



Alternativ lokaliseringsutredning för verksamheter

- del av fördjupad översiktsplan för
Bensbyn - Björnsbyn

Innehåll

Inledning.....	1
Syfte	1
Fördjupad översiktsplan Bensbyn-Björnsbyn.....	1
Verksamhetsområde (Rutvik östra)	3
Prövning av ianspråktagande av jordbruksmark	5
Lokaliseringsalternativ	6
Geografisk och tidsmässig avgränsning.....	6
Tidigare ställningstaganden.....	7
Utredning och värdering av jordbruksmark 2017	7
Översiktsplan	9
Befolkningsmål	9
Bedömning	10
Jordbruksmark.....	10
Kriterier	10
Område 0	18
Område 0 & 1	20
Område 2	22
Område 3	24
Område 4	26
Område 5	28
Område 6	29
Område 7	31
Slutsats	33
Samlad bedömning	36

Inledning

Syfte

Luleå kommun arbetar med att ta fram en fördjupad översiktsplan för området Bensbyn-Björnsbyn. I den fördjupade översiktsplanen föreslås en utveckling av verksamheter inom jordbruksmark och därför har en alternativ lokaliseringstudering för området gjorts. Lokaliseringstudering utgör ett underlag till den fördjupade översiktsplanen.

Fördjupad översiktsplan Bensbyn-Björnsbyn

Den fördjupade översiktsplanen är under framtagande. Planen har varit utställd för samråd under tiden 27 augusti till 10 oktober 2025. Planen ställs ut för granskning mellan 31 mars och 7 juni 2026.

Den fördjupade översiktsplanen Bensbyn-Björnsbyn är en ändring av befintlig översiktsplan eftersom kommunen ser ett behov av att säkerställa och samordna olika intressen i området.

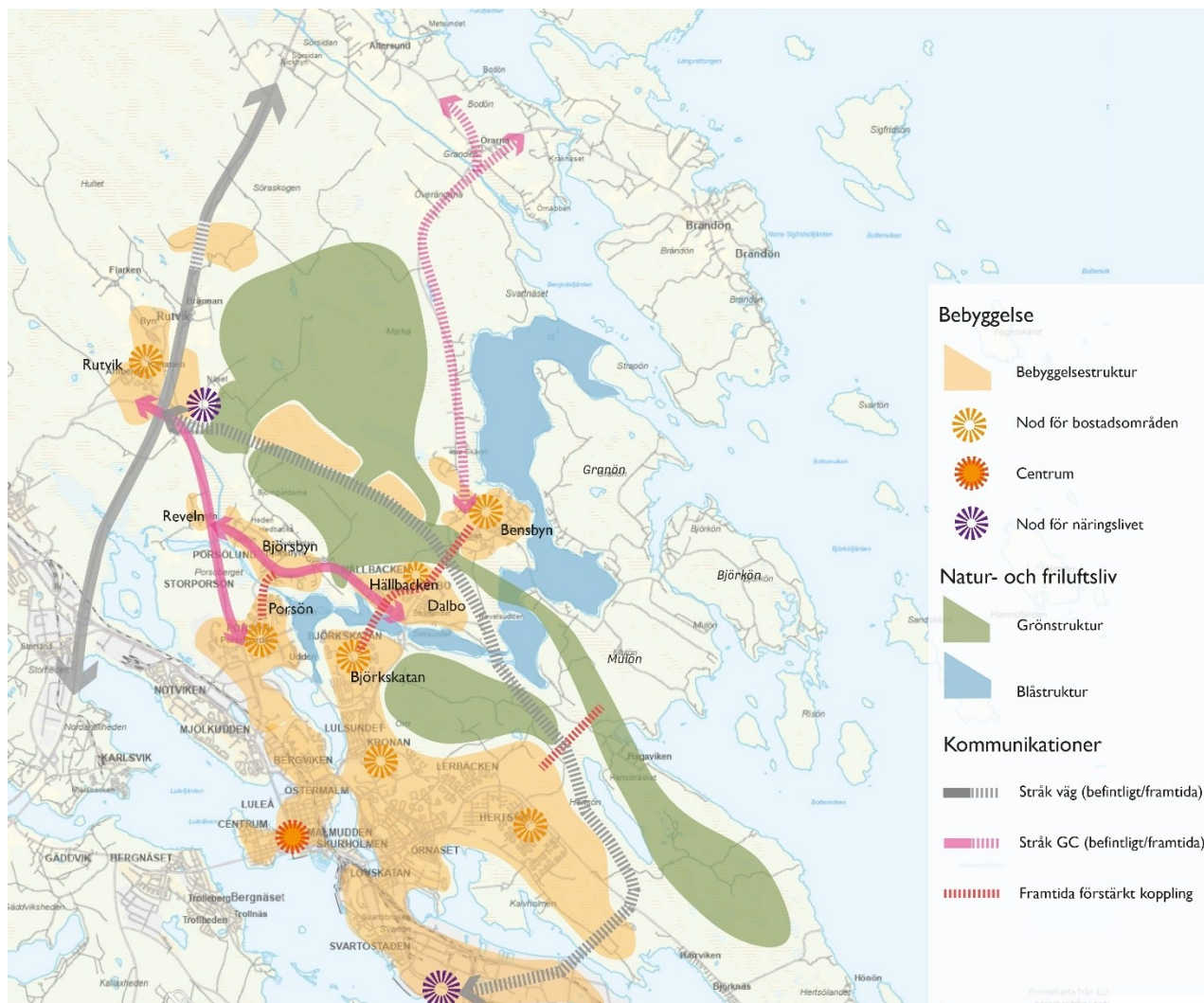
Syftet med FÖP Bensbyn-Björnsbyn är att säkerställa mark för energidistribution och samordna andra intressen i området, främst planeringen av Norrleden och bebyggelseutveckling med fler bostäder och nya arbetsplatsområden.

FÖP Bensbyn-Björnsbyn ska bidra till att:

- Möjliggöra näringslivets gröna omställning
- Möjliggöra fler arbetsplatsområden
- Tydliggöra Luleå kommuns inriktning för bebyggelseutveckling med hänsyn till de natur- och kulturvärden som finns inom planområdet
- Förenkla efterkommande planering och byggande

Mark- och vattenanvändning

Granskningsförslaget till fördjupad översiktsplan Bensbyn-Björnsbyn pekar ut nya verksamhetsområden (mörklila färg, se Figur 1) längs framtida Norrleden samt en utökning norrut för verksamhetsområdet Rutvik östra. Den fördjupade översiktsplanen pekar även ut befintlig bergtäkt samt en utökning av befintlig bergtäkt. Norr om bergtäkten pekas dessutom ett område ut för utveckling av verksamhetsområde.



Figur 2. Karta som visar utvecklingsinriktning för den fördjupade översiktsplanen Bensbyn-Björby

Verksamhetsområde (Rutvik östra)

Den fördjupade översiktsplanen Bensbyn-Björby möjliggör ny verksamhetsmark i Rutvik (se Figur 3). Områdets norra del utgörs av jordbruksmark.



Figur 3. ortofoto över området Rutvik östra, markerat med röd streckad linje

Syftet med att peka ut detta område för nya verksamheter är att näringslivets omställning och utveckling skapar ett växande behov av samhällsutveckling ur flera perspektiv, inte minst tillgång till mark för omlokalisering och nyetablering av verksamheter. Utvecklingen av området Rutvik östra syftar till att möta detta behov genom att etablera en strategisk nod för näringslivet i Rutvik, i anslutning till E4 och den planerade Norrleden, med god koppling till hamnen. Det geografiska läget är av stor betydelse för både lokala, regionala, nationella och internationella transporter och stärker regionens roll i ett större logistiknätverk.

Lokaliseringen i Rutvik skapar en strategisk knutpunkt som främjar tillgänglighet mellan bostäder och arbetsplatser, vilket främst uppnås genom goda kommunikationer. Genom att samla olika verksamheter i en gemensam nod skapas möjligheter till samverkan och synergieffekter. Dessa ger i sin tur ett underlag för att utveckla kollektivtrafik, gång- och cykelvägar samt annan service. Resultatet blir ett tillgängligt och attraktivt arbetsplatsområde som stärker regionens konkurrenskraft och bidrar till en långsiktigt hållbar struktur för näringslivet.

Prövning av ianspråktagande av jordbruksmark

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

Följande ska klargöras i lokaliseringsutredningen:

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

Brukningsvärde

All jordbruksmark som brukats är i princip att betrakta som lämplig för jordbruksproduktion och därmed brukningsvärd. Definitionen brukningsvärde innefattar flera värden såsom produktionsvärden, naturvärden, sociala värden. För att göra en korrekt värdering av brukningsvärdet av jordbruksmark måste alla värden som skapar ett brukningsvärde vägas in.

Marken förlorar inte sitt brukningsvärde om den inte brukas aktivt. Det innebär att även mark som tidigare har brukats kan betraktas som brukningsvärd. Det finns dock inte några skarpa gränser för hur länge mark kan betraktas som brukningsvärd efter att den har slutat brukas aktivt.

Produktionsvärde anses öka om jordbruksmarken ingår i ett sammanhängande jordbrukslandskap. Mark som exempelvis ligger avskild från annan jordbruksmark, som är omgiven av bebyggelse eller skog, som är kringskuren av vägar eller som av andra anledningar är svår att bruka på ett rationellt sätt kan i vissa fall bedömas ha ett lägre produktionsvärde.

Väsentligt samhällsintresse

För att kunna ta brukningsvärd jordbruksmark i anspråk behöver bebyggelsen eller anläggningen vara av ett väsentligt samhällsintresse. För att en exploatering ska kunna räknas som väsentligt samhällsintresse bör den kunna stödja en långsiktigt hållbar utveckling och utgå från nationella mål som sedan konkretiseras med lokala förhållanden och utvecklingsbehov. Behoven som ligger till grund för ett samhällsväsentligt intresse kan finnas på olika nivåer i samhället - nationell, regional och lokal.

För att räknas som ett väsentligt samhällsintresse måste utvecklingen kunna bidra med något platsspecifikt. För att komma fram till om en exploatering utgör ett väsentligt samhällsintresse behöver behov och förutsättningar i området identifieras. En bedömning behövs om och hur den planerade exploateringen kan förbättra hållbarheten på platsen, exempelvis genom att bidra till utveckling av ett samhälle, förbättra förutsättningar för kollektivtrafik och annan service.

I proposition 1985/86:3 redogörs följande exempel på väsentliga samhällsintressen:

- Större exploatering av industri
- Lokalisering av bostäder och arbetsplatser nära varandra

Lokaliseringsalternativ

Lokaliseringsutredningen syftar till att identifiera och utreda annan obebyggd mark i anslutning till framtida nod för näringslivet i Rutvik som utgör ett strategiskt läge med närhet till E4 och framtida Norrled med koppling till hamnen. Utredningen ska utvärdera och jämföra olika alternativ utifrån deras lämplighet för verksamhetsområden, samt prioritera de mest ändamålsenliga platserna för exploatering.

Geografisk och tidsmässig avgränsning

De områden som omfattas av denna lokaliseringstudie avses kunna genomföras inom tidshorizonten för den fördjupade översiktsplanens, det vill säga fram till år 2050.

I Norrbotten finns ett stort behov av nya verksamhets- och industriområden för att möta både en växande befolkning och den pågående samhällsomställningen mot fossilfri produktion. Denna omställning kräver stora markytor i strategiska lägen. Luleå kommun har särskilt goda förutsättningar att ta emot fler etableringar, både stora och små, tack vare sitt geografiska läge, god tillgång till el och vatten samt välutvecklade kommunikationer genom hamn, flygplats, järnväg och vägförbindelser.

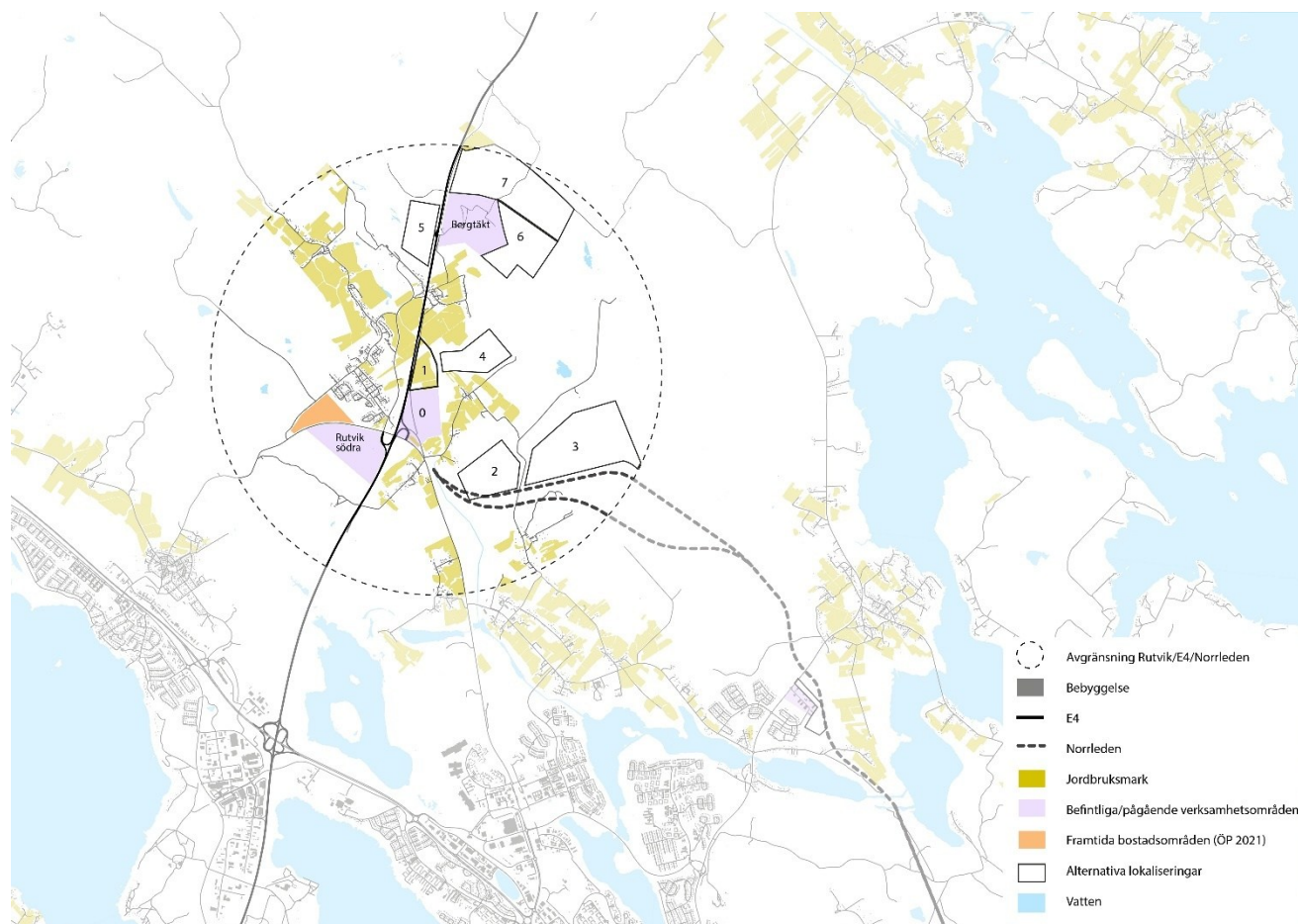
Att kunna erbjuda lokaliseringar för transportintensiva verksamheter, ex logistik, lager och industri, i lägen nära större vägar och hamn är viktigt ur ett samhällsperspektiv. E4 är ett etablerat och betydelsefullt godstransportstråk, både regionalt och nationellt. Nya verksamhetsområden i anslutning till E4 möjliggör mer effektiva transporter och minskar behovet av genomfartstrafik i tätorter, vilket i sin tur minskar störningar för boende. Genom att lokalisera verksamheter med viss omgivningspåverkan utanför tätbebyggda områden minskar dessutom riskerna för olyckor samt påverkan i form av buller och andra störningar. Samtidigt skapas förutsättningar för nya arbetstillfällen, särskilt om områdena ges god tillgänglighet med kollektivtrafik, gång och cykel.

