



Ledamöter och ersättare

SAMHÄLLSBYGGNADSUTSKOTTET

Tid måndag 23 februari 2026 kl. 08:15**Plats** Stadshuset, våning 9

Upprop

Val av justerare

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Punkt	Rubrik	Ärendenr	Sida
1	Information om Norrbotniabanan AB	2026/97	2
2	Friköp av tomträtten Luleå Laxen 17	2025/2033	3 - 11
3	Svar på remiss för avgränsningssamråd inför ansökan om fortsatt täktverksamhet	2025/2021	12 - 36
4	Förlängning av avsiktsförklaring med Talga AB	2019/1578	37 - 46
5	Planuppdrag för del av Bilen 23	2026/206	47 - 48
6	Planuppdrag för del av Kungsfågeln 5	2026/212	49 - 86
7	Planuppdrag för Stadsön 1:120	2026/214	87 - 88
8	Information om uppföljning av bostadsförsörjningsprogrammet - 15 min	2026/230	89
9	Information om planprogrammet för Luleå C och Östra stranden	2026/232	90
10	Information om aktuella frågor och planläge 2026-02-23	2026/231	91



Information om Norrbotniabanan AB

Ärendenr 2026/97-2.1.0.1

Kommunstyrelseförvaltningens förslag till beslut

Samhällsbyggnadsutskottet beslutar att lägga informationen till handlingarna.

Sammanfattning av ärendet

Samhällsbyggnadsutskottet får information om Norrbotniabanan AB:s uppdrag och roll i det fortsatta arbetet med Norrbotniabanan.

Förslag till beslut gällande friköp av tomträtten Luleå Laxen 17

Ärendenr 2025/2033-3.1.2.6

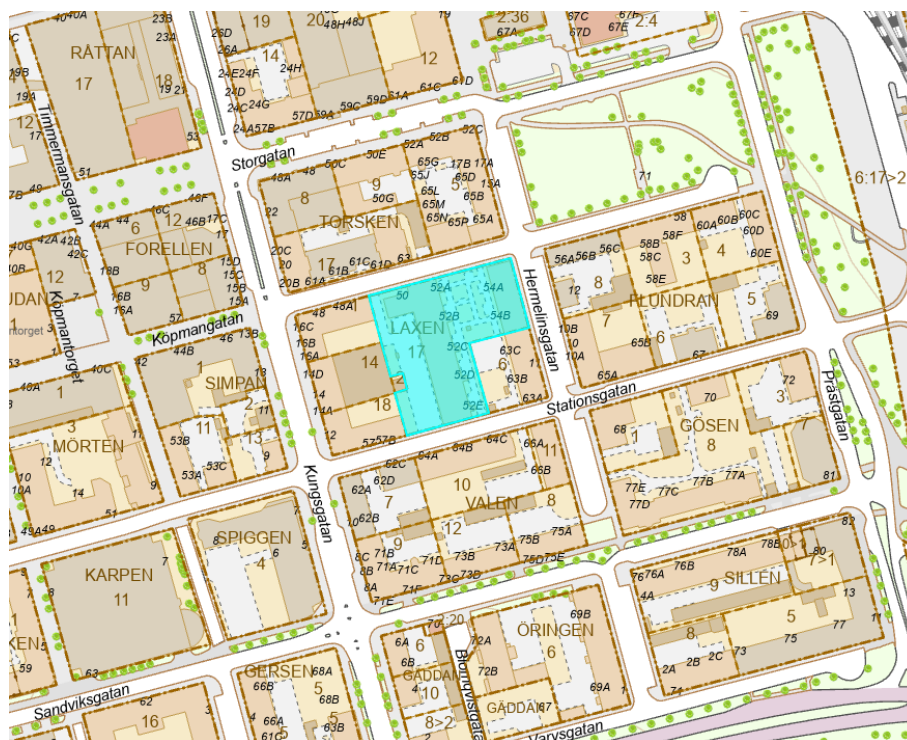
Kommunstyrelseförvaltningens förslag till beslut

1. Kommunstyrelsen beslutar att godkänna försäljningen av fastigheten Laxen 17 (endast marken) till ett friköpspris baserat på marktaxeringsvärdet enligt allmän fastighetstaxering 2025,
2. Mark- och exploateringschefen får i uppdrag att skriva under köpeavtalet.

Beskrivning av ärendet

Tomträttsinnehavaren till tomträtten Laxen 17 har begärt att få friköpa tomträtten. Tomträttsinnehavaren har alltid möjlighet att begära friköp och bedömning om friköp ska tillåtas görs av mark- och exploateringskontoret.

Laxen 17, som ligger i centrala Luleå vid Köpmangatan, Hermelinsgatan och Stationsgatan, är ett bostadsrättshus som inrymmer bostäder samt lokaler och är taxerad som hyreshusenhet, bostäder och lokaler.





Enligt kommunfullmäktiges beslut 2016-02-29 § 28 ska friköpspriset vid försäljning av tomträtt för flerbostadshus beräknas genom att gällande marktaxeringsvärde uppräknas med faktorn 1,33.

Friköpspriset för Laxen 17 baseras på Skatteverkets marktaxeringsvärde 2025-12-10.

Friköpspriset uppgår till 28 728 000 kronor.

Dialog

Dialog har förts mellan köparen och kommunstyrelseförvaltningen.

Beslutsunderlag

- Köpeavtal, signerat av köparen
- Kommunfullmäktiges beslut 2016-02-29 § 28, KLF Hid: 2016.1358

Roger Tuomas
Mark- & exploateringschef

Beslutet skickas till

Bostadsrättsföreningen Luleåhus 16
Kommunstyrelseförvaltningen, mark- och exploateringskontoret
Kommunstyrelseförvaltningen, ekonomikontoret



Mellan Luleå kommun och Bostadsrättsföreningen Luleåhus 16 (797000-2007), Smedjegatan 9, 972 33 Luleå har följande avtal träffats:

Kommunen överlåter och försäljer till köparna fastigheten
LAXEN 17 i Luleå kommun.

Köpeskillingen är
TJUGOÅTTAMILJONERSJUHUNDRATJUGOÅTTATUSEN
(28 728 000:-) KRONOR. Köpeskillingen ska erläggas senast på
tillträdesdagen.

Tillträde ska ske 2026-10-01.

Fastigheten överlåtes i befintligt skick.

Parterna är överens om att detta avtal ersätter mellan parterna tecknat
tomträttsavtal. Köpeskillingen avser endast marken.

Köparna ombesörjer och bekostar

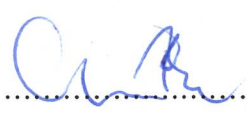
- dödning av tomträttsinskrivningen
- lagfart för detta förvärv
- övriga nödvändiga inskrivningsåtgärder

Detta avtal är upprättat i två exemplar, varav parterna tagit var sitt.

Luleå 2026-
För Luleå kommun

.....
Roger Tuomas
Mark & exploateringschef

Luleå 2026-01-21

.....
 / Anders Thorelli
Namnteckning samt
namnförtydligande (köpare)

.....
 / Gudmund
Andersson
Namnteckning samt
Namnförtydligande (köpare)

Roger Tuomas namnteckning bevittnas:

.....

.....



