i mitten av planområdet för avvattning av väg 97. Fastighetsägaren/verksamhetsutövaren har lämnat in en ansökan om upphävande av vägrätten till Trafikverket som beslutar i ärendet. Avsikten är att omleda vattnet via nytt dike till befintligt dike med vägrätt norr om planområdet, se figur 16. Ansökan om att anlägga nytt dike är inlämnad av verksamhetsutövaren.



Figur 16 Orange yta visar vägrätt för dike inom planområdet. Blå yta visar vägrätt för dike längs planområdets norra gräns, utanför planområdet. Gul streckad linje visar planerad omledning av dagvatten.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Planavgift ska inte tas ut i samband med bygglov.

Fastighetsägaren/exploatören är ekonomiskt ansvariga för genomförandet av detaljplanen på kvartersmark. Där ingår även avgift för bygglov, el, inrättande av avloppsanläggning m.m. enligt gällande taxor.

Fastighetsägaren/exploatören ansvarar för och bekostar projektering och genomförande av ny vägdragning som behöver göras på intilliggande fastigheter som en följd av exploatörens bygg- och anläggningsarbeten.

Detaljplanens genomförande är inte förenat med några kommunala kostnader.

Avtal

Ett planavtal har upprättats mellan exploatören (Hushållningssällskapet i Norr) och Luleå kommun. Avtalet reglerar konstader för framtagandet av detaljplanen och utgår från en timtaxa multiplicerat med uppskattad tid samt faktiska kostnader för utredningar kopplat till detaljplaner.

Tekniska frågor

Exploatören ansvarar för eventuella kompletterande utredningar som kan vara nödvändiga för att detaljplanen ska kunna genomföras. Det kan exempelvis vara fördjupade geotekniska undersökningar.

Förändrad lovplikt

Ändrad lovplikt gäller inom kvartersmarken. Marklov krävs även för åtgärder som kan försämra markens genomsläpplighet. Ingen avgift för ändrad lovplikt ska tas ut.

Medverkande i projektet

Detaljplanen har tagits fram av Stadsbyggnadsförvaltningen i samarbete med andra kommunala förvaltningar och konsulter angivna under utredningar.

Stadsbyggnadsförvaltningen
Avdelning stadsplanering 2023-05-19

Frida Lindberg
Planchef

Madelene Rova
Planarkitekt, Norconsult AB

Antagen av Kommunfullmäktige 2023-09-25 § 177
Vunnit laga kraft 2023-10-26