Den fördjupade översiktsplanen för Bensbyn-Björnsbyn har sin avgränsning vid väg E4. Denna lokaliseringstudie prövar även lämplig mark utanför planområdet, på den västra delen av E4, eftersom det finns potential att skapa kopplingar till E4 även från denna sida. Lokaliseringstudieens geografiska avgränsning har därför utgått från området där E4, Norrleden och befintliga verksamhetsområden möts. Platsen har potential att utvecklas till en ny nod för näringslivet, med strategiskt läge intill E4 och framtida Norrled med koppling till Luleå hamn. En sådan utveckling bedöms kunna stärka både regional tillväxt och tillgänglighet.

Utifrån denna utgångspunkt har ett större område inkluderats som omfattas av läget längs E4 samt delvis längs framtida Norrleden. Avgränsningen utgår från E4 i Rutvik och omfattar en radie om cirka 3 km, vilket bedöms vara ett rimligt avstånd för att möjliggöra effektiva transporter och god tillgänglighet till och från ett framtida verksamhetsområde. Detta skapar förutsättningar för ny verksamhetsmark i strategiskt läge och stödjer utvecklingen av en framtida näringslivsnod i Rutvikområdet. I avgränsningen har områden i direkt närhet till tätbebyggda bostadsområden samt områden utan lättillgängliga anslutningsvägar mot E4 uteslutits.

Norrleden är ännu inte beslutad och dess exakta sträckning är inte fastställd. Eftersom nya verksamhetsområden längs Norrledens framtida sträckning förutsätter att vägen byggs, bedöms etablering i dessa lägen kunna dröja. Norrleden antas kräva omfattande investeringar och ytterligare utredningar innan genomförande är möjligt.

Mot bakgrund av ovanstående resonemang har totalt sju potentiella områden identifierats inom lokaliseringsutredningens avgränsning.



Figur 4. karta över avgränsning Rutvik, befintliga/pågående verksamhetsområden/bostadsområden och alternativa lokaliseringar.

Tidigare ställningstaganden

Utredning och värdering av jordbruksmark 2017

Luleå kommun har tagit fram en utredning och värdering av jordbruksmark i Luleå kommun under 2017.

Värderingsskalan för den brukningsvärda jordbruksmarken som tagits fram och använts i detta arbete är främst gjord utifrån olika faktorer för produktionsvärden.

Faktorerna kan delas upp i två kategorier; jordbruksmarkens beskaffenhet och dagens brukande. I värderingen har marken delats in i tre klasser: Mycket värdefull jordbruksmark (MVJ), Värdefull jordbruksmark (VJ) samt Jordbruksmark (J). De områden som fått högsta

klassning, Mycket värdefull jordbruksmark (MVJ) har både god beskaffenhet samt brukas aktivt. Andra områden når på grund av extensiv produktion i dag inte högsta klass, men beskaffenheten är mycket god, dessa områden värderas till Värdefull jordbruksmark (VJ). I denna kategori hamnar även mark med lite sämre beskaffenhet men aktivt brukande. I klassningen Jordbruksmark (J) hamnar mark som har lite sämre grundförutsättningar och dessutom ett mindre aktivt brukande eller längre avstånd till aktiva företag.

Värderingen har främst gjorts områdesvis för att urskilja områden mellan begreppen mycket värdefull jordbruksmark (MVJ), värdefull jordbruksmark (VJ) och jordbruksmark (J). Faktorer som studerats har varit typ av mark (åker-/betesmark), jordart, storlek fältnivå, storlek områdesvis, produktionsvärde/markanvändning, area för djurhållning, miljöstöd för slätter/betesmark och ekologisk produktion.

Området Rutvik har studerats och värderats (se figur 4). Den aktuella jordbruksmarken har inte studerats specifikt i denna utredning (2017). En sammanfattad bedömning av hela området Rutvik är att området består främst av åkermark och lite betesmark med både särskilda och allmänna värden. Jordarterna är huvudsakligen sedimentära av god kvalitet men mindre arealer och skiften med sämre förutsättningar. Fältnivån är ofta stor med många skiften över 5 ha och intilliggande skiften som kan slås ihop. Området definieras som sammanhängande med mycket goda förutsättningar för effektivt brukande. Produktionen idag är mindre aktiv då djurhållningen finns på större avstånd. Det finns stor potential för aktivt brukande av området, som är stort, då det idag skördas och hålls öppet. En del arbete med dikning/markavvattning och iordningsställande är aktuellt. Området i sin helhet har värderats till värdefull jordbruksmark, VJ.

Område: Rutvik (RUT)

Faktorer för värdering av brukningsvärd jordbruksmark

Faktor	Mycket värdefull jordbruksmark (röd)	Värdefull jordbruksmark (orange)	Jordbruksmark (gul)	Kommentarer
Typ av mark	Åkermark	Blandning	Betesmark	
Jordart	Sedimentära jordarter. Fastmarksjordar.	Sedimentära jordarter. Fastmarksjordar.	Sten-, sulfat- och mulljord	
Storlek fältnivå	Fältstorlek över 5 ha	Fält som ligger nära andra fält som kan göras sammanhängande	Avgränsade fält, ibland med stort avstånd till andra fält.	Mycket goda förutsättningar!
Storlek områdesvis	Större sammanhängande jordbruksområde	Mindre sammanhängande jordbruksområde	Mosaiklandskap	Mycket goda förutsättningar!
Produktionsvärde/markanvändning	Mycket aktiv produktion. Livskraftigt företag. Flera anställda. Potential	Aktiv produktion. Anställd/-a. Potential	Mindre aktiv produktion. Deltidsföretag. Potential	Stor potential finns! Brukas och hålls öppet.
Area för djurhållning	Verksamhet med omfattande djurhållning. Krav på ytor för bete i nära anslutning och spridningsareal för stallgödsel.	Verksamhet med djurhållning, eller i nära anslutning. Krav på spridningsareal för stallgödsel och ev. bete.	Verksamhet med djurhållning på större avstånd.	Brukas av aktiva producenter på större avstånd.
Miljöstöd för slätter/betesmark		Mark med särskilda värden	Mark med allmänna värden	Mycket lite betesmarker, varav ett fält med särskilt värde.
Ekologisk produktion	Mark certifierad för ekologisk produktion	Del av marken certifierad eller omställning pågår	Mark utan certifiering	

Figur 5. Sammanställning för värdering av brukningsvärd jordbruksmark i området Rutvik

Översiktsplan

Enligt gällande översiktsplan är inriktningen för utvecklingen av verksamhetsområden förtätning och nya områden för större etableringar. Nya verksamhetsområden lokaliseras i huvudsak till goda kommunikationslägen och i anslutning till andra verksamheter.

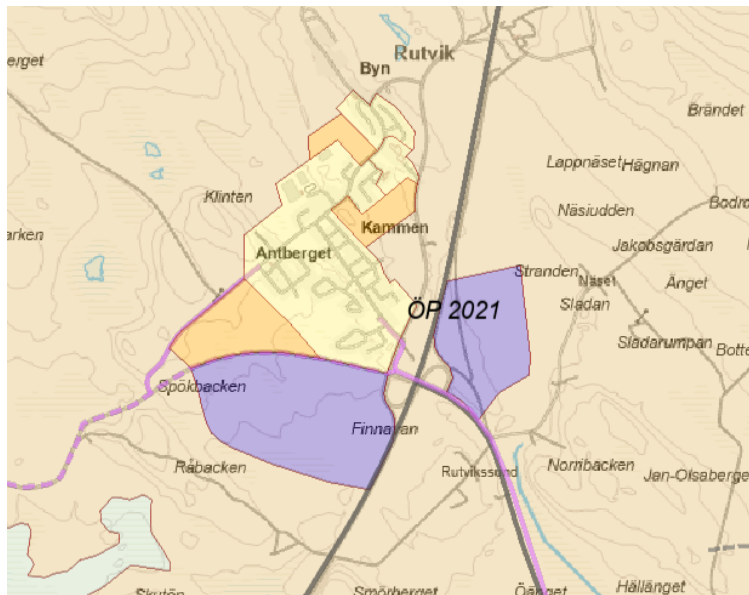
Luleå kommun har ett stort behov av fler områden för arbetsplatser och verksamheter. Kommunen behöver en beredskap för att kunna ta emot nya etableringar. Ett varierat utbud av mark för olika typer av verksamheter är viktigt för att möta olika initiativ och behov. God planering behövs för att verksamheter inte ska upplevas störande och för att rätt infrastruktur ska finnas för de verksamheter som behöver.

Områden för verksamheter som kan vara särskilt störande placeras framför allt vid Luleå industripark, men även nära större vägar, järnvägar och kombiterminal.

En större hamn och djupare farled ger flera möjligheter för nya verksamheter och för att hela systemet ska fungera behövs också Norrleden, en ny väg som knyter ihop Luleå industripark och hamnen med E4:an och därmed ger mycket viktiga regionala fördelar.

Rutvik kommer att ha ett mycket bra kommunikationsläge med stöd av Norrleden, vilken ger goda förutsättningar för en befolkningstillväxt och bra lägen för verksamhetsområden.

Översiktsplanen pekar totalt ut fem större verksamhetsområden i anslutning till E4. Två större verksamhetsområden pekas ut i Rutvik, se figur 6. Det södra området är detaljplanlagt och i det östra området pågår en detaljplaneprocess. Det östra området ingår i det område som prövas i denna lokaliseringsutredning.



Figur 6. karta över två större verksamhetsområden i Rutvik (lila färg), nya bostäder (orange färg) från ÖP 2021.

Befolkningsmål

Vara 100 000 invånare och ökat med 5000 nya jobb till år 2040.

Bedömning

Jordbruksmark

Den aktuella jordbruksmarken som berörs av det nya verksamhetsområdet har studerats i denna lokaliseringstudering. En sammanfattad bedömning av marken är att området består av åkermark och jordarterna är sedimentära. Fältstorleken uppgår till 9,1 hektar och 2,1 hektar som sammanlagt utgör ett område på 11,2 hektar. Området definieras som mindre sammanhängande jordbruksområde. Omkring den aktuella jordbruksmarken finns skog som avgränsar jordbruksmarken och väg E4 som avgränsar marken västerut och vattendrag som avgränsar nordost, vilket innebär att ytan är avskärmad från resterande sammanhängande jordbruksmark norrut och har en fältform som är kvadratisk/kilformad. Marken har brukats i närtid och det har sökts jordbruksstöd. Det finns potential för aktivt brukande av området, då det idag skördas och hålls öppet.

Jordbruksmarken bedöms vara brukningsvärd. Dock anses produktionsvärde vara lägre främst på grund av att jordbruksmarken inte ingår i ett större sammanhängande jordbrukslandskap. Marken ligger delvis avskild från annan jordbruksmark på grund av att marken är omgiven av E4, skog och vattendrag.

Kriterier

Efter avgränsning (se under rubriken Geografisk och tidsmässig avgränsning) har sju områden studerats vidare utifrån om området är samhällsbyggnadsmässigt godtagbar, tekniskt lämplig, funktionellt lämpligt och ekonomiskt rimligt. Nedan redovisas de parametrar utifrån vilka områdena bedömts.

Samhällsbyggnadsmässigt godtagbar

Fullt godtagbart ur samhällsbyggnadssynpunkt skulle exempelvis kunna handla om möjligheten att utveckla långsiktigt hållbara bebyggelsestrukturer genom förtätning av befintlig bebyggelse, om att skapa närhet till arbetsplatser, service eller lokala mötesplatser eller om att förbättra förutsättningarna för kollektivtrafik.