§ 28

Friköpspris vid försäljning av tomträtter för småhus, flerbostadshus och industri

Ärendenr 2015/1720-253

Kommunfullmäktiges beslut

Kommunfullmäktige beslutar att friköpspriser för tomträtter ska beräknas på det sätt som anges nedan och att det nya beslutet ska ersätta alla tidigare beslut om friköp av tomträtter gällande småhus (småhus innefattar både permanentbostadshus och fritidshus), flerbostadshus och industri.

1. Friköpspriset vid försäljning av tomträtt för småhus ska beräknas som 70 % av gällande marktaxeringsvärde.
2. Friköpspriset vid försäljning av tomträtt för flerbostadshus ska beräknas genom att gällande marktaxeringsvärde uppräknas med faktorn 1,33.
3. Friköpspriset vid försäljning av tomträtt för industri ska beräknas utifrån ett pris per kvadratmeter tomtyta enligt gällande markpristaxa.
4. Tillfällig förlängd möjlighet för friköp av tomträtt för flerbostadshus ska gälla hela 2016, innebärande att friköpspriset under 2016 ska baseras på 2015 års marktaxeringsvärde.

Reservation

Thomas Söderström (L) reserverar sig mot beslutet.

Sammanfattning av ärendet

Stadsbyggnadsnämnden har 2015-12-10 § 217 föreslagit kommunfullmäktige besluta att friköpspriset vid försäljning av tomträtt för småhus ska beräknas som 70 % av gällande marktaxeringsvärde, friköpspriset vid försäljning av tomträtt för flerbostadshus ska beräknas genom att gällande marktaxeringsvärde uppräknas med faktorn 1,33, friköpspriset vid försäljning av tomträtt för industri ska beräknas utifrån ett pris per kvadratmeter tomtyta enligt gällande markpristaxa, samt en övergångsregel för friköp av tomträtt för flerbostadshus ska gälla hela 2016, innebärande att friköpspriset under 2016 ska baseras på 2015 års marktaxeringsvärde.

Det nya beslutet ska ersätta alla tidigare beslut om friköp av tomträtter gällande småhus.

Till grund för nuvarande beräkning av friköpspris för tomträtter ligger ett flertal kommunfullmäktigebeslut. Flera av besluten är tagna på 1990-talet. En



redogörelse för tidigare och nu gällande beslut görs nedan under rubriken beskrivning av ärendet.

Efter en genomgång av historiken och genomförd studie av hur andra kommuner hanterar friköpsfrågan anser Stadsbyggnadsförvaltningen att det inte finns motiv för att ändra nuvarande beräkningsmodeller för friköpspris vid försäljning av tomträtter. Stadsbyggnadsförvaltningen anser dock att det finns motiv för att samla alla tomträttstyper i ett nytt samlat beslut för att förtydliga för tomträttsinnehavare vilket pris som gäller vid friköp av tomträtt i Luleå kommun.

Kommunstyrelsens arbetsutskott har 2016-01-11 § 6 föreslagit fullmäktige besluta att friköpspriser för tomträtter ska beräknas på det sätt som anges nedan och att det nya beslutet ska ersätta alla tidigare beslut om friköp av tomträtter gällande småhus (småhus innefattar både permanentbostadshus och fritidshus), flerbostadshus och industri.

1. friköpspriset vid försäljning av tomträtt för småhus ska beräknas som 70 % av gällande marktaxeringsvärde
2. friköpspriset vid försäljning av tomträtt för flerbostadshus ska beräknas genom att gällande marktaxeringsvärde uppräknas med faktorn 1,33
3. friköpspriset vid försäljning av tomträtt för industri ska beräknas utifrån ett pris per kvadratmeter tomtyta enligt gällande markpristaxa
4. tillfällig förlängd möjlighet för friköp av tomträtt för flerbostadshus ska gälla hela 2016, innebärande att friköpspriset under 2016 ska baseras på 2015 års marktaxeringsvärde.

Kommunstyrelsen har 2016-02-15 § 39 beslutat bifalla arbetsutskottets förslag.

Sammanträdet

Thomas Söderström (L) föreslår bifalla kommunstyrelsens förslag med ändring av att friköpspriset vid försäljning av tomträtt för småhus ska beräknas som 50 procent av gällande marktaxeringsvärde.

Lenita Ericson (S) föreslår bifalla kommunstyrelsens förslag.

Beslutsgång

Ordföranden ställer kommunstyrelsens förslag mot Thomas Söderströms förslag och finner att fullmäktige bifaller kommunstyrelsens förslag.

Beskrivning av ärendet

Bakgrund

Som bakgrund till förslaget till nytt beslut görs dels en redogörelse för tidigare och nu gällande beslut angående friköpspris för de olika tomträttstyperna, dels en översiktlig jämförelse med hur friköpspris för försäljning av tomträtt



behandlas inom andra kommuner, se nedan. Vidare lämnas en förklaring till varför friköpspriset skiljer sig mellan olika tomträttstyper.

Småhus

Luleå kommun har genom beslut i kommunfullmäktige 1989-12-18 § 302 lagt fast hur försäljning av tomträtter för småhus ska genomföras. Kommunens beslut om friköpspris innebar då att försäljningspriset skulle vara lika med det avgäldsunderlag (markvärde) som kommunen tillämpade vid omregleringar av tomträttsavgäld. Avgäldsunderlaget vid denna tidpunkt utgjorde gällande marktaxeringsvärde uppräknat med en faktor om 1,33.

För att stimulera försäljning av tomträtter för småhus föreslog kommunen en tillfällig stimulansåtgärd som endast gällde under år 1990. Stimulansåtgärden innebar att tomträttshavare till småhustomter fick friköpa tomträtten till ett pris som motsvarade 70 % av det då gällande marktaxeringsvärdet, dock med minst 30 000 kronor i avdrag på marktaxeringsvärdet.

Efter 1990 återgick kommunen till grundprincipen att försäljningspriset vid friköp av tomträtt för småhus skulle vara lika med det avgäldsunderlag (markvärde) som kommunen tillämpade vid omregleringar av tomträttsavgäld.

Vid beslut 1993-06-21 § 140 beslutade kommunfullmäktige att tomträttshavare till småhus skulle ha möjlighet att friköpa tomträtten till ett pris som motsvarade 70 % av markens taxeringsvärde. Detta beslut gällde fram till dess att kommunfullmäktige fattade nytt beslut 2010-12-20 § 194.

Detta senare beslut togs för att ytterligare stimulera till friköp av tomträtter för småhus och beslutet innebar att under år 2011 skulle friköpspriset beräknas som 50 % av markens taxeringsvärde. Beslutet överklagades och därför förlängdes erbjudandet att gälla till och med 2012-06-30 enligt kommunfullmäktiges beslut 2011-11-28 § 220.

Därefter återgick kommunen till principen att försäljningspriset vid friköp av tomträtt för småhus skulle utgöra 70 % av marktaxeringsvärdet.

Nya taxeringsvärden för småhus började gälla från och med 2015-01-01. För att ge tomträttshavarna förlängd möjlighet att friköpa utifrån 2014 års taxeringsvärde beslutade kommunfullmäktige 2014-12-15 § 245 att förlänga tiden till 2015-06-30. Efter denna tidpunkt gäller återigen friköp till 70 % av det aktuella marktaxeringsvärdet.

Industrifastigheter

För industrifastigheter som upplåtits med tomträtt har kommunfullmäktige tagit ett beslut 1989-12-18 § 302. Beslutet innebär att kommunens försäljningspris sätts till kommunens nyupplåtelsepris. Detta innebär att



friköpspriset för industrifastigheter under alla år varit detsamma som priset vid nytt förvärv, dvs pris per kvadratmeter tomtyta enligt gällande markpristaxa.

Flerfamiljshus

Genom beslut 1989-12-18 § 302 har kommunfullmäktige lagt fast att friköpspriset skulle vara lika med det avgäldsunderlag (markvärde) som kommunen tillämpade vid omregleringar av tomträttsavgäld. Beräkning av avgäldsunderlaget utgick från markens taxeringsvärde. För att justera avgäldsunderlaget mellan taxeringsperioderna uppräknades marktaxeringsvärdet med en faktor som avsågs motsvara dels markens marknadsvärde dels motsvara värdeutvecklingen på fastighetsmarknaden enligt beslut i kommunfullmäktige 1990-03-26 § 69 och 1990-10-29 § 187. 1994 omfattades alla flerfamiljshus av en ny allmän fastighetstaxering. I samband med detta beslutade kommunfullmäktige 1994-12-19 § 170 att det nya marktaxeringsvärdet uppräknat med faktorn 1,33 skulle användas som avgäldsunderlag vid omprövning av tomträttsavgäld för flerfamiljshus. Taxeringsvärdena är satta för att spegla 75 % av en fastighets marknadsvärde. Vid uppräkning av marktaxeringsvärdet med faktorn 1,33 erhålls på så sätt ett bedömt marknadsvärde. Friköpspriset för flerbostadshus har alltsedan 1994 därför varit markens taxeringsvärde uppräknat med faktorn 1,33.

Friköpspris vid försäljning av tomträtter i övriga kommuner

För att få en uppfattning om hur andra kommuner hanterar frågan med principer för friköp av tomträtter har en studie genomförts av ett antal av de kommuner, vilka precis som Luleå kommun, har haft skäl att hantera denna fråga. Studien omfattade totalt 14 kommuner samt Region Gotland. Resultatet visar ingen homogen bild av kommunernas hantering. Beträffande principer vid försäljning av tomträtt för småhus noteras dock att de flesta kommunerna har beslut som utgår från att friköpspriset baseras på ett reducerat marktaxeringsvärde, i huvudsak motsvarande Luleå kommuns tillämpade princip. För flerbostadshus tillämpar de flesta kommunerna, utifrån lite olika infallsvinklar och modeller, att marknadsvärdet för aktuell mark ska utgöra underlag för friköp. Ett antal kommuner tillämpar även principen att en oberoende marknadsvärdering ska genomföras av markvärdet för den tomträtt som ska försälas.

Beträffande mark till tomträtter för industri har enbart ett fåtal kommuner beslutade principer. I dessa fall utgår friköpspriset från ett marknadsvärde för marken som upplåtits med tomträtt.



Orsaker till att friköpspriset skiljer sig mellan tomträtt för småhus och tomträtt för flerbostadshus

Som underlag för revidering av taxeringsvärde för mark ska ligga det marknadsvärde marken har vid taxeringstillfället. I fallet med småhus studeras därför de köp och försäljningar som genomförts på marknaden inom aktuella områden. Beträffande småhus finns oftast ett tämligen omfattande prisstatistiskt material. Eftersom det sällan finns sålda obebyggda tomter så analyseras alla sålda bebyggda tomter, varefter man gör en uppdelning på mark och byggnad. Utifrån denna statistik utförs därför, med relativt god säkerhet, en bedömning av vilket marknadsvärde försald mark har samt utförs en beräkning av vilket taxeringsvärde som är rimligt för kommande fastighetstaxering inom olika skiktets riktvärdeområden.

I fallet med flerbostadshus gäller samma förutsättning nämligen att det är marknadsvärdet på marken som ska utgöra grund för revidering av taxeringsvärdet. Ofta finns dock beträffande flerbostadshus ett mindre statistiskt material att utgå ifrån. Hyreshustaxeringen utgår därför i stället från faktiska hyror varefter man gör en avkastningsvärdering.

Vid småhustaxeringen får man fram ett riktvärde för en normaltomt i området som sen korrigeras utifrån storlek, läge och VA-klass. Hyreshusmarken däremot får däremot, efter genomförd avkastningsvärdering, ett taxeringsvärde för mark angivet efter tillåten byggrätt BTA. Detta medför att modellen för att ta fram marknadsvärden väsentligen skiljer sig åt mellan tomträtt för småhus och tomträtt för flerbostadshus.

Intresserade köpare av tomträtter för småhus och flerbostadshus har en tendens att ibland okritiskt jämföra de principer som gäller vid framtagandet av taxeringsvärde för aktuell mark och det pris kommunen vill ta ut vid en försäljning. Vissa delägare i mindre flerbostadshus kan uppfatta det som att det är betydligt lägre pris vid förvärv av marken till ett småhus än för ett flerbostadshus sett utifrån att friköpspriset är 70 % av marktaxeringsvärdet. För att på ett rimligt sätt kunna jämföra försäljningspriset mellan småhus och mindre flerbostadshus måste vissa ytterligare faktorer beaktas. Viktigaste faktorn att beakta blir då även att de mindre flerbostadshusen oftast innehåller ett större antal lägenheter medan ett småhus enligt Skatteverkets definition enbart får utgöra bostad för 1-2 familjer. Priset per lägenhet/bostadsenhet blir därför lägre för flerbostadshusen vid en lägesrelaterad jämförelse, dvs att lägenhet/bostadsenheter med jämförbara lägen centralt respektive i områden utanför Luleå centrum jämförs med småhus i motsvarande lägen.

Utifrån ovanstående föreslås följande:

Friköpspriset vid försäljning av tomträtt för småhus ska beräknas som 70 % av gällande marktaxeringsvärde.



I tidigare beslut har benämningen flerfamiljshus använts. I det nya beslutet kommer fortsättningsvis benämningen flerbostadshus att användas.

Friköpspriset vid försäljning av tomträtt för flerbostadshus ska utgöra markens marknadsvärde baserat på taxeringsvärdet. Friköpspris vid försäljning av tomträtt för flerbostadshus ska därför beräknas genom att gällande marktaxeringsvärde uppräknas med faktorn 1,33.

Stadsbyggnadsförvaltningen föreslår en tidsbegränsad övergångsregel gällande friköpspriset för flerbostadshus. Detta kan anses motiverat utifrån den höjning av marktaxeringsvärde för flerbostadshus som förväntas gälla från 2016-01-01. Övergångsregeln utformas så att marktaxeringsvärdet som gäller under 2015 ska tillämpas under hela år 2016 för att lindra effekten av höjt marktaxeringsvärde för de tomträttshavare som önskar friköpa sin tomträtt för flerbostadshus.

Friköpspriset vid försäljning av tomträtt för industri ska utgöras av kommunens nyupplåtelsepris. Nyupplåtelsepriset, tillika friköpspriset, utgår från ett pris per kvadratmeter tomtyta enligt gällande markpristaxa.