Teknisk lämpligt

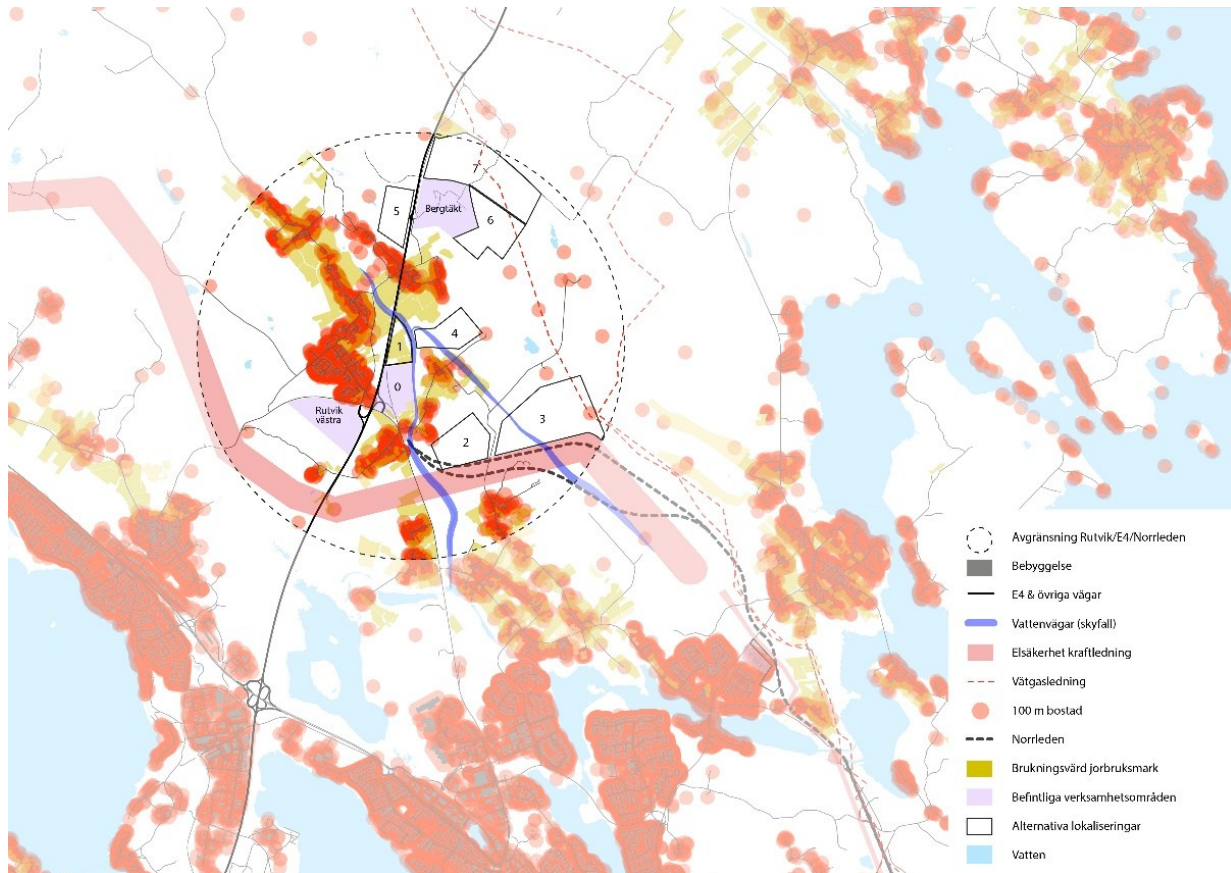
Tekniskt lämplig skulle exempelvis kunna handla om att bedöma markens egenskaper när det gäller geoteknik eller föroreningar eller om risk- eller sårbarhetsaspekter kopplat till översvämning, ras, skred och buller.

Risker

Kriteriet risker bedömer hur olika säkerhetsaspekter påverkar möjligheten att exploatera området. En viktig faktor är förekomsten av kraftledningar och vätgasledningar, där säkerhetsavstånd måste beaktas. Även om arbetsplatser inte påverkas lika mycket som bostäder, krävs hänsyn till Elsäkerhetsverkets föreskrifter (ELSÄK-FS 2022:1), som reglerar byggnation och vissa verksamheter inom 100 meter från kraftledningar. Detta gäller exempelvis verksamheter med brandfarliga eller explosiva varor, upplag, parkeringsplatser och busshållplatser.

För bostäder tillämpas ett skydds- och riskavstånd på minst 100 meter från verksamhetsområden, främst på grund av buller, farligt gods och andra störningar, ju större avstånd desto bättre.

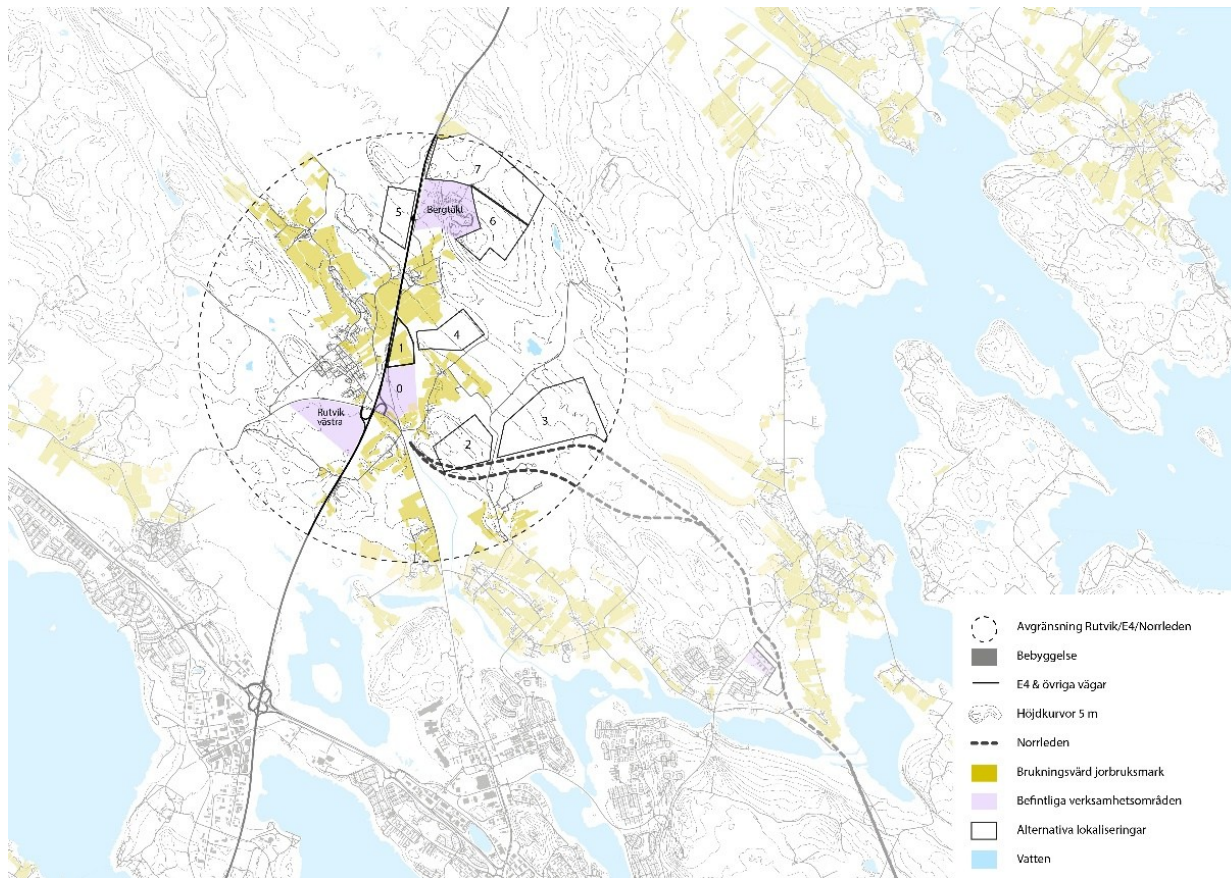
Utöver detta bedöms risken för översvämning vid skyfall. Underlaget baseras på befintliga skyfallskarteringar, som i nuläget finns för områdena 0, 1, 2, 3 och 4.



Figur 7. karta över risker från kraftledning, vätgasledning, avstånd från befintliga bostäder samt översvämningrisk vid höga skyfall.

Topografi

Kraftigt kuperad terräng försvårar möjligheten att skapa tillgängliga angöringar vilket påverkar bedömningen av lämplighet för exploatering. Mark med lutning mindre än 3 % anses möjlig att exploatera utan att större åtgärder krävs. Områden med större lutning kräver ofta omfattande markarbeten, terrasseringar eller stödmurar, vilket ökar kostnaderna och kan påverka bland annat tillgänglighet och dagvattenhantering. Områden med låg andel kuperad terräng bedöms ha god möjlighet att exploateras.



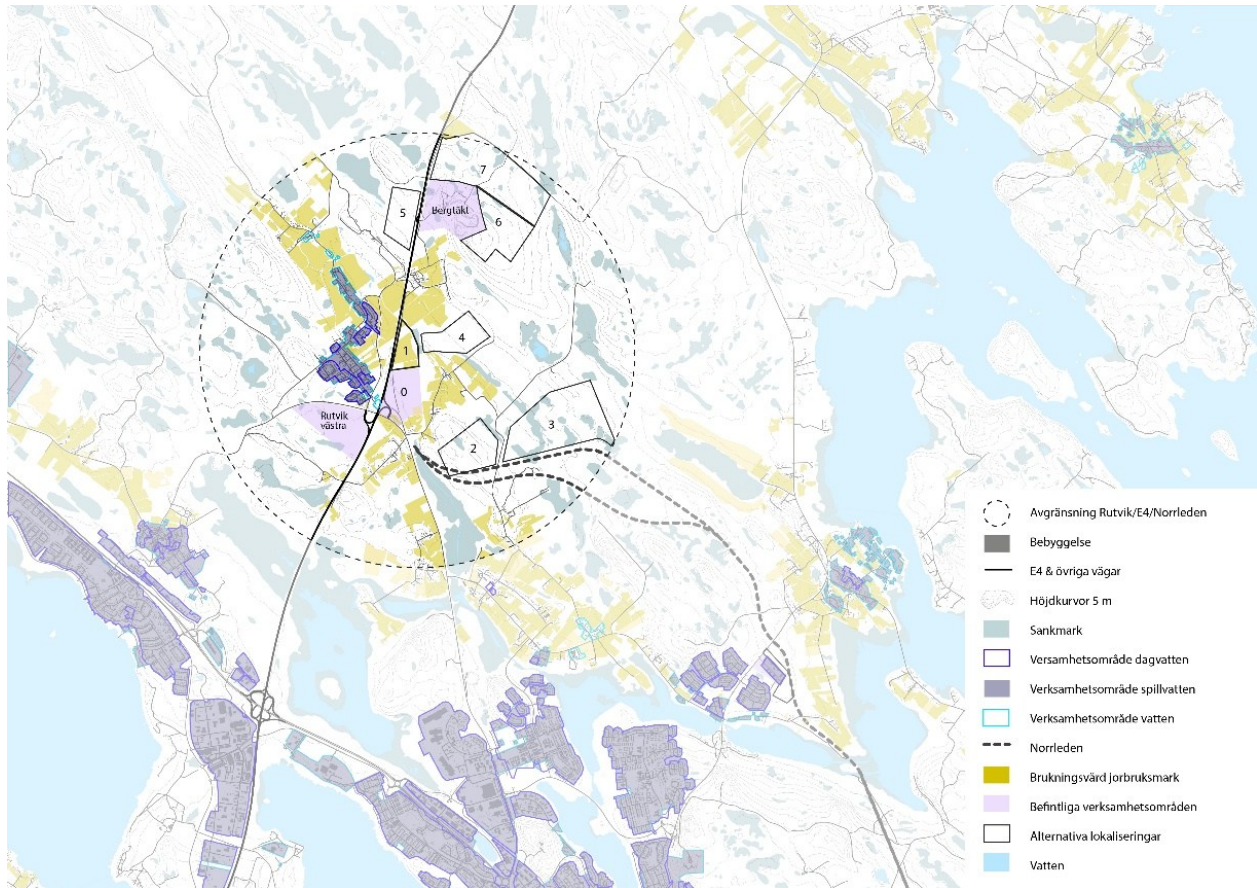
Figur 8. karta över topografin.

Byggbar yta

Kriteriet byggbar yta bedömer hur stor yta som är tillräckligt plan för att exploatera och om den är sammanhängande eller inte. Områden med minst 20 hektar sammanhängande plan yta, alternativt 40 hektar ej sammanhängande plan yta, bedömts ha acceptabel yta för exploatering.

Närhet till befintlig infrastruktur som vatten, avlopp, el och vägar bedöms.

Bedöms utifrån vilka markförhållanden som finns i området utifrån andelen sankmark och jordart samt om det finns risk för sur sulfatjord.



Figur 9. karta över befintligt VA och dagvatten samt områden med sankmark.

Funktionellt lämpligt

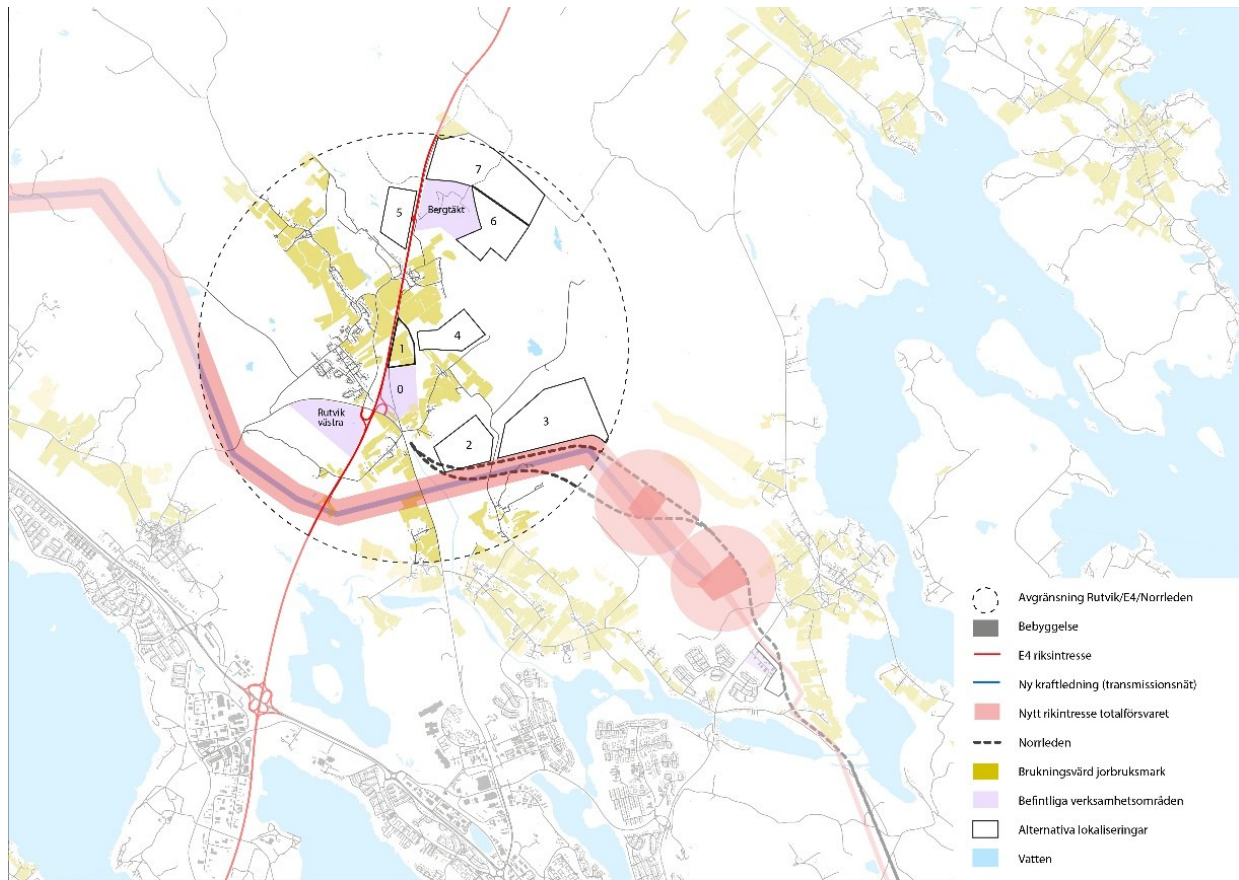
Funktionellt lämpligt skulle kunna handla om exploateringen i relation till övrig markanvändning, exempelvis närhet till relaterade verksamheter eller till andra funktioner. Det skulle också kunna handla om fysiska förutsättningar, som exempelvis närheten till transportinfrastruktur.