Beslutsunderlag

- Stadsbyggnadsförvaltningens tjänsteskrivelse 2015-11-06
- Stadsbyggnadsnämndens protokoll § 217, 2015-12-10
- Kommunstyrelsens arbetsutskotts protokoll § 6, 2016-01-11
- Kommunstyrelsens protokoll § 39, 2016-02-15

Beslutet skickas till

Stadsbyggnadsnämnden

Ekonomikontoret



Förslag till beslut gällande svar på remiss för avgränsningssamråd inför ansökan om fortsatt täktverksamhet

Ärendenr KLF 2025/2021-3.1.0.3

Kommunstyrelseförvaltningens förslag till beslut

Kommunstyrelsen beslutar att anta remissvaret enligt bilaga som Luleå kommuns yttrande över avgränsningssamrådet och avge svaret till BDX Företagen AB.

Sammanfattning av ärendet

Den samhällsomställning som pågår i Luleå, med omfattande infrastrukturprojekt och stora etableringar, medför ett betydande och långsiktigt behov av berg- och fyllnadsmaterial. För att dessa projekt ska kunna genomföras effektivt och med så låg miljöpåverkan som möjligt är det en stor fördel att ha tillgång till material i närområdet. Lokalt uttag minskar behovet av långa transporter, vilket både minskar klimatpåverkan samt bidrar till kortare ledtider i byggprocesserna.

Luleå kommun har bjudits in till ett avgränsningssamråd inför ansökan om fortsatt täktverksamhet. BDX Företagen AB planerar att ansöka om utökad täktverksamhet inom fastigheterna Rutvik 11:20, 30:3 och S21.

En specifik miljöbedömning genomförs enligt 6 kap. miljöbalken. Miljöbedömningen inleds med ett avgränsningssamråd som riktar sig till länsstyrelsen, Luleå kommun, myndigheter, berörda samebyar, organisationer, berörda fastighetsägare och allmänhet.

Syftet med samrådet är att informera om projektet, identifiera relevanta miljöaspekter och samla in synpunkter som kan påverka utformningen av den kommande miljökonsekvensbeskrivningen (MKB). MKB:n kommer utgöra underlag för ansökan till Länsstyrelsens miljöprövningsdelegation, som så småningom fattar beslut om utökad täktverksamhet.

Kommunens synpunkter handlar i huvudsak om att MKB:n tydligt behöver redovisa projektets påverkan på närboende, rennäringen och landskapsbilden. Kommunen betonar vikten av att utreda risker kopplat till buller, damning, vibrationer, förorenade massor och spridning av invasiva arter, samt redogöra för vilka åtgärder som avses vidtas för att minska riskerna. Kommunen anser även att bolaget i kommande underlag tydligt ska redovisa orsaker,



konsekvenser och åtgärder för de identifierade riskerna som kan uppstå vid sprängning.

Luleå kommuns synpunkter redovisas i sin helhet i bilaga.

Dialog

Kommunstyrelseförvaltningens samhällsomställningskontor har berett ärendet i dialog med avdelningen miljö och bygg, räddningstjänsten, avdelning infrastruktur, mark- och exploateringskontoret och Luleå Miljöresurs AB.

Beslutsunderlag

- Svar på remiss för avgränsningssamråd inför ansökan om fortsatt täktverksamhet
- Avgränsningssamråd inför ansökan om fortsatt täktverksamhet, KLF Hid: 2025.13230
- Karta Rutvik – Avgränsningssamråd inför ansökan om fortsatt täktverksamhet, Bilaga 1, KLF Hid: 2025.13231

Maria Andersson
Strateg

Beslutet skickas till

BDX Företagen AB
Infrastruktur- och serviceförvaltningen, avdelning miljö och bygg
Infrastruktur- och serviceförvaltningen, avdelning infrastruktur
Räddningstjänsten
Kommunstyrelseförvaltningen, mark- och exploateringskontoret
Luleå Miljöresurs AB



Svar på remiss för avgränsningssamråd inför ansökan om fortsatt täktverksamhet

Kommunens ställningstagande

Luleå kommun har tagit del av BDX Företagen AB:s samrådsförslag för avgränsningssamråd inför ansökan om fortsatt täktverksamhet.

Övergripande synpunkter

Luleå kommun menar att det är viktigt att miljökonsekvensbeskrivningen (MKB) utreder och beskriver kritiska frågor, särskilt påverkan på människor som bor och vistas i närheten, påverkan på rennäringen samt påverkan på landskapsbilden.

MKB:n bör tydligt redovisa projektets påverkan på rennäringens verksamhet och tänkbara kumulativa effekter för rennäringen. Kommunen betonar vikten av tidig och kontinuerlig dialog med berörd sameby samt med boende och andra verksamma i området.

Specifika synpunkter

Luleå kommun arbetar med en fördjupad översiktsplan för Bensbyn-Björnsbyn, där det utökade täktområdet avses att ingå. Planen planeras att ställas ut för granskning under vintern 2026. Inom området för utökad täktverksamhet planeras även en vätgasledning. Kommunen betonar vikten av fortsatt dialog mellan berörda aktörer samt att skydds- och riskavstånd mellan olika markanvändningar beaktas.

En ökning av transporter till följd av utökad verksamhet innebär ett ökat behov av en trafiksäker anslutning till E4. Kommunen anser att MKB:n bör innehålla en beskrivning och bedömning av hur detta ska hanteras.

Kommunen anser vidare att handlingarna behöver kompletteras med en beskrivning av hur VA-försörjningen avses lösas. Vattenförsörjning kan sannolikt tillgodoses när ledningen till Råneå tas i drift 2028, men spillvattenhantering behöver lösas genom enskild anläggning.

En naturvärdesinventering har genomförts och uppges inte ha identifierat några särskilda naturvärden. Kommunen utgår från att underlaget kommer att ingå i tillståndsansökan och MKB:n, där kommunen får möjlighet att bedöma resultatet. Kommunen noterar att det finns ett registrerat artfynd av en svamp som heter vaddporing uppe på berget. Arten kan indikera förekomst av skog med höga naturvärden, men det handlar endast om



enstaka individer som kan vara kvarlevor från en tidigare, mer opåverkad skogsmiljö.

Kommunen noterar att en bullerutredning samt vibration- och luftstötsutredning kommer upprättas och ingå i tillståndsansökan och MKB:n. Påverkan från buller och vibrationer till omgivningen är viktiga aspekter som behöver belysas i MKB:n.

Kommunen anser att det är viktigt att verksamheten i kommande MKB tar upp eventuella risker för användning av schaktmassor i området, i synnerhet mängden massor med föreslagen föroreningsgrad och risk för spridning av invasiva arter i mottagna massor.

Nuvarande bullervall och planerad bullervall avses uppföras på en höjd, som gör att vallen kan påverka landskapsbilden i området, medför en ökad risk för spridning av damm till omgivningen och erosion av jordmassor. Det är därför viktigt att MKB tar upp dessa risker och redogör för vilka åtgärder man avser att vidta för att minska dessa risker.

Verksamheten kommer, som bolaget själva konstaterar, klassas som en så kallad Sevesoverksamhet och därmed omfattas av bestämmelser i Lag (1998:381) om åtgärder för att förebygga och begränsa följderna av allvarliga kemikalieolyckor.

Kommunen noterar att bolaget har redogjort för ett antal risker (12.1 under rubrik Sevesoverksamhet) kopplat till verksamheten på plats. Kommunen anser att bolaget i kommande underlag (MKB, handlingsprogram Seveso eller annat underlag) till miljötillståndsansökan tydligt ska redovisa orsaker samt konsekvenser till dessa risker/skadehändelser, och vilka åtgärder/barriärer man avser utföra för att riskerna ska anses vara acceptabla. Åtgärder/barriär bör omfatta både förebyggande samt skadebegränsande åtgärder.

Luleå Kommun



Avgränsningssamråd inför ansökan om fortsatt täktverksamhet m.m

Rutvik 11:20, 30:3 och S21, Luleå kommun.

BDX Företagen AB

2025-12-12

Innehållsförteckning

1. UPPGIFTER OM HUVUDMAN	4
2. INLEDNING	5
3. NUVARANDE TILLSTÅND OCH ÖVRIGA BESLUT	5
4. OMFATTNING AV ANSÖKAN	6
5. SAMRÅD- OCH TILLSTÅNDSPROCESS	7
5.1 SAMRÅDSPROCESS	7
5.2 TILLSTÅNDSPROCESS	8
6. LOKALISERING	8
7. VERKSAMHETSUTÖVARE	9
8. NATUR, KULTUR OCH MARKANVÄNDNING	10
8.1 NATURMILJÖ	10
8.2 YT- OCH GRUNDVATTENFÖREKOMSTER	10
8.2.1 Miljö kvalitetsnormer för vatten	10
8.3 GEOLOGI	11
8.4 KULTURMILJÖ	11
8.5 KOMMUNALA PLANER	12
8.6 RENNÄRING	12
8.7 INFRASTRUKTUR	12
8.7.1 Kraftledning	12
8.7.2 Vätgasledning	12
9. RIKSINTRESSEN	12
9.1 FRILUFTSLIV	12
9.2 KOMMUNIKATION VÄG	12
9.2 TOTALFÖRSVARET	13
10. VERKSAMHETSBESKRIVNING	13
10.1 AVTÄCKNING, BORRNING OCH SPRÄNGNING	13
10.2 SKUTKNACKNING	13
10.3 KROSSNING- OCH SORTERING	14
10.4 LASTNING	14
10.5 TRANSPORTER	14
10.6 ÅTERVINNING AV AVFALL	14
10.6.1 Asfalt (17 03 02)	15
10.6.2 Schaktmassor (17 05 04)	15
10.6.3 Återvinning av schaktmassor för anläggningsändamål	15
10.6.4 Efterbehandling	15

11. FÖRUTSEDD MILJÖPÅVERKAN	16
11.1 LANDSKAPSBILD	16
11.2 NATURMILJÖ	16
11.3 UTSLÄPP TILL MARK- OCH VATTEN	16
11.4 UTSLÄPP TILL LUFT	17
11.5 DAMNING	17
11.6 BULLER	17
11.7 VIBRATIONER OCH LUFTSTÖTSVÅGOR	17
11.8 DRIVMEDEL OCH KEMIKALIER	18
11.9 AVFALL	18
11.9.1 Produktionsavfall	18
11.9.2 Utvinningsavfall	18
11.10 KLIMATFÖRÄNDRINGAR OCH ÖVRIGA HÄNDELSE	18
11.11 OLYCKSRISKER OCH PLANERADE SKYDDSÅTGÄRDER	19
12. SEVESOVERKSAMHET	19
12.1 RISKER	19
13. MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING	20
14. FRÅGOR, FÖRSLAG OCH SYNPUNKTER	20

Bilagor:

1. Exploateringsplan
2. Sändlista

2. Inledning

Täktverksamhet i området runt Degerberget har bedrivits av flertalet aktörer under många år. Norrbottens Entreprenad och Maskin AB (NEMA) har bedrivit verksamhet inom fastigheten Rutvik 11:20 sedan år 2016. NEMA är ett dotterbolag till BDX Företagen AB och har under december 2025 fusionerats in i moderbolaget.

BDX Företagen AB avser att söka tillstånd enligt miljöbalken för utökad täktverksamhet samt återvinning av icke-farligt avfall som schaktmassor och asfalt. Planerad verksamhet kommer att ske inom fastigheterna Rutvik 11:20, 30:3>4 och S21.

På grund av större infrastruktursatsningar och projekt i Luleå så kommer den tillståndsgivna mängden material i täkttillståndet ta slut innan utgången av nuvarande tillstånd vilket ligger till grund för kommande ansökan om utökning. Planerade projekt är bland annat SSAB:s elektrostålverk, LKAB:s industripark, Norrbottniabanan, Luleå hamn, nya kraftledningar, vätgasledning, vägar, bostäder m.fl.

Det bergmaterial som utvinns i Rutvik håller en hög och jämn kvalitet och uppfyller kraven för ett stort antal olika användningsområden och kan därför tillgodose behovet för ett flertal olika användningsområden.

3. Nuvarande tillstånd och övriga beslut

Nuvarande tillstånd innehas av Norrbottens Entreprenad och Maskin AB (NEMA). Tillståndet daterat 2020-02-20 (dnr 551-9862-19) och beslut daterat 2022-05-13 (dnr: M-2020-2736) omfattar brytning och krossning av berg, lagring och återvinning av icke-farligt avfall, tabell 1. Verksamheten omfattas även av Sevesolagstiftning, den lägre nivån.

Tabell 1. Nuvarande verksamhetskoder

Verksamhets-kod	Myndighet	Aktuell del av verksamhet
10.20 B	Länsstyrelsen Norrbotten 2020-02-10 dnr 551-9862-19	Täkt inom brytningsområdet av högst 6 900 000 ton berg till och med den 31 januari 2040
10.50 C	Länsstyrelsen Norrbotten 2020-02-10 dnr 551-9862-19	Uppställning och drift av kross- och sorteringsverk,
90.40 C	Länsstyrelsen Norrbotten 2020-02-10 dnr 551-9862-19	Lagring av icke-farligt avfall i form av asfalt och kalkslam (mesa) om avfallet ska användas för byggnads- eller anläggningsändamål.
90.110 C	Länsstyrelsen Norrbotten 2020-02-10 dnr 551-9862-19	Yrkesmässigt återvinna icke-farligt avfall genom mekanisk bearbetning, om den tillförda mängden avfall är högst 10 000 ton per kalenderår,
90.141 C	Miljö- och byggnadsnämnden Luleå kommun 2022-05-13 Dnr: M-2020-2736	Max 750 000 ton externa massor till bullervall som avses användas som del i efterbehandling.

4. Omfattning av ansökan

Den nya ansökan avser uttag av 20 000 000 ton berg och 1 000 000 ton morän inom en period av 20 år. En tillståndstid på 20 år medför en långsiktig planering och god framförhållning av verksamheten. Trenden är och har varit under en längre tid att antalet täkter regionalt och nationellt minskar. Kvarvarande täkter behöver därför öka sitt uttag för att möta en allt större efterfrågan i byggnads- och infrastrukturprojekt.

Normalproduktionen har under de senaste åren legat mellan 200 000–500 000 ton per år men för att kunna tillgodose leveranser vid en ökad efterfrågan avser BDX att söka tillstånd för att utvinna upp till 1 800 000 ton berg under vissa år. Tillståndsansökan kommer, utöver själva bergtäktsverksamheten, även inkludera verksamheter som mottagning och återvinning av schaktmassor och riven/fräst asfalt samt återvinning av avfall för anläggningsändamål som i tidigare tillstånd, tabell 2.