Riksintressen

Inom området finns riksintresse för kommunikationer E4, enligt MB 3 kap. 8 §. Enligt riksintresseanspråket ska inga nya anslutningar eller andra anordningar tillkomma som innebär negativ påverkan på framkomlighet eller trafiksäkerhet på vägen.

Inom området planeras transmissionsnät som utgör två ledningar, vilka kommer omfattas av riksintresse för totalförsvarets anläggningar, den civila delen, enligt 3 kap. 9 § miljöbalken. Den geografiska ytan som omfattas av riksintresset vid en luftledning är 100 meter, 50 meter för den befintliga ledningsgatan och 50 meter för den yta som krävs för att bygga en ny eller ersättande ledning intill den befintliga ledningen. Inom utpekat riksintresseanspråk är det inte lämpligt att planera för ny markanvändning. Utanför det utpekade området för riksintresse vid luftledning finns dessutom ett påverkansområde där vissa åtgärder eller verksamheter påtagligt kan försvåra upprätthållandet av transmissionsnätet eller förutsättningarna för att bygga ut och förnya nätet. Påverkansområdet sträcker sig 160 meter åt vardera håll från riksintresseytans

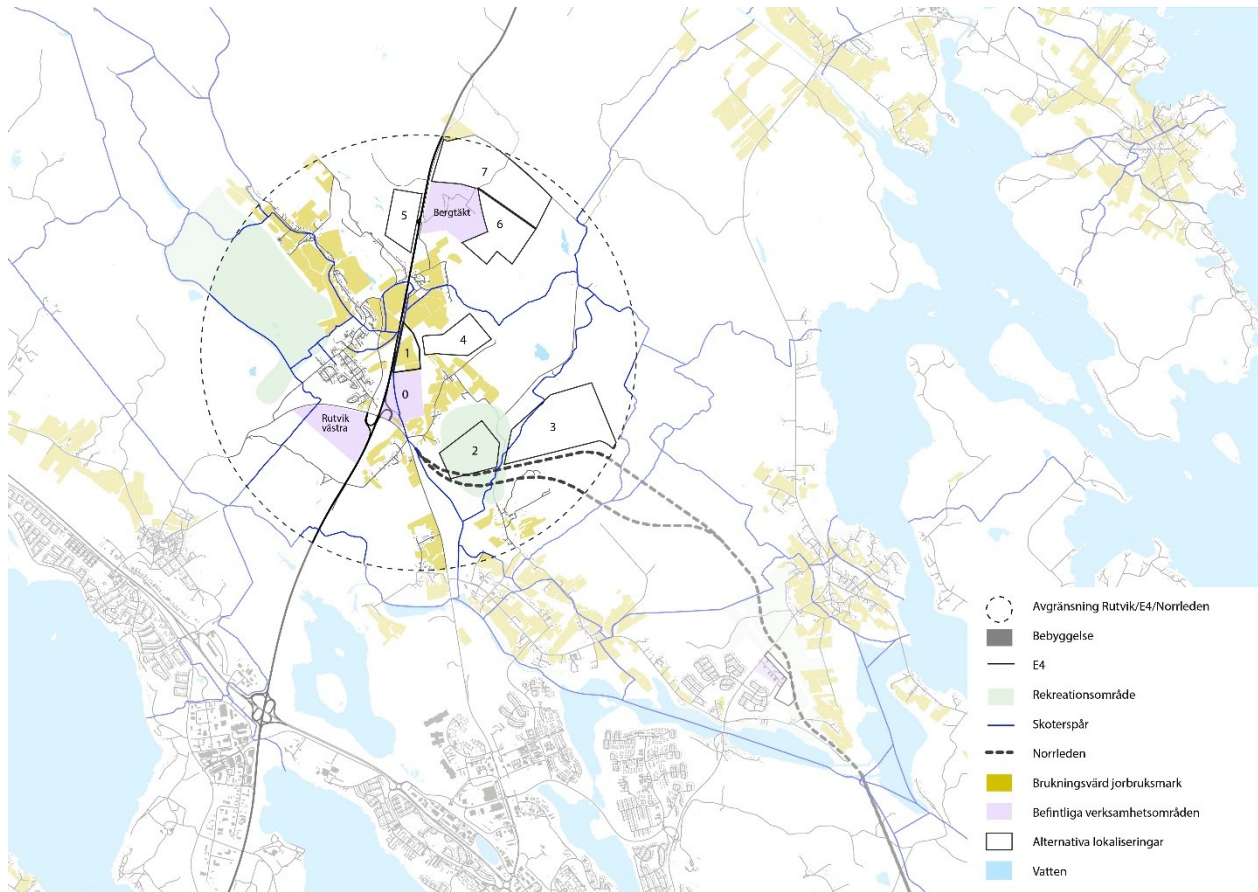
gräns vid luftledning. Där fler än en ledning löper parallellt är riksintresseanspråket större än ovan angivet.



Figur 10. karta över befintliga och kommande riksintressen.

Rekreation och friluftsliv

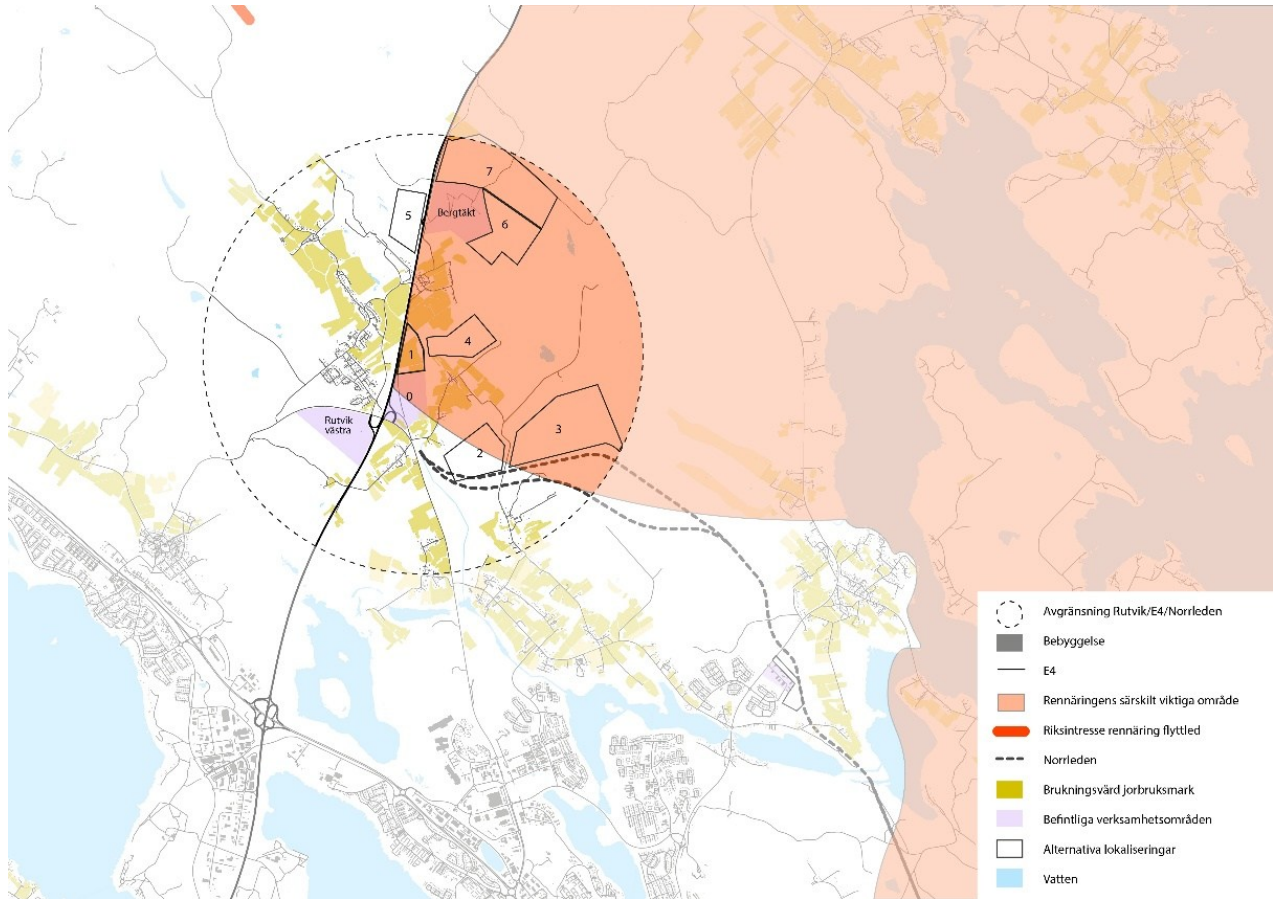
Kriteriet rekreation och friluftsliv handlar om att bedöma hur planerad exploatering påverkar områden som används för friluftsliv och rekreation. Bedömningen utgår från graden av fragmentering i landskapet samt närhet till störningar, både visuella och ljudmässiga. I det aktuella området finns hästverksamhet som nyttjar stora ytor med tillhörande ridstigar, rekreationsområden nära befintliga bostäder som används för promenader och friluftsliv, samt etablerade skoterleder. Dessa funktioner är viktiga att beakta för att minimera negativ påverkan på rekreationsvärden.



Figur 11. karta över områden för rekreation och friluftsliv.

Rennäringen

Område som vid dialog med berörd sameby identifierats som områden med särskilt höga värden för rennäringen. Inom rennäringens markanvändning ingår strategiska funktioner som flyttleder, uppsamlingsområden och rastbeten som tillsammans ger förutsättningar för renskötseln. Bedömningen för rennäringen handlar främst om de kumulativa effekterna och graden av fragmentering i landskapet.



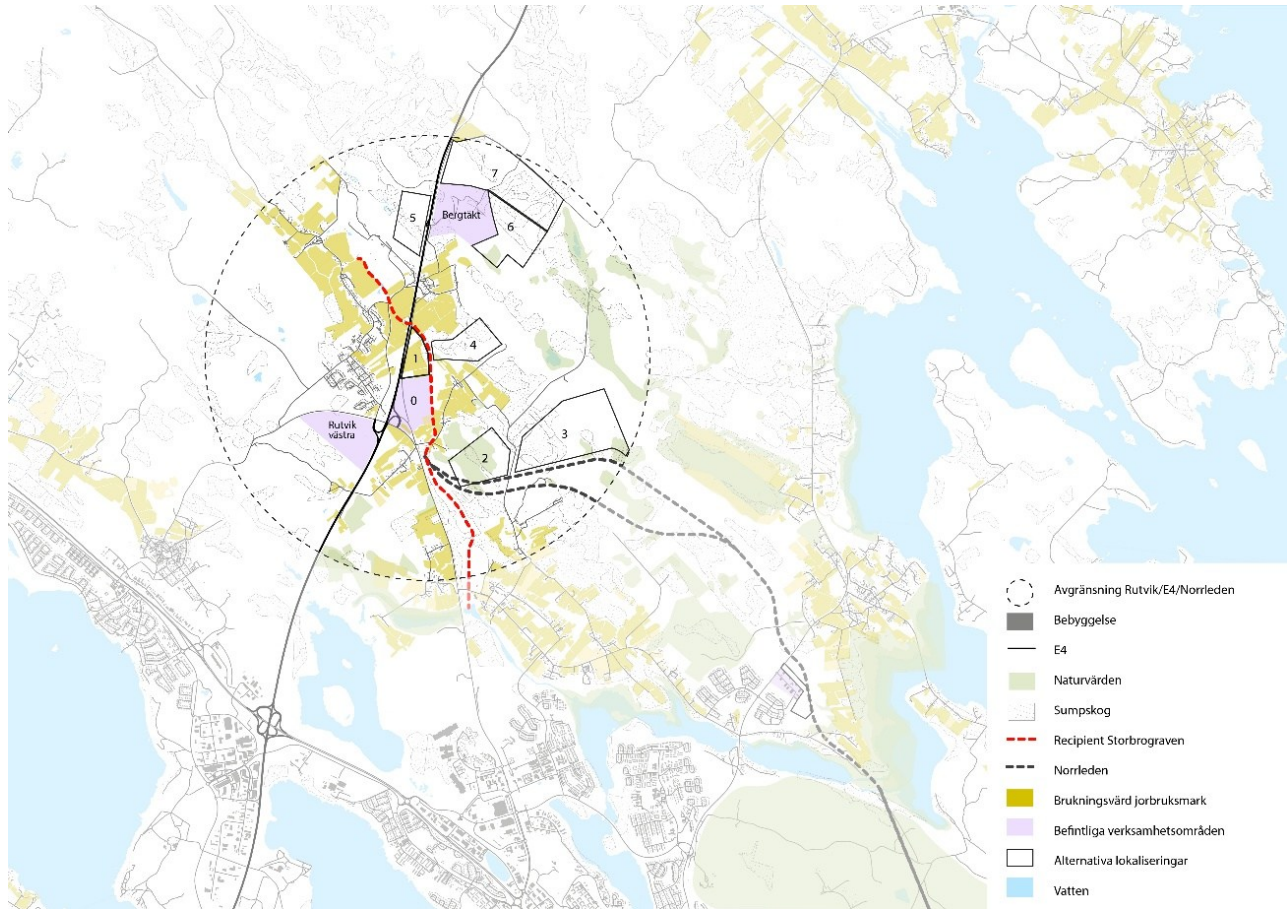
Figur 12. karta över rennärings särskilt viktiga områden.

Natur- och kulturvärden

Under denna parameter bedöms om områdenas övriga natur- och kulturvärden påverkas av exploatering. Det handlar bland annat om avstånd från recipienter och potentiell påverkan på vattenkvalité samt strandskyddens värden.

Exploateringen bedöms utifrån påverkan på naturvärden som identifierats i naturvärdesinventering (2025) samt områden som innefattar sumpskogar.

Inget av områdena berörs av kulturmiljövärden som identifierats i kulturmiljöutredningen (2024). Inget område berör identifierade fornlämningar.