Tabell 2. Verksamheten omfattas av följande verksamhetskoder (Miljöprövningsförordningen 2013:251):

Verksamhetskod	Miljöprövningsförordning	Aktuell del av verksamhet
10.11 B	4 kap 2§ Täkt av berg, naturgrus eller andra jordarter, förutom torv, med ett verksamhetsområde som är större än 25 hektar, om verksamheten inte endast innebär uppläggning och bortforsling av redan utbrutet och bearbetat material efter det att tillsynsmyndigheten meddelat beslut om att täkten är avslutad. Förordning (2024:980).	Uttag av 20 000 000 ton berg och 1 000 000 ton morän under 20 år.
10.50 C	4 kap 6§ Anläggning för sortering eller krossning av berg, naturgrus eller andra jordarter. 1. inom område som omfattas av detaljplan eller områdesbestämmelser, eller 2. utanför område som omfattas av detaljplan eller områdesbestämmelser, om verksamheten bedrivs på samma plats under en längre tid än trettio kalenderdagar under en tolv månadersperiod.	Krossning och sortering av berg och morän
90.30 B	29 kap 48 Lagring av icke-farligt avfall som en del av att samla in det, om mängden avfall vid något tillfälle är 1. mer än 30 000 ton och avfallet ska användas för byggnads- eller anläggningsändamål, eller 2. mer än 10 000 ton annat icke-farligt avfall i andra fall. Tillståndsplikten gäller inte om verksamheten är tillståndspliktig enligt 56 a §. Förordning (2025:660).	Lagring av icke farligt avfall, riven/fräst asfalt och schaktmassor
90.110 C	29 kap 41§ 1. yrkesmässigt återvinna icke-farligt avfall genom mekanisk bearbetning, om den tillförda mängden avfall är högst 10 000 ton per kalenderår, eller 2. genom krossning, siktning eller motsvarande mekanisk bearbetning återvinna avfall för byggnads- eller anläggningsändamål. Förordning (2016:1188).	Krossa och/eller sortera externa schaktmassor och asfalt för återvinning.
90.141 C	29 kap 35§ Återvinna icke-farligt avfall för anläggningsändamål på ett sätt som kan förorena mark, vattenområde eller grundvatten, om föroreningsrisken är ringa. Förordning (2016:1188).	Återvinning av externa massor som avses användas som del i efterbehandling.

5. Samråd- och tillståndsprocess

5.1 Samrådsprocess

Ansökningsprocessen inleds alltid med samråd. I samrådsunderlaget beskrivs den planerade verksamheten och omgivningsförutsättningar samt en översiktlig redovisning av relevanta miljöaspekter och förutsedd påverkan på dessa. Informationen syftar till att översiktligt beskriva de planer som bolaget har för verksamheten samt ge tillfälle för berörda att meddela sina synpunkter.

Den aktuella verksamheten ska enligt bestämmelserna i 6 § miljöbedömningsförordningen (2017:966) antas medföra betydande miljöpåverkan, vilket innebär att samrådsförfarandet ska inledas med avgränsningssamråd. Något undersökningssamråd har därför inte genomförts.

Avgränsningssamråd ska enligt bestämmelserna i 6 kap. 30 § miljöbalken hållas med länsstyrelsen, tillsynsmyndigheten, övriga statliga myndigheter, sameby, enskilda som kan antas bli särskilt berörda samt allmänhet. Syftet med avgränsningssamråd är att miljökonsekvensbeskrivningen ska få lämplig omfattning och detaljeringsgrad.

Samrådet sker ofta genom ett adresserat utskick eller så kan information om den planerade verksamheten finnas tillgängligt på verksamhetsutövarns webbplats. Allmänheten informeras genom en annons i ortstidningarna. Detta dokument utgör ett skriftligt underlag av avgränsningssamrådet. Alla synpunkter kommer att sammanställas i en samrådsredogörelse tillsammans med information om hur dessa synpunkter har hanterats i arbetet med ansökan. Samrådsredogörelsen kommer att bifogas den kommande tillståndsansökan.

7

Aktuell samrådshandling med samrådslista skickas till:

Länsstyrelsen i Norrbottens län

Luleå kommun

Skogsstyrelsen

Trafikverket

Försvarsmakten

Sametinget

Naturvårdsverket

SGU

MSB

Gällivare sameby

Norrbottens ornitologiska förening

Rutviks jaktvårdsförening,

Naturskyddsföreningen i Luleå

Samråd med särskilt berörda sker genom ett direktutskick med kortfattad information om planerad verksamhet och med hänvisning till BDX websida där den skriftliga samrådshandlingen och kartmaterial finns.

Samråd med särskilt berörda begränsas till boende/ägare till fastigheter inom ca 1 km från gränsen till planerat verksamhetsområde på östra sidan av väg E4. Boende på västra sidan om väg E4 bedöms störas mer av buller från E4:an än av täktverksamheten.

Eftersom verksamheten omfattas av bestämmelserna i Lag (1998:381) om åtgärder för att förebygga och begränsa följderna av allvarliga kemikalieolyckor (Seveso) avser denna handling även samråd enligt 13 § i ovan nämnda lag.

5.2 Tillståndsprocess

När aktuella och eventuella nya utredningar (utifrån inkomna synpunkter i samrådet) är utförda sammanställs en ansökningshandling med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning, kartor och utredningar. Ansökningshandlingen lämnas till Länsstyrelsens miljöprövningsdelegation som remitterar handlingarna till olika myndigheter för synpunkter och eventuella behov av kompletteringar. När ansökan anses komplett kungörs den genom annons i lokal dagspress och skickas ut till aktuella myndigheter i syfte att informera samt ge myndigheter och enskilda möjlighet att lämna synpunkter om den sökta verksamheten.

BDX får sedan möjlighet att bemöta inkomna synpunkter under den fortsatta handläggningen. Beslutet utförs av MPD och kan överklagas till mark- och miljödomstolen av myndigheter, sakägare och av sökande beroende på utgång. Ytterst är det domstolen som avgör vem som berörs av beslutet och har rätt att överklaga.

6. Lokalisering

Den befintliga täkten ligger 750 meter öster om väg E4, cirka 2,5 km nordost om byn Rutvik och 15 km norr om Luleå centrum, figur 1.



Figur 1. Översiktskarta med befintlig bergtäkt markerad med rött och närmsta boende med blått.