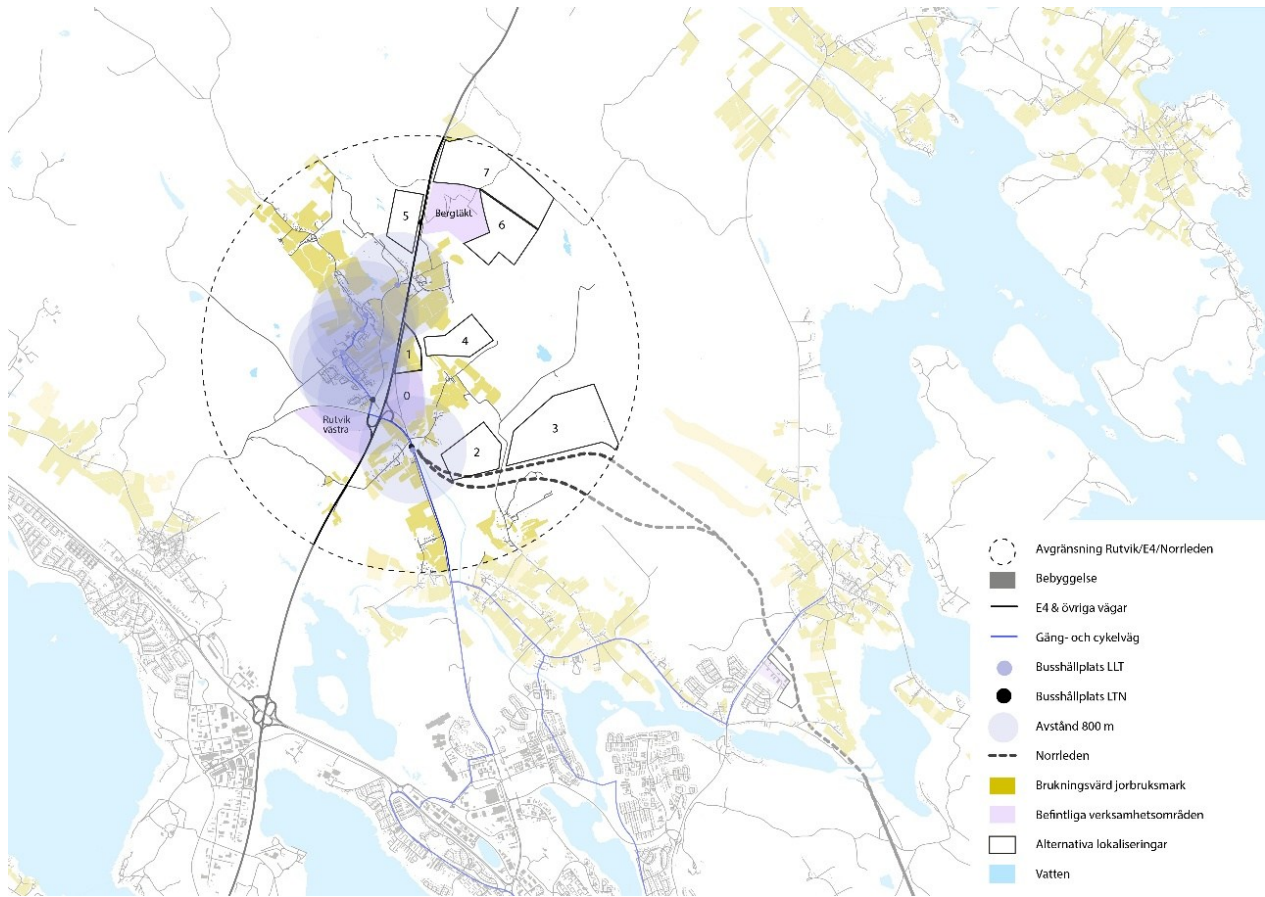
Figur 13. karta över naturvärden.

Tillgänglighet

Kriteriet tillgänglighet bedömer hur väl ett område kan nå via vägnät och kollektivtrafik. Bedömningen utgår från avstånd till E4 och den planerade Norrleden samt möjligheten att skapa angoringsvägar med direkt koppling till E4. Tillgängligheten klassas som god om områdets yttre kant kan nå via vägar som ansluter direkt till E4, och som mycket god om hela området bedöms kunna nå på samma sätt.

För kollektivtrafik gäller kommunens riktlinje att det bör finnas en busshållplats inom 800 meter från arbetsplatsområdena utanför tätort, för att främja hållbart resande. Tillgängligheten bedöms därför som mycket god om områdets yttre kant ligger inom 800 meter från en busshållplats och som god om avståndet är upp till 1 kilometer.

Bedömningen omfattar även närhet till bostäder och andra verksamhetsområden, eftersom detta kan öka områdets attraktivitet som arbetsplats och skapa synergieffekter mellan olika verksamheter.



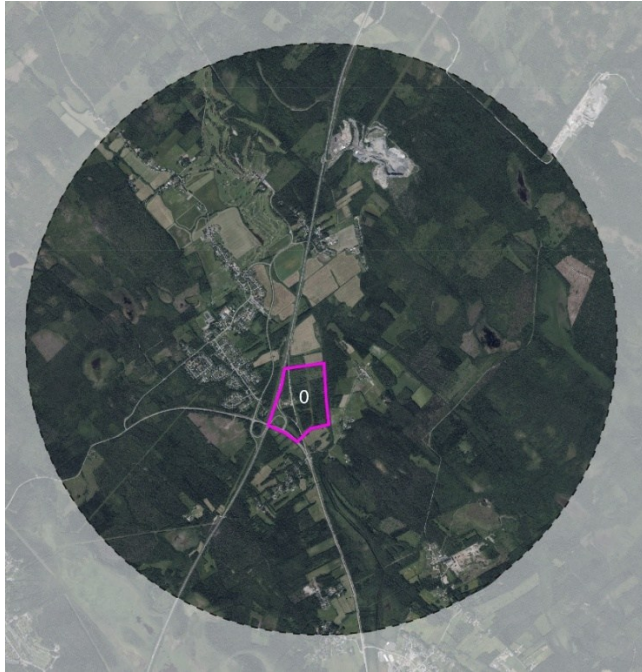
Figur 14. karta över gång- och cykelvägar, kollektivtrafik och avstånd från busshållplats.

Ekonomiskt rimligt

Ekonomiskt rimligt kan exempelvis handla om kostnader som kan uppstå om omfattande markarbeten, saneringar eller utbyggnad av ny infrastruktur behöver göras.

Område 0

Område 0 utgör en yta på cirka 36 hektar. Området är utpekat i gällande översiktsplan 2021 som ett område för verksamheter som inte bör blandas med bostäder, exempelvis verksamheter som kan vara störande, miljöpåverkande, ytkrävande eller genererar tung trafik eller stor mängd övrig trafik. Området är till största delen oexploaterat och ligger i blickfånget från E4. En mindre yta inom området nyttjas som upplagsyta. För området pågår en detaljplanprocess.



Figur 15. Ortofoto med område 0 utpekad i lila färg

Samhällsbyggnadsmässigt godtagbar

Läget med direkt anslutning till europavägen innebär att området har goda förutsättningar för effektiva transporter. Området angränsar till befintlig kollektivtrafik som dels bidrar till att skapa närhet och tillgänglighet till arbetsplatser, dels förbättra förutsättningarna för kollektivtrafik.

Tekniskt lämplig

Området är mer än 100 meter från närmsta befintlig bostadsbebyggelse och antas därmed inte utgöra en risk för störningar. Av alla alternativa lokaliseringar så är dock detta område det som ligger närmst bostäder.

Området angränsar till Storbrogroven där risk för översvämning vid höga skyfall finns.

Närhet till E4 som utgör farligt godsled där risk- och skyddsavstånd kan komma att behöva tillämpas.

Området är nästintill helt flackt vilket skapar goda förutsättningar för exploatering av bebyggelse och väginfrastruktur. Höjdskillnaden i området är från +3 meter till +6 meter. Lutningen inom hela området beräknas till cirka 0,25 % lutning.

Markförhållandena i området bedöms som relativt dåliga baserat på att stora delar av området utgörs av lera-silt samt mindre delar av gyttjelera och fyllning. Stora delar av området utgörs av aktiv sur sulfatjord på potentiell sur sulfatjord. Mindre del utgörs av ej sur sulfatjord samt potentiell sur sulfatjord.

Till området finns en befintlig väg som kopplar an till Haparandavägen och vägen sträcker sig parallellt med E4:an.

Funktionellt lämpligt

Området bedöms inte påverka riksintresset E4 negativt eftersom området skulle ansluta via Haparandavägen. Behövs ingen ny anslutningspunkt direkt till E4.

Utgör inte område för rekreation och friluftsliv, området angränsar till E4 som utgör visuella och ljudmässiga störningar.

Området ingår inte i rennäringens viktiga område. Området angränsar till E4 som utgör en barriär och svår passage för renar. Området antas inte utgöra en betydande plats för rennäringen eftersom buller från E4 påverkar området. Vid exploatering av området fragmenteras inte landskapet i så stor utsträckning.

Strandskydd längs hela östra området, recipient Storbrogreven. Dagvattenhantering kommer vara viktig för att minska påverkan på recipienten.

Inga sumpskogar finns inom området.

Bedömning av avstånd från E4 samt framtida Norrleden bedöms som mycket god. Det finns möjlighet att nyttja befintlig väg och därmed skapa en direkt anslutning till E4 genom Haparandavägen för hela området.

Tillgängligheten bedöms som mycket god eftersom områdets yttre kant är inom 300 meter från närmsta busshållplats och gång- och cykelstråk.

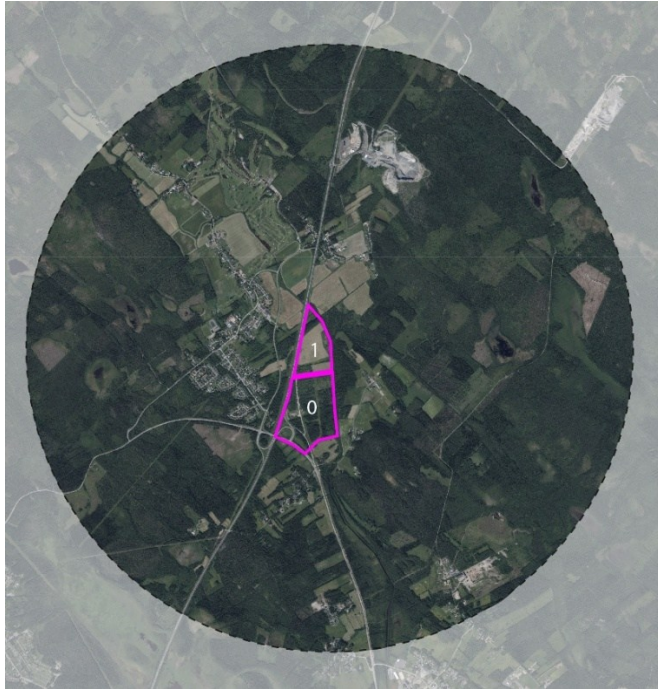
Närhet till verksamhetsområdet Rutvik södra vilket kan bidra till ett större sammanhängande arbetsplatsområde och generera synergieffekter.

Ekonomiskt rimligt

Utifrån markförhållandena i området kan det krävas omfattande markarbeten och sanering. Det skulle dock inte krävas omfattande utbyggnad av ny infrastruktur och området är plant vilket gör att det inte krävs omfattande markarbeten för att få en plan yta. Utbyggnad av VA pågår intill området.

Område 0 & 1

Område 1 är en utökning av område 0. Område 1 utgör en yta på cirka 20 hektar. I gällande översiktsplan är området utpekad för areella näringar och andra landsbygdsanknutna verksamheter samt bostadsbebyggelse i mindre omfattning. Området utgör till största del jordbruksmark och ligger i blickfånget från E4. För beskrivning av område 0 se ovan. Båda områdena utgör tillsammans en sammanhängande yta på cirka 55 hektar.



Figur 16. Ortofoto med område 0 och 1 utpekade i lila färg

Samhällsbyggnadsmässigt godtagbar

Läget med direkt anslutning till europavägen innebär att området har goda förutsättningar för effektiva transporter. Området angränsar till befintlig kollektivtrafik som dels bidrar till att skapa närhet och tillgänglighet till arbetsplatser, dels förbättra förutsättningarna för kollektivtrafik. Område 1 skulle vara en utökning av område 0, vilket möjliggör en större yta för verksamhetsmark.

Tekniskt lämplig

Området är mer än 100 meter från befintlig bostadsbebyggelse och antas därmed inte utgöra risk för störningar.

Området angränsar till Storbrogården där risk för översvämning vid höga skyfall finns.

Närhet till E4 som utgör farligt godsled där risk- och skyddsavstånd kan komma att behöva tillämpas.

Området är nästintill helt flackt vilket skapar goda förutsättningar för exploatering av bebyggelse och väginfrastruktur. Höjdskillnaderna i hela området är från +3 meter till +6 meter. Lutningen inom hela området beräknas till cirka 0,25 % lutning.

Markförhållandena i området bedöms som relativt dåliga baserat på att stora delar av området utgörs av lera-silt. Hela området utgörs av aktiv sur sulfatjord på potentiell sur sulfatjord.

Området utgör en sammanhängande yta som är plan vilket innebär att stora delar av området kan antas nyttjas.

Det finns en befintlig väg som kopplar an till Haparandavägen och ansluter till båda områdena. Vägen sträcker sig parallellt med E4an.

Funktionellt lämpligt

Stora delar av området utgörs av brukningsvärd jordbruksmark.

Området bedöms inte påverka riksintresset E4 negativt eftersom området skulle ansluta via Haparandavägen och därmed inte påverka riksintresset negativt. Behövs ingen ny anslutningspunkt direkt till E4.

Utgör inte område för rekreation och friluftsliv, området angränsar till E4 som utgör visuella och ljudmässiga störningar.

Delar av området ingår i utkanten av rennäringens viktiga område. Områdena angränsar dock till E4 som utgör en barriär och svår passage för renar. Områdena antas inte utgöra en betydande plats för rennäringen eftersom buller från E4 påverkar området. Vid exploatering av områdena fragmenteras inte landskapet i så stor utsträckning.

Strandskydd längs hela östra området, recipient Storbrogroven. Dagvattenhantering kommer vara viktig för att minska påverkan på recipienten.

Inga sumpskogar finns inom området.

Bedömning av avstånd från E4 samt framtida Norrleden bedöms som mycket god. Det finns möjlighet att nyttja befintlig väg och därmed skapa en direkt anslutning till E4 genom Haparandavägen för hela området.

Tillgängligheten bedöms som mycket god eftersom områdets yttre kant (område 0) är inom 300 meter och yttre kanten för område 1 är 900 meter till närmsta busshållplats och gång- och cykelstråk.