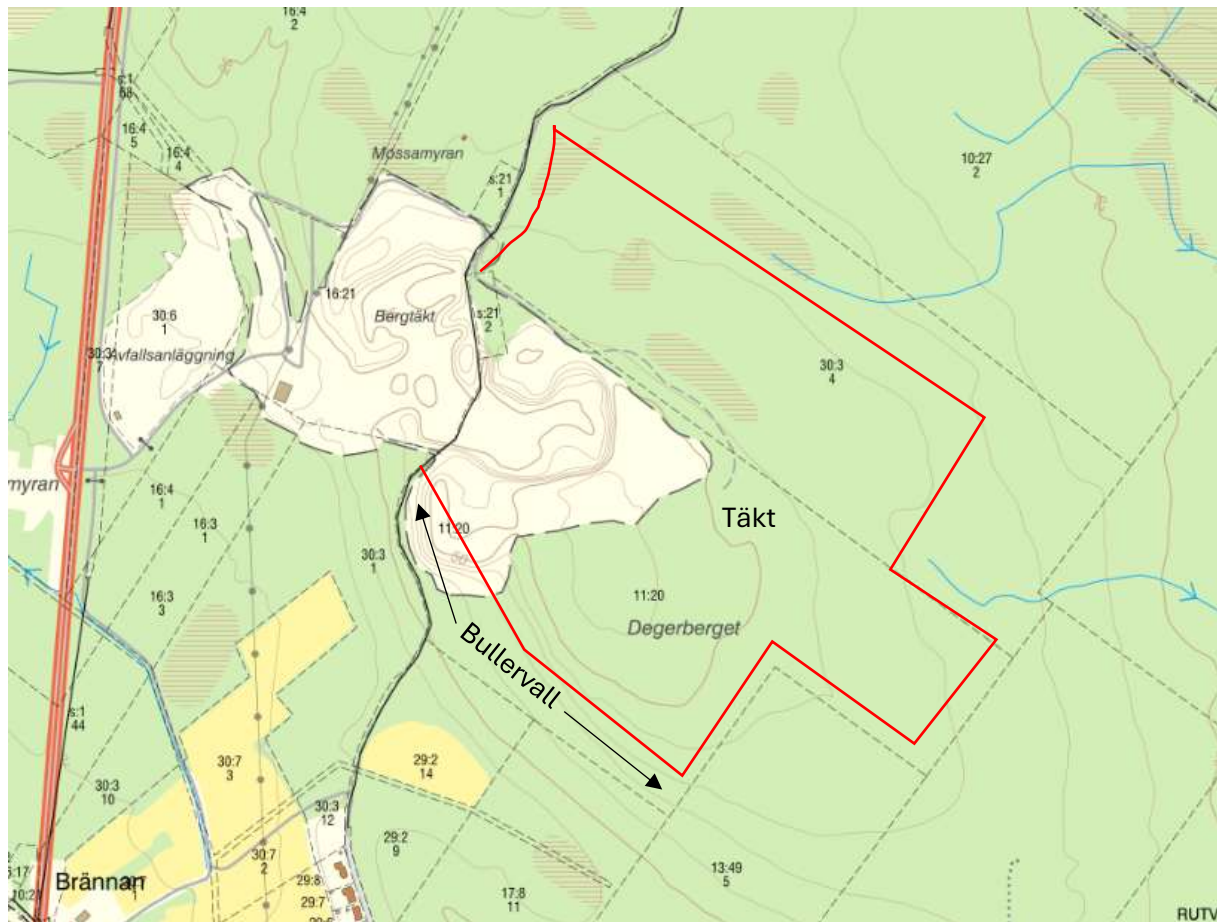
Närmaste bostäder finns på Degerbergsvägen i byn Brennan cirka 500 meter sydväst om planerat utökningsområde.

Till täkten finns en befintlig transportväg som ansluter till väg E4 i väst.

I området har täktverksamhet bedrivits under många år av olika aktörer men idag är det endast BDX och Swerock som har verksamheter här.

Mellan täkt och väg E4 i väst ligger Green Cares avfallsanläggning.

Utökning av täkten kommer ske inom fastigheterna Rutvik 11:20, S21 och 30:3>4, figur 2.



Figur 2. Skiss över planerat verksamhetsområde markerat med rött. OBS ej skalenligt.

7. Verksamhetsutövare

BDX Företagen AB, har sitt säte i Luleå och bildades hösten 2003 genom sammanslagning av tre företag. BDX jobbar över hela landet med norra Sverige som sin hemmamarknad.

Koncernen har ca 700 anställda, med 275 kontrakterade medleverantörer som i sin tur har 1900 anställda med totalt 1600 fordon.

I BDX-koncernen ingår moderbolaget BDX Företagen AB samt dotterbolagen Bimac, BDX Miljö AB, BDX Skog AB, Spånga Distribution AB, Svalget Återvinning AB, BDX Rail AB, Civil Works Nordic AB, Olab AB och NEMA som nu har fusionerats in.

För att tillfredsställa behovet av närhet till kund och specialkompetens är BDX uppdelat i 5 divisioner, BDX Ballast, BDX Nord, BDX Syd, BDX Infra samt BDX Logistik & Miljö.

BDX Företaget AB arbetar aktivt med att förebygga miljöstörningar och har ett ledningssystem som är certifierat enligt ISO14001-2015 samt ISO 9001:2015.

8. Natur, kultur och markanvändning

8.1 Naturmiljö

Naturtypen på fastigheten Rutvik 11:20 består främst av blandskog av tall och björk och hållmark på de högre belägna delarna av berget. Norr om befintlig täkt inom fastigheten Rutvik 30:3, som ingår i utökningsområdet, finns områden med sumpskog.

Inom eller i direkt anslutning till den aktuella verksamheten finns inga registrerade naturvärden, nyckelbiotoper eller andra former av naturmiljöer vilka kan behöva särskild hänsyn.

Området runt Djuptjärnen som ligger cirka 450-500 meter öster om planerat brytområde och beskrivs i Luleå kommuns översiktsplan (ÖP 2021) som ett "Opåverkat våtmarksområde med anslutande naturskog". Området ska bevaras för biologisk mångfald och ekologiska processer.

För att utreda naturmiljön inom det område som tas i anspråk av den ansökta verksamheten och i ett påverkansområde runt detta har en naturvärdesinventering genomförts. Inventeringen visade att utökningsområdet främst består av produktionsskog utan högre naturvärden. Naturvärdesinventeringen har genomförts enligt svensk standard och kommer bifogas ansökningshandlingarna.

8.2 Yt- och grundvattenförekomster

Täkten ligger inom tre delavrinningsområden men inte inom någon grundvattenförekomst enligt Vatteninformationssystem Sverige (VISS), figur 3.

Närmsta ytvattenförekomst är Djuptjärnen öster om planerat verksamhetsområde. Djuptjärnen avvattnas genom Djuptjärnsbäcken och Notfjärdsbäcken till Granöfjärden.