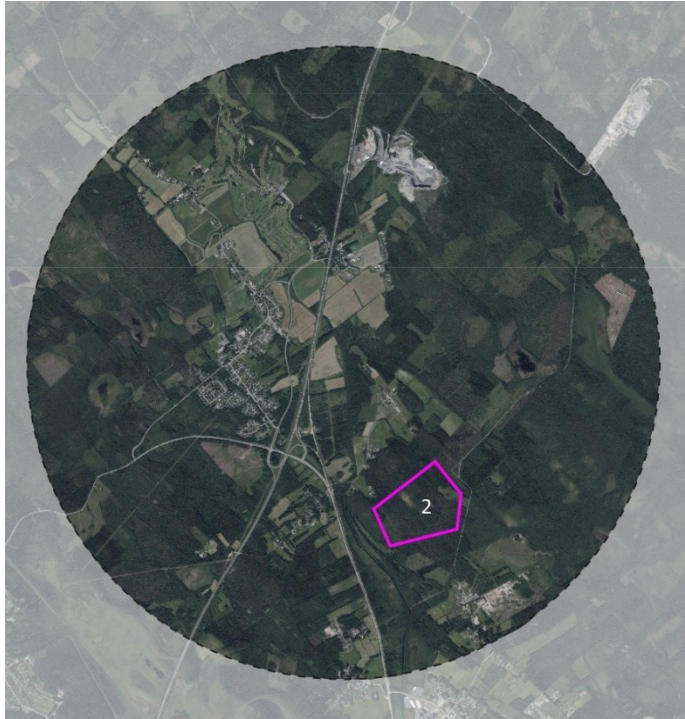
Närhet till verksamhetsområdet Rutvik södra vilket kan bidra till ett större sammanhängande arbetsplatsområde och generera synergieffekter.

Ekonomiskt rimligt

Utifrån markförhållandena i området kan det krävas omfattande markarbeten och sanering. Det skulle dock inte krävas omfattande utbyggnad av ny infrastruktur och området är plant vilket gör att det inte krävs omfattande markarbeten för att få en plan yta. Utbyggnad av VA pågår intill området. Området utgör cirka 55 hektar och möjliggör en större exploatering vilket kan täcka kostnader för eventuella markarbeten.

Område 2

Område 2 utgör en yta på cirka 50 hektar. I gällande översiktsplan är området utpekad för areella näringar och andra landsbygdsanknutna verksamheter samt bostadsbebyggelse i mindre omfattning. Området är oexploaterat och utgörs av ett berg och sammanhängande skogsområde med stigar och ridstigar som används för friluftsliv och rekreation.



Figur 17. Ortofoto med område 2 utpekade i lila färg

Samhällsbyggnadsmässigt godtagbar

Läget angränsar till framtida Norrled och Haparandavägen och har potentiellt goda förutsättningar för effektiva transporter om Norrleden byggs. Området har närhet till befintlig kollektivtrafik som dels bidrar till att skapa närhet och tillgänglighet till arbetsplatser, dels förbättra förutsättningarna för kollektivtrafik.

Tekniskt lämplig

Närhet till framtida kraftledningar, risk- och skyddsavstånd kan komma att behöva tillämpas.

Ett vattenstråk sträcker sig genom området som utgör en viktig vattenväg och som vid höga skyfall kan översvämmas.

Mer än 100 meter från befintliga bostäder.

Stora höjdskillnader i området, från +5 till +21 meter. Lutningen inom hela området beräknas till cirka 2,3 %. Inom vissa områden är lutningen större än 3 %.

Krävs att Norrleden eller en anslutningsväg från Haparandavägen byggs. Går inte att påbörja exploatering av området innan detta är gjort.

Markförhållandena i området bedöms som goda baserat på att stora delar av området utgörs av morän. Finns inget underlag som påvisar möjlig sulfidjord.

Möjligt med en sammanhängande yta på cirka 20 hektar beroende på hur området planeras och hur mycket berg som sprängs bort, finns stora osäkerheter. Det krävs utbyggnad av VA, el samt vägar eftersom det inte finns i närheten av området idag.

Funktionellt lämpligt

Angränsar till kommande riksintresse för totalförsvarets civila del, kommer att gälla när kraftledning (transmissionsnätet) byggs. Det är inte klarlagt vad påtaglig skada innebär för riksintresset men kan komma att innebära att vissa områden och anslutningsvägar inte är lämpliga att bygga.

Hela området påverkar område vid Jan-Olsaberget som är viktigt för rekreation och friluftsliv med tillhörande stigar och ridstigar. Angränsar till huvudstråk för rekreation och friluftsliv längs Djuptjärnsvägen.

Område 2 ingår delvis i rennäringsen viktiga område. De kumulativa effekterna från område 2, Norrleden och kraftledningarna kan medföra en ökad negativ påverkan på rennäringsen. Dock angränsar området till Haparandavägen och omges av två bostadsområden vilket bedöms minska påverkan. Rennäringsens område med särskilt höga värden omfattar ett område norrifrån och område 2 inkluderar endast utkanten av området så därför fragmenteras inte landskapet i så stor utsträckning.

Område 2 är det enda område som påverkar kulturmiljön i form av att det finns ett antal övriga kulturhistoriska lämningar.

Jan-Olsaberget utgör område för naturvård och en liten del av området omfattas av sumpskogar. Området utgörs av större skogsområde som preliminärt bedöms ha höga naturvärden. Indikationer på äldre skog i ett landskap som annars är mycket påverkat av skogsbruk.

Angränsar delvis till recipient Storbrogroven och eftersom det är stora höjdskillnader kan dagvattnet antas leda till recipienten. Dagvattenfrågan kan antas vara viktigt vid en exploatering av detta område.

Inom området finns endast en grusväg som ansluter till bostadsbebyggelse i Björnsbyn, i övrigt är området beroende av att hela eller delar av Norrleden byggs för att skapa en anslutning till Haparandavägen och därmed närhet till E4.

Relativt nära Haparandavägen som utgör stråk för gång, cykel och kollektivtrafik. Vid en eventuell framtida utveckling av Norrleden bör det finnas ett gång- och cykelstråk längs Norrleden för att området ska uppnå god tillgänglighet men detta är inte ännu beslutat så det finns stora osäkerheter.

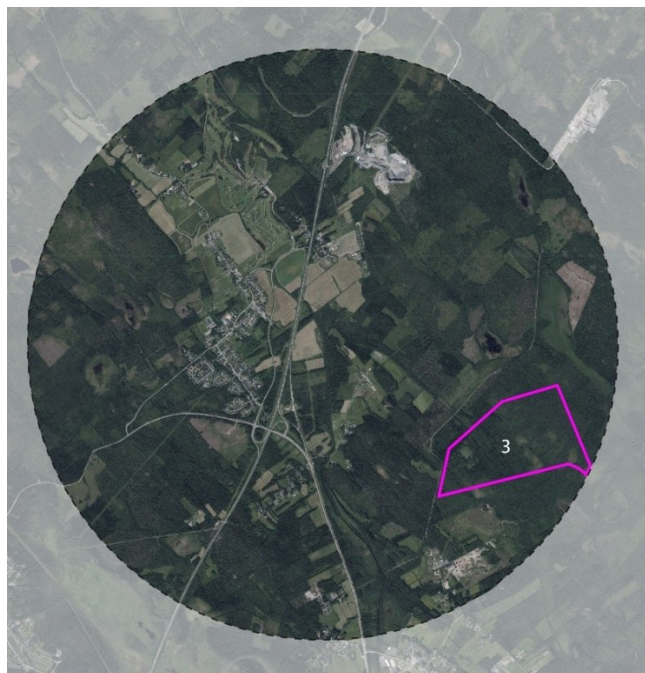
Ekonomiskt rimligt

En exploatering skulle kräva omfattande utbyggnad av ny infrastruktur i form av Norrleden eller en anslutningsväg från Haparandavägen. Det krävs även investeringar i VA och el inom området eftersom de inte finns idag. Området innefattas av stora höjdskillnader vilket kräver omfattande markarbeten.

Område 3

Område 3 utgör en yta på cirka 80 hektar. I gällande översiktsplan är området utpekade för dels Norrleden, dels areella näringar och andra landsbygdsanknutna verksamheter samt

bostadsbebyggelse i mindre omfattning. Området är oexploaterat och utgörs av skogsmark med inslag av sumpskogar.



Figur 18. Ortofoto med område 3 utpekad i lila färg

Samhällsbyggnadsmässigt godtagbar

Läget angränsar till framtida Norrled och har potentiellt goda förutsättningar för effektiva transporter om Norrleden byggs. Området har inte närhet till befintlig kollektivtrafik och det skulle krävas att Norrleden möjliggör för kollektivtrafik och en hållplats i närheten samt gång- och cykelstråk för att området ska vara tillgängligt.

Tekniskt lämplig

Närhet till framtida farligt godsled, kraftledningar och vätgasledningar där risk- och skyddsavstånd kan komma att behöva tillämpas.

Ett vattenstråk sträcker sig genom området som utgör en viktig vattenväg och som vid höga skyfall kan översvämmas.

Delvis kuperat område, från +9 till +18 meter höjdskillnad inom området. Lutningen inom hela området beräknas till cirka 0,8 %.

Krävs att Norrleden eller en anslutningsväg från Haparandavägen byggs. Går inte att påbörja innan Norrleden är fastställd.

Markförhållandena i området bedöms som relativt dåliga baserat på att stora delar av området utgörs av lera-silt och torv. En liten del av nordöstra området utgörs av morän. Delar av området innefattar potentiell sur sulfatjord, aktiv sur sulfatjord på potentiell sur sulfatjord samt aktiv sur sulfatjord på potentiell sur sulfatjord.

Området antas inte kunna utgöra en sammanhängande yta på mer än 20 hektar men potentiellt en osammanhängande yta på 50 hektar på grund av markförhållanden och behov av att skapa släpp för viktiga gröna samband samt andra värden.

Funktionellt lämpligt

Angränsar till kommande riksintresse för totalförsvarets civila del, som kommer att gälla när kraftledning (transmissionsnätet) byggs. Det är inte klarlagt vad påtaglig skada innebär för riksintresset men kan komma att innebära att vissa områden och anslutningsvägar inte är lämpliga att bygga.

Angränsar till huvudstråk för rekreation och friluftsliv längs Djuptjärnsvägen.

Område 3 ingår i rennäringens viktiga område. De kumulativa effekterna från område 3, Norrleden, kraftledningarna och vätgasledningarna kan medföra en ökad negativ påverkan på rennäringen. Rennäringens område med särskilt höga värden omfattar ett område norrifrån och område 3 fragmenterar delvis landskapet eftersom området tar oexploaterad mark i anspråk inom rennäringens område.

Område som till stora delar utgörs av sumpskog, främst i de västra delarna av området.

Intill området finns endast en grusväg som är viktig för rekreation och friluftsliv, i övrigt är området beroende av att Norrleden byggs.

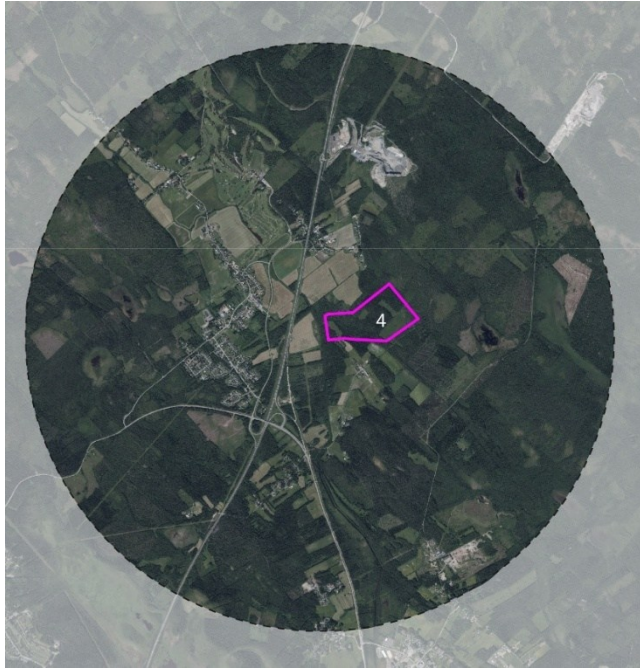
För att uppnå god tillgänglighet krävs en gång- och cykelväg längs Norrleden samt kollektivtrafik längs sträckan. Planering av Norrleden är inte beslutad och det är därför svårt att avgöra områdets tillgänglighet.

Ekonomiskt rimligt

En exploatering skulle kräva omfattande utbyggnad av ny infrastruktur i form av Norrleden. Det krävs även omfattande investeringar i VA, el och anslutningsvägar inom området eftersom de inte finns idag. I området finns mycket sumpskogar vilket kräver omfattande markarbeten.

Område 4

Område 4 utgör en yta på cirka 30 hektar. I gällande översiktsplan är området utpekad för areella näringar och andra landsbygdsanknutna verksamheter samt bostadsbebyggelse i mindre omfattning. Området utgörs av ett delvis sammanhängande skogsområde och omges av jordbruksmark.



Figur 19. Ortofoto med område 4 utpekade i lila färg

Samhällsbyggnadsmässigt godtagbar

Läget angränsar till E4 men det skulle krävas ny infrastruktur i form av vägar som ansluter till Haparandavägen för att möjliggöra effektiva transporter. Området har inte direkt närhet till befintlig kollektivtrafik men skulle delvis förbättra förutsättningarna för kollektivtrafiken.

Tekniskt lämplig

Ett vattenstråk sträcker sig genom området som utgör en viktig vattenväg och som vid höga skyfall kan översvämmas.

I stort sett helt flackt. Höjdskillnaderna är från +2 meter till +9 meter. Lutningen inom hela området beräknas till cirka 0,9 %.

Markförhållandena i området bedöms som relativt dåliga baserat på att stora delar av området utgörs av lera och torv. En liten del av nordöstra området utgörs av morän. Stora delar av området innefattar även aktiv sur sulfatjord på potentiell sur sulfatjord samt några områden med aktiv sur sulfatjord på potentiell sur sulfatjord.

Området antas kunna utgöra en sammanhängande yta på cirka 20–30 hektar.

Funktionellt lämpligt

Bedöms inte negativt påverka något av riksintressena.

Angränsar till område och stråk för rekreation och friluftsliv norr om området Näset, bedöms delvis påverka värdet utifrån buller och utblickar i landskapet.

Område 4 ingår i rennäringsen viktiga område. Området angränsar delvis till E4 som redan utgör en barriär och svår passage för rennäringsen och antas inte utgöra en betydande plats för

rennäringen eftersom buller från E4 påverkar området. Vid exploatering av detta område fragmenteras landskapet delvis men inte i så stor utsträckning.

Området angränsar till recipient Storbrogroven och det krävs en anslutningsväg som måste korsa vattendraget.

Jordbruksmark i område 1 kan komma att påverkas av en anslutningsväg som måste dras från område 1 till område 4, vilket skulle fragmentera sammanhängande jordbruksmark.

Cirka 40% av området utgörs av sumpskogar.

Tillgängligheten till E4 bedöms endast som godtagbar eftersom det är relativt långt avstånd till Haparandavägen och därmed E4.

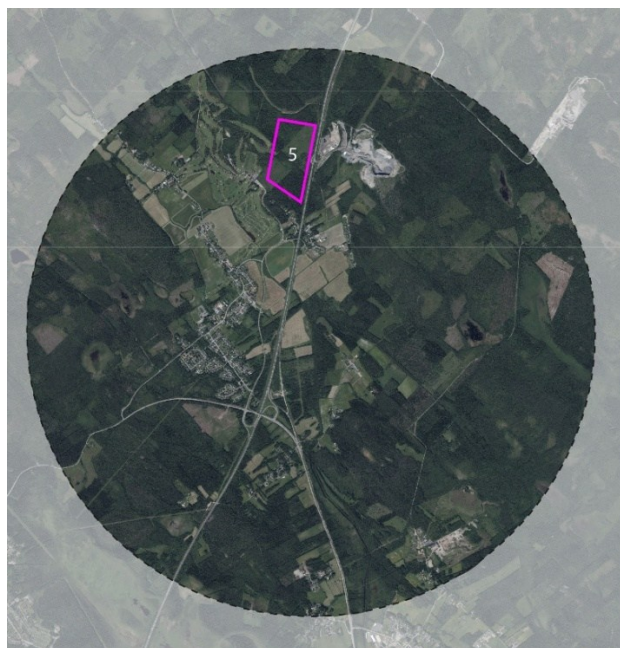
Från områdets kant är det cirka 1,7 km till busshållplats och gång- och cykelväg vid Haparandavägen.

Ekonomiskt rimligt

En exploatering skulle kräva delvis omfattande utbyggnad av ny infrastruktur i form av anslutning till Haparandavägen. Det krävs även investeringar i VA, el och anslutningsvägar inom området eftersom de inte finns idag. I området finns sumpskogar vilket kräver markarbeten.

Område 5

Område 5 utgör en yta på cirka 30 hektar. I gällande översiktsplan är området utpekade för areella näringar och andra landsbygdsanknutna verksamheter samt bostadsbebyggelse i mindre omfattning. Området utgörs av ett delvis sammanhängande skogsområde och öppen mark och omges i väster av golfbana.



Figur 20. Ortofoto med område 5 utpekade i lila färg

Samhällsbyggnadsmässigt godtagbar

Läget angränsar delvis till E4 men det skulle krävas ny anslutning till E4, beroende på hur stor andel mer trafik som genereras, för att möjliggöra effektiva transporter. Området har inte närhet till befintlig kollektivtrafik och antas därmed inte förbättra förutsättningarna för kollektivtrafiken.

Tekniskt lämplig

Relativt nära bostadsbebyggelse i Rutviks norra del vilket kan generera buller, men bedöms inte medföra påtaglig risk.

Delvis kuperad mark. Höjdskillnaderna är från +6 meter till +12 meter. Lutningen inom hela området beräknas till cirka 0,9 %.

Markförhållandena i området bedöms som relativt dåliga baserat på att område i mitten utgörs av lera och torv. Resterande delar utgörs av morän. Inom området där lera och torv finns, finns även potentiell sur sulfatjord.

Möjligt med en sammanhängande yta på cirka 30 hektar, dock kan markförhållandena innebära svårigheter att exploatera mitten av området och därmed inte utgöra ett sammanhängande område.

Funktionellt lämpligt

Kräver en ny anslutning till E4, redan en belastad punkt längs E4. Behövs en säkrare anslutning till E4 och potentiellt en ny på- och avfart. Bedöms påverka framkomligheten och påverkar därmed riksintresset negativt.

Bedöms inte finnas rekreation- och friluftslivsvärden inom området bortsett från golfbana.

Området innefattas inte av rennäringens utpekade markanvändning. Västerut finns riksintresse för rennäringen som innefattar flyttled. Området bedöms inte negativt påverka rennäringens intressen eftersom området angränsar till E4 som idag utgör svår passage och utgör buller.

Delvis sumpskog, cirka 20 % av området.

Finns ingen kollektivtrafik eller befintliga gång- och cykelstråk, vilket innebär att de som arbetar i området behöver ta sig med bil.

För att uppnå god tillgänglighet till området krävs en busshållplats längs E4, alternativt att området ansluter till norra Rutviks bostadsområde genom en gång- och cykelväg.

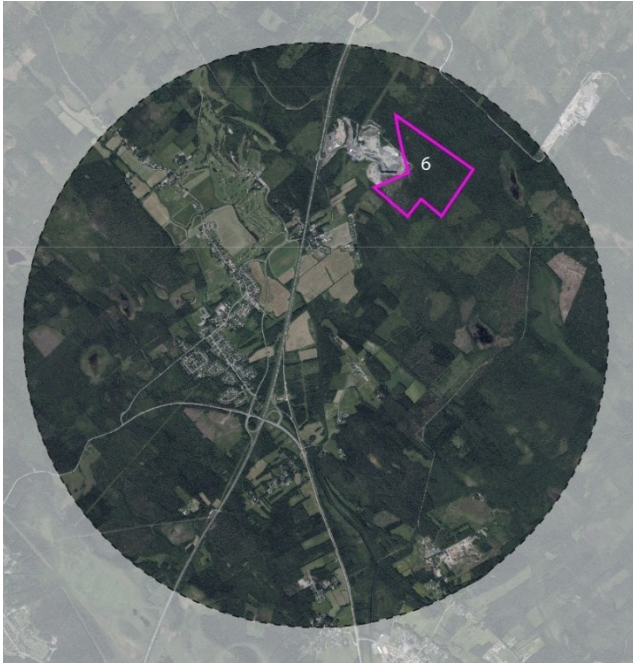
Ekonomiskt rimligt

Det krävs investeringar i utbyggnad av VA, el samt vägar inom och i anslutning till området eftersom det inte finns idag och det krävs omfattande åtgärder för att säkerställa en säker anslutning till E4.

Område 6

Område 6 utgör en yta på cirka 60 hektar. I gällande översiktsplan är området utpekad för areella näringar och andra landsbygdsanknutna verksamheter samt bostadsbebyggelse i mindre

omfattning. Området är oexploaterat och utgörs av ett berg. Området angränsar till befintlig bergtäkt.



Figur 21. Ortofoto med område 6 utpekad i lila färg

Samhällsbyggnadsmässigt godtagbar

Läget angränsar delvis till E4 men det skulle krävas ny anslutning, beroende på hur stor andel mer trafik som genereras, för att möjliggöra effektiva transporter. Området har inte närhet till befintlig kollektivtrafik och antas därmed inte förbättra förutsättningarna för kollektivtrafiken.

Tekniskt lämplig

Långt från bebyggelse och skulle inte påverka bostäder i någon större utsträckning.

Planerad vätgasledning sträcker sig delvis genom östra delen av området, ett visst avstånd från verksamheter behöver tillämpas.

Stora höjdskillnader, från +40 meter till +58 meter. Lutningen inom hela ytan beräknas till cirka 2,8 %. Inom vissa områden är lutningen större än 3 %.

Markförhållandena i området bedöms som relativt goda eftersom området utgörs av främst morän och berg i dagen men det finns delar som utgörs av lera och torv. Inom området där lera och torv finns, finns även potentiell sur sulfatjord.

Området bedöms lämpa sig för vidare utökning av befintlig bergtäkt och inte för annan verksamhet eftersom det skulle krävas mycket för att få en jämn yta för bebyggelse samt skapa tillgängliga angöringar inom området. Området bedöms inte kunna utgöra ett område större än 20 hektar sammanhängande yta.

Funktionellt lämpligt

Bedöms påverka riksintresse E4 negativt som redan en belastad punkt längs E4. Möjligt att använda befintliga vägar som ansluter till befintlig bergtäkt. Kan krävas åtgärder. Behövs potentiellt en ny på- och avfart vid E4.

Finns rekreativstigar i östra delarna av området, med bedöms inte användas i så stor utsträckning.

Område 6 ingår i rennäringens viktiga område. Området angränsar till befintlig bergtäkt som utgör område för buller och vid en utökning av området kan kumulativa effekter uppstå. Exploatering av området innebär att rennäringen trycks längre österut.

Delvis sumpskog, cirka 20 % av ytan.

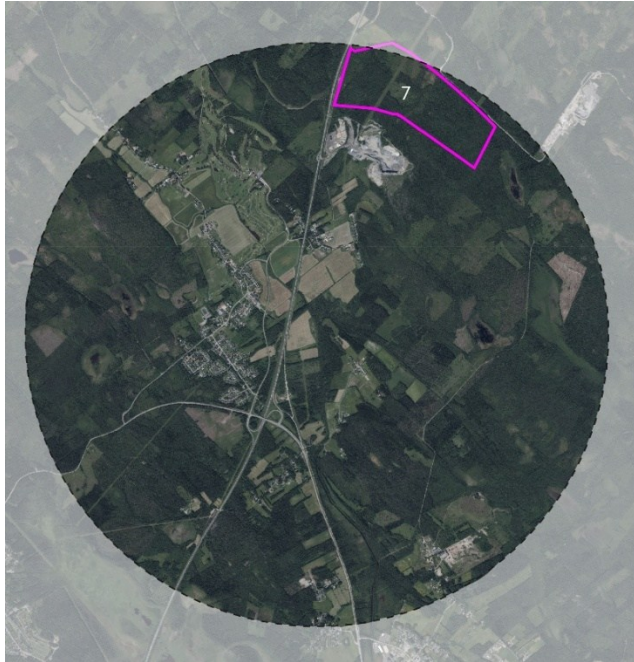
Det finns ingen kollektivtrafik eller befintliga gång- och cykelstråk intill området, vilket innebär att de som arbetar i området behöver ta sig med bil. För att uppnå god tillgänglighet till och från området krävs en busshållplats längs E4. Det krävs även åtgärder för att koppla området med E4an med gång – och cykelväg för att skapa god tillgänglighet.

Ekonomiskt rimligt

En exploatering bedöms främst lämpa sig för utökning av befintlig bergtäkt. Det är långt avstånd till andra verksamheter, kollektivtrafik och gång- och cykelväg och därmed krävs utbyggnad och åtgärder på bland annat E4. Det krävs omfattande investeringar i utbyggnad av VA, el samt vägar i anslutning och inom området eftersom det delvis saknas idag. Det är stora höjdskillnader i området vilket kräver omfattande markarbete.

Område 7

Område 7 utgör en yta på cirka 100 hektar. I gällande översiktsplan är området utpekad för areella näringar och andra landsbygdsanknutna verksamheter samt bostadsbebyggelse i mindre omfattning. Området är oexploaterat och utgörs av delvis sammanhängande skogsmark. Området angränsar till befintlig bergtäkt.



Figur 22. Ortofoto med område 7 utpekade i lila färg

Samhällsbyggnadsmässigt godtagbar

Läget angränsar delvis till E4 men det skulle krävas ny anslutning till E4 söderut eller utveckla befintliga vägar för att koppla området till E4 norrut för att på så sätt möjliggöra effektiva transporter. Området har inte närhet till befintlig kollektivtrafik och antas därmed inte förbättra förutsättningarna för kollektivtrafiken.

Tekniskt lämplig

Planerad vätgasledning sträcker sig genom området, ett visst avstånd från verksamheter behöver tillämpas.

Långt från bebyggelse och skulle inte påverka bostäder i någon större utsträckning.

Höjdskillnader finns i området, från +22 meter till +38 meter. Lutningen inom hela ytan beräknas till cirka 1,3 %.

Markförhållandena i området bedöms som relativt goda eftersom området utgörs av främst morän men det finns delar som utgörs av postglacial sand i de östra delarna. Det finns även ett stråk av potentiell sur sulfatjord i de östra delarna.

Området antas kunna utgöra ett område större än 20 hektar sammanhängande yta, dock beroende på framtida vätgasledning och risk- och skyddsavstånd.

Funktionellt lämpligt

Bedöms påverka riksintresse E4 negativt som redan är en belastad punkt längs E4. Möjligt att använda befintliga vägar som ansluter till befintlig bergtäkt men belastningen på E4 kan antas öka och därmed kan det krävas åtgärder. Behövs potentiellt en ny på- och avfart. Alternativt ansluta området till på- och avfart norrut vid E4.

Bedöms inte finnas rekreation- och friluftslivsvärden i området. Området påverkas idag delvis av befintlig bergtäkt.

Område 7 ingår i rennäringens viktiga område. Befintlig bergtäkt samt nytt verksamhetsområde norrut kan leda till kumulativa effekter som minskar område för rennäringen. Landskapet bedöms delvis fragmenteras och tvingar rennäringen att förflyttas mer österut.

Område som till stora delar utgörs av sumpskog, cirka 40 % av hela ytan.

Det finns ingen kollektivtrafik eller befintliga gång- och cykelstråk intill området, vilket innebär att de som arbetar i området behöver ta sig med bil. För att uppnå god tillgänglighet till och från området krävs en busshållplats längs E4. Det krävs även åtgärder för att koppla området med E4:an med gång- och cykelväg för att skapa god tillgänglighet.

Ekonomiskt rimligt

Det är långt avstånd till andra verksamheter, kollektivtrafik och gång- och cykelväg och därmed krävs utbyggnad och åtgärder på bland annat E4. Det krävs omfattande investeringar i utbyggnad av VA, el samt vägar i anslutning och inom området eftersom det delvis saknas idag. Området utgör cirka 100 hektar, vilket möjliggör att området kan exploateras i större utsträckning vilket kan täcka kostnader för eventuella markarbeten och infrastruktur.

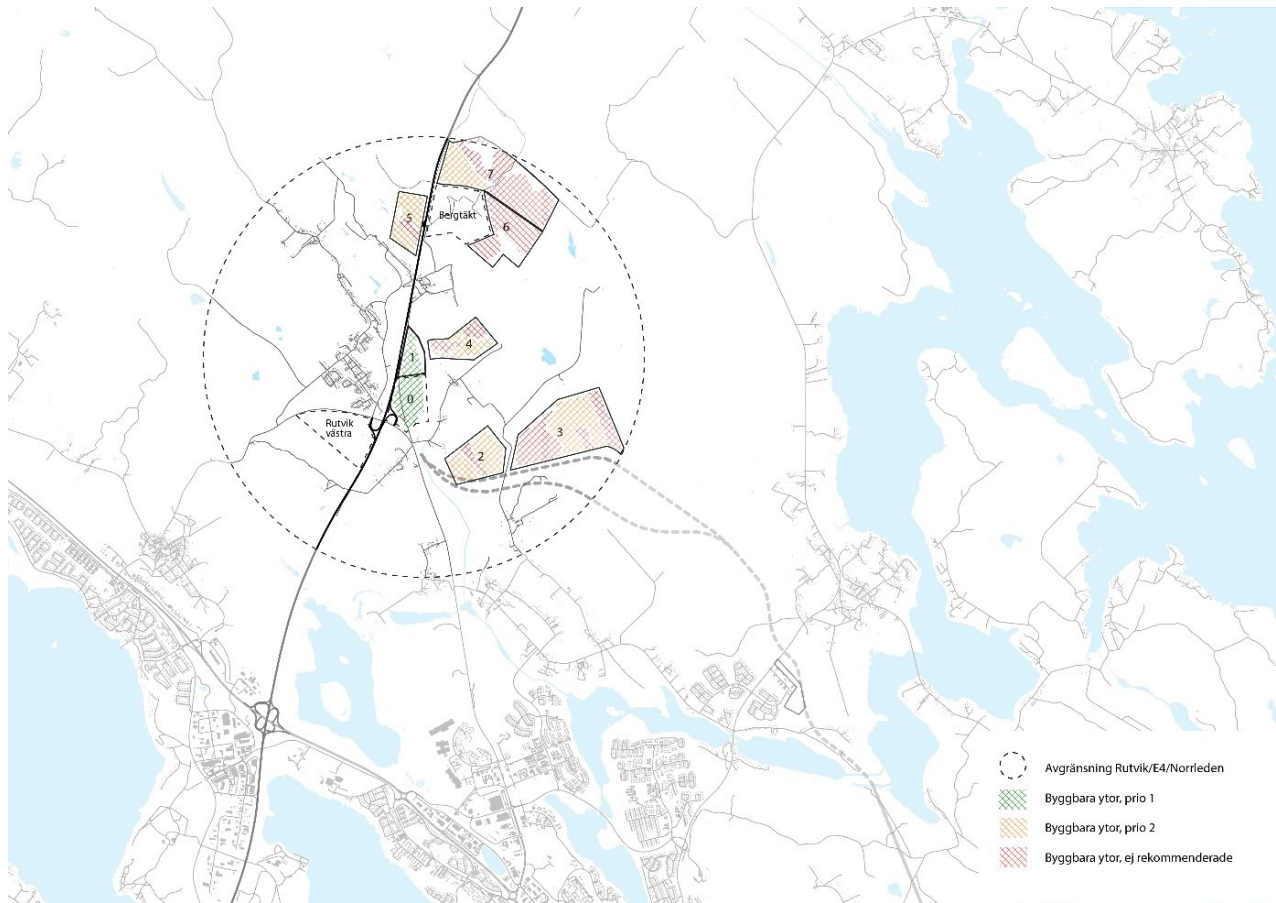
Slutsats

Sammanställning av bedömning för varje område utifrån bedömningskriterierna, se figur 23. Bedömningen utgår från fyra färger som beskriver den samlade bedömningen för respektive kriterier.

Figur 23. Sammanställning av bedömningskriterier för samtliga områden

	Område 0	Område 0 + 1	Område 2	Område 3	Område 4	Område 5	Område 6	Område 7
Områdets storlek	36 hektar	55 hektar	50 hektar	80 hektar	30 hektar	30 hektar	60 hektar	100 hektar
Samhällsbyggnads-mässigt godtagbar	Bedöms som samhällsmässigt godtagbar	Bedöms som samhällsmässigt godtagbar	Bedöms som samhällsmässigt godtagbar	Bedöms inte som samhällsmässigt godtagbar	Bedöms inte som samhällsmässigt godtagbar	Bedöms inte som samhällsmässigt godtagbar	Bedöms inte som samhällsmässigt godtagbar	Bedöms inte som samhällsmässigt godtagbar
Tekniskt lämpligt	Bedöms som tekniskt lämpligt	Bedöms som tekniskt lämpligt	Bedöms inte som tekniskt lämpligt	Bedöms inte som tekniskt lämpligt	Bedöms som tekniskt lämpligt	Bedöms som tekniskt lämpligt	Bedöms inte som tekniskt lämpligt	Bedöms inte som tekniskt lämpligt
Funktionellt lämpligt	Bedöms som funktionellt lämpligt	Bedöms som funktionellt lämpligt	Bedöms inte som funktionellt lämpligt	Bedöms inte som funktionellt lämpligt	Bedöms inte som funktionellt lämpligt	Bedöms som funktionellt lämpligt	Bedöms inte som funktionellt lämpligt	Bedöms inte som funktionellt lämpligt
Ekonomiskt rimligt	Bedöms som ekonomisk rimligt	Bedöms som ekonomisk rimligt	Bedöms inte som ekonomisk rimligt	Bedöms inte som ekonomisk rimligt	Bedöms som ekonomisk rimligt	Bedöms som ekonomisk rimligt	Bedöms inte som ekonomisk rimligt	Bedöms som ekonomisk rimligt
Förutsättningar								
Riksintressen	Bedöms inte påverka	Bedöms inte påverka	Angränsar till totalförsvarets kommande riksintresse.	Angränsar till totalförsvarets kommande riksintresse.	Bedöms inte påverka	Kräver en anslutning direkt till E4, bedöms påverka riksintresse negativt.	Kräver en anslutning direkt till E4, bedöms påverka riksintresse negativt.	Kräver en anslutning direkt till E4, bedöms påverka riksintresse negativt.
Rekreation & friluftsliv	Utgör inte område för rekreation och friluftsliv	Utgör inte område för rekreation och friluftsliv	Hela området påverkar rekreation och friluftsliv.	Angränsar till huvudstråk för rekreation och friluftsliv.	Angränsar till huvudstråk för rekreation och friluftsliv.	Utgör inte område för rekreation och friluftsliv	Finns stigar i östra delen men bedöms inte användas i stor uträkning.	Utgör inte område för rekreation och friluftsliv
Rennäring	Delvis i utkanten av området	Delvis i utkanten av området	Delvis i utkanten av området. Fragmenterar delvis landskapet.	Ingår i området. Fragmenterar landskapet. Kumulativa effekter.	Ingår i området. Fragmenterar delvis landskapet.	Bedöms inte påverka	Ingår i området. Fragmenterar landskapet. Kumulativa effekter.	Ingår i området. Fragmenterar landskapet. Kumulativa effekter.
Naturvården	Angränsar till recipient Storbrogreven	Angränsar till recipient Storbrogreven	Område för naturvård och sumpskog. Ett antal övriga kulturhistoriska lämningar.	Stora delar består av sumpskog.	Angränsar till recipient Storbrogreven, korsande väganlutning. Stora delar sumpskog.	Delvis sumpskog.	Delvis sumpskog.	Delvis sumpskog.
Tillgänglighet	300 meter till busshållplats och GC. Befintlig koppling till Haparandavägen och god tillgänglighet till E4. Närhet till befintliga verksamhetsområden.	300 - 900 meter till busshållplats och GC. Befintlig koppling till Haparandavägen och god tillgänglighet till E4. Närhet till befintliga verksamhetsområden.	Beroende av Norrleden. Potentiellt inom 800 m.	Beroende av Norrleden. Potentiellt inom 1,5 km.	Kräver en ny anslutningsväg genom område 0 och 1. 1,7 km till busshållplats och GC.	Kräver ny anslutning till E4, isåfall god tillgänglighet. Kräver ny busshållplats längs E4 och GC kopplat till bostadsområde i Rutvik.	Finns befintlig avfart, måste åtgärdas. Kräver ny busshållplats längs E4 och GC kopplat till E4. Kräver bil.	Finns befintlig avfart längre norrut <1,2 km. Kräver ny busshållplats längs E4 och GC kopplat till E4. Kräver bil.
Risker	Risk för översvämning vid skyfall. E4 farligt godsled.	Risk för översvämning vid skyfall. E4 farligt godsled.	Risk- och skyddsavstånd kraftledning. Vattenstak genom område, risk för översvämning vid skyfall.	Risk- och skyddsavstånd kraftledning och vätgasledning. Vattenstak genom område, risk för översvämning vid skyfall.	Risk för översvämning vid skyfall.	<100 m från bostäder.	Ingen påverkan på befinliga bostäder. Planerad vätgasledning i delar av området, tillämpa risk- och skyddsavstånd.	Ingen påverkan på befinliga bostäder. Planerad vätgasledning sträcker sig genom området, tillämpa risk- och skyddsavstånd.
Topografi	Inga höjdskillnader	Inga höjdskillnader	Stora höjdskillnader	Lite höjdskillnader	Lite höjdskillnader	Lite höjdskillnader	Stora höjdskillnader	Delvis stora höjdskillnader
Byggbar yta	Lera-silt och sur sulfatjord. Sammanhängande yta >36 hektar. VA finns i närheten.	Lera-silt och sur sulfatjord. Sammanhängande yta <40 hektar. VA finns i närheten.	Norrleden måste byggas. Främst morän. Sammanhängande yta >20 hektar, kräver sprängning. Relativt nära befinlig VA.	Norrleden måste byggas. Främst lera-silt och torv men lite morän. Osammanhängande yta >40 hektar. Relativt långt till befinlig VA.	Främst lera och torv men lite morän. Sammanhängande yta >20 hektar.	Främst morän men lera och torv i mitten av området. Sammanhängande yta <20 hektar. Relativt lång till VA.	Främst morän. Men lämpar sig för utökning av befintlig bergtäkt. Antas inte kunna utgöra ett sammanhängande område på över 20 hektar.	Främst morän. Saknas spillvatten. Antas kunna utgöra ett sammanhängande område på över 20 hektar.

Nedan har listan ovan sammanställts i en karta som beskriver vilken prioritering som bör göras baserat på kriterierna.



Figur 24. sammanställd kartbild över prioritering för de olika alternativen. Baserat på den sammanvägda bedömningen.

Prio 1. Områdena bedöms vara samhällsbyggnadsmässigt godtagbar, tekniskt lämpliga, funktionellt lämpliga samt ekonomiskt rimliga. Förutsättningar för exploatering i området är god eftersom terrängen möjliggör en sammanhängande yta som kan rymma större etableringar. Det aktuella området har dessutom närhet och god tillgänglighet till E4, utan att påverka riksintresset negativt, samt ligger nära Rutviks framtida nod för näringslivet.

Prio 2. Områdena bedöms på olika sätt vara antingen samhällsbyggnadsmässigt godtagbar, tekniskt lämplig, funktionellt lämpligt eller ekonomiskt rimlig. För område 3 är Norrleden och åtgärder som krävs en förutsättning för att området ska anses vara samhällsbyggnadsmässigt godtagbar. Förutsättningar för exploatering i områden som är markerat i gul färg har måttlig möjlighet till exploatering då terrängen är lämplig för mindre exploatering, men där större etableringar inte bedöms möjligt att genomföra. Vidare bedöms områdena antingen negativt påverka E4 eller att det kräver stora investeringar för genomförandet.

Ej rekommenderade. Områdena bedöms inte vara samhällsbyggnadsmässigt godtagbar, tekniskt lämpliga, funktionellt lämpligt samt ekonomiskt rimligt. Förutsättningar som exempelvis terrängen, höga rekreativvärden, påverkan på rennäringen eller dåliga

markförhållandena gör att marken inte lämpar sig för större exploatering vilket påverkar bedömningen av ekonomisk rimlighet.

Samlad bedömning

Är det jordbruksmark?

Ja det är jordbruksmark inom område 1.

Är jordbruksmarken brukningsvärd?

Jordbruksmarken bedöms vara brukningsvärd. Dock anses produktionsvärde vara lägre främst på grund av att jordbruksmarken inte ingår i ett större sammanhängande jordbrukslandskap. Marken ligger avskild från annan jordbruksmark på grund av att marken är omgiven av väg E4, skog och vattendrag.

Utgör projektet ett väsentligt samhällsintresse?

Den pågående samhällsomställningen i Luleå och i norra Sverige innebär en kraftig expansion av mark för näringsliv. För att möta regionens utvecklingstakt krävs tillgång till ändamålsenlig verksamhetsmark i strategiska lägen. I dagsläget råder det brist på större, sammanhängande arbetsplatsområden inom kommunen, samtidigt som Luleå kommun har som målsättning att möjliggöra 5 000 nya jobb fram till år 2040.

Ett strategiskt placerat verksamhetsområde med koppling till europaväg, framtida Norrleden och Luleå hamn kan bidra till att stärka arbetsmarknadsregionen som helhet. Genom att lokalisera arbetsplatser i lägen som har god tillgänglighet till kollektivtrafik, regionala pendlingsstråk samt gång- och cykelvägar skapas bättre förutsättningar för hållbara arbetsresor. Detta gynnar både kommunen och regionens klimatmål samtidigt som det minskar behovet av bilinfrastruktur och transportrelaterad markanvändning.

Projektet utgör därför ett väsentligt samhällsintresse genom att:

- Möjliggöra fler arbetstillfällen och stärka regional konkurrenskraft, vilket är avgörande för kommunens och regionens långsiktiga utveckling.
- Tillföra större verksamhetsmark i lägen där efterfrågan är hög, och där befintliga markreserver inte är tillräckliga eller lämpliga.
- Bidra till hållbar mobilitet genom att lokaliseringen förbättrar förutsättningarna för kollektivtrafik, arbetspendling samt gång- och cykeltrafik.
- Stärka samhällsstrukturen i stort, då lokaliseringen gör det möjligt att skapa en funktionell helhet mellan bostäder, arbetsmarknad och regionala transportnät.
- Möta ett behov av verksamhetsmark för befintliga och nya företag, vilket i sin tur är en förutsättning för samhällsomställningen.

Finns det en mer lämplig placering?

I arbetet med att identifiera annan lämplig mark för verksamheter har kommunen prövat alternativa lokaliseringar. Analysen visar att det aktuella området, trots att det delvis utgörs av

jordbruksmark, är det mest ändamålsenliga utifrån kommunens och regionens långsiktiga behov.

Alternativa platser saknar god tillgänglighet, areal, infrastruktur eller topografi som krävs för att rymma större verksamhetsmark. För att möjliggöra etableringar som genererar många arbetstillfällen krävs stora ytkrävande verksamheter i strategiska lägen, något som endast kan tillgodoses i få lägen i kommunen.

En central del av lokaliseringen är att bidra till hållbara resor, god arbetspendling och regional tillgänglighet. Det aktuella läget erbjuder:

- närhet till kollektivtrafikstråk och gång- och cykelstråk
- direkt koppling till viktiga regionala transportleder

Alternativa lokaliseringar ligger ofta:

- långt från kollektivtrafikens stomlinjer
- i lägen som skulle kräva ny och omfattande infrastruktur
- eller där anslutningar till gång och cykel är svåra att åstadkomma på ett trafiksäkert och kostnadseffektivt sätt

Även om flera alternativa platser inte utgör jordbruksmark har de andra betydande begränsningar, såsom:

- konflikt med rekreationsområden eller friluftsliv
- eller behov av betydligt större tekniska investeringar (väg, VA, energi)