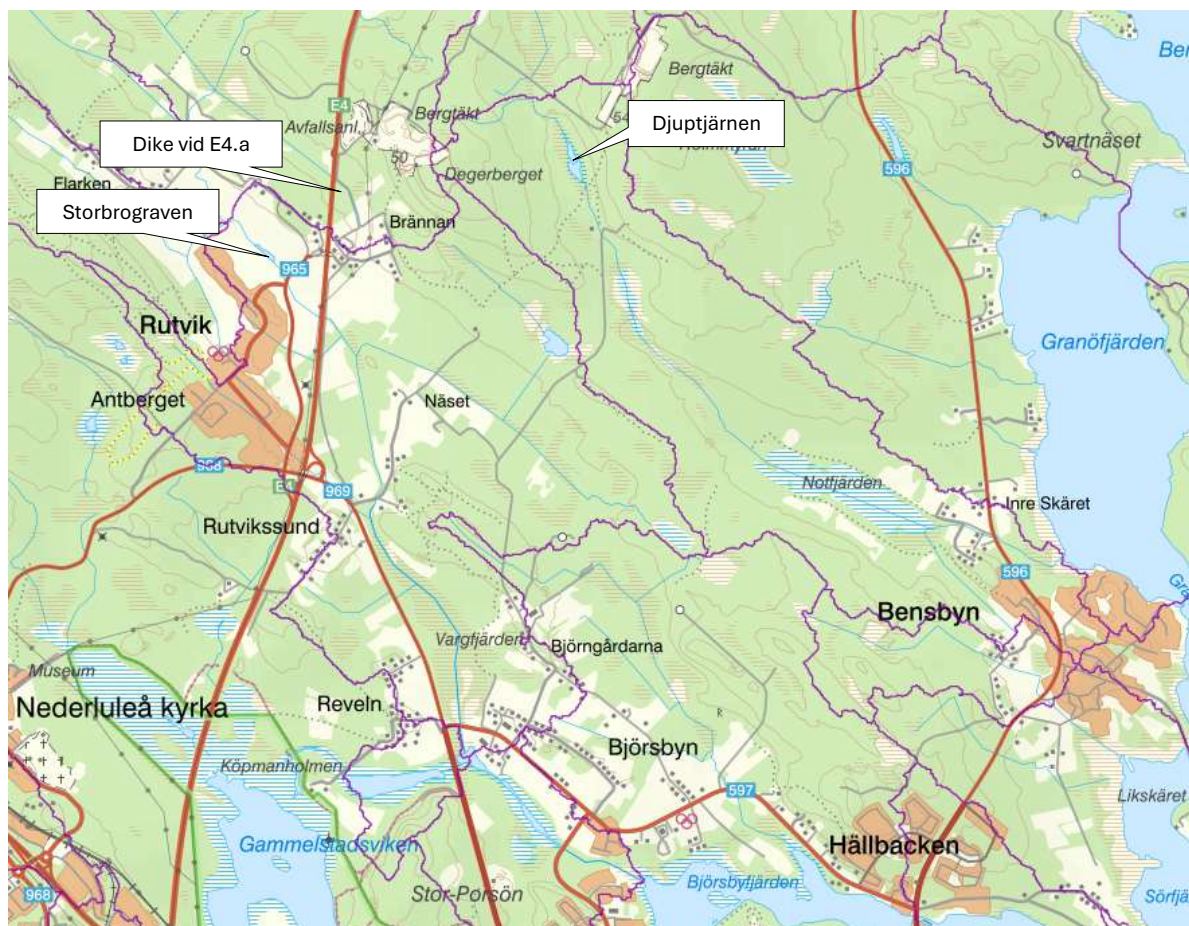
Sydväst om täkten finns ett dike som går mot väst under E4:an mot golfbanan. Detta dike binder sedan ihop med Krivobäcken och Storbrogroven och rinner tillbaka österut under E4:an i höjd med Rutvik och vidare mot sydöst där det mynnar ut öster om Reveln, figur 3.

8.2.1 Miljökvalitetsnormer för vatten

Inom vattenförvaltningen används miljökvalitetsnormer (MKN) för att ange krav på vattnets kvalitet vid en viss tidpunkt. För grund- och ytvatten finns fastställda MKN för särskilt utpekade vattenförekomster. I täktens närhet finns endast miljökvalitetsnormer för vattenförekomsten Storbrogroven, tabell 3.

Tabell 3. Miljökvalitetsnormer och kvalitetskrav för Storbrogreven

Vattenförekomst	Ekologisk status	Kemisk status	Tillkomst/härkomst
Storbrogreven (WA89042002)	God Ekologisk status 2027	God kemisk ytvattenstatus med undantag för Hg och PBDE	Naturlig



Figur 3. Täckens lokalisering i förhållande till ytvattenförekomster. Lila linjer visar delavrinningsområden.

8.3 Geologi

Berggrunden runt Degerberget utgörs i huvudsak av en Paragnejs. Petrografisk analys av bergmaterialet visar att berget är homogent med avseende på bergartssammansättning och utgörs av mörkgrå, medel- till grovkornig sedimentgnejs (paragnejs).

8.4 Kulturmiljö

Inom eller i anslutning till den aktuella verksamheten finns inga registrerade fornlämningar eller kulturminnen. Länsstyrelsen bedömer dock att det är sannolikt att det finns fornlämningar i området som idag inte är kända så en arkeologisk utredning är planerad att genomföras under år 2026.

8.5 Kommunal planer

Luleå kommun arbetar med att ta fram en ny fördjupad översiktsplan för området Bensbyn-Björnsbyn. Den fördjupade översiktsplanen är en ändring av kommunens översiktsplan för det aktuella området. Den fördjupade översiktsplanen visar hur kommunen vill att mark- och vattenområden ska användas och utvecklas på lång sikt, till exempel hur bebyggelse, natur- och kulturmiljöer ska användas, utvecklas och bevaras. Den fördjupade översiktsplanen Bensbyn - Björnsbyn ska bidra till att bland annat skapa fler arbetsplatsområden.

8.6 Rennäring

Täkten ligger inom Gällivare samebys vinterbetesland men området omfattas inte av riksintresse för rennäringen enligt karta på sametingets websida.

Gällivare sameby är en skogssameby i Norrbottens län. Samebyn har sina åretruntmarker i Gällivare kommun samt vinterbetesmarker i Gällivare, Övertälja, Jokkmokk, Luleå och Bodens kommuner. Vintermarkerna nyttjas under tiden 1 oktober till och med 30 april.

För fjäll- och skogssamebyar innebär "vinterbetesmarkerna" de delar av renskötselområdet i Sverige som inte utgörs av "året-runt-markerna" och koncessionsområden.

8.7 Infrastruktur

8.7.1 Kraftledning

Cirka 300 meter väster om nuvarande verksamhetsområde finns en kraftledning som går i sydvästlig-nordostlig riktning. Denna bedöms inte påverkas av utökningen av täkten.

8.7.2 Vätgasledning

En vätgasledning är planerad att dras från Letsi i Jokkmokk till Hertsön i Luleå av Nordion Energi. Enligt utförd utredning och Luleå kommuns fördjupade översiktsplan så ligger planerad ledning inom täktens utökningsområde. Dialog pågår med Nordion.

9. Riksintressen

9.1 Friluftsliv

Området är klassat som Riksintresse för det rörliga friluftslivet enligt 4 kap 28 miljöbalken. Riksdagen har i 4 kap MB angivit ett antal områden i landet som är av riksintresse i sin helhet med hänsyn till de natur- och kulturvärden som finns där. Det gäller ett stort antal områden där bland annat Kustområdet och Norrbottens skärgård ingår. Inom Luleå kommun har riksintresset bestämts gälla land och vattenområden från E4 och ut mot havet.

Inga kända vandrings-, MTB- eller skoterleder finns i området runt täkten enligt Luleå kommunkarta.

9.2 Kommunikation väg

Väg E4 omfattas av riksintresse enligt 3 kap 88 miljöbalken.

9.2 Totalförsvaret

Täkten ligger inom ett område som omfattas av riksintresse för Försvarsmakten enligt 3 kap 9§ miljöbalken (stoppområde för höga objekt, väderradar, MSA område (*Försvarsmaktens riksintressekatalog, FM2022-23088:1 Bilaga 12*)).

10. Verksamhetsbeskrivning

Brytningen av berg är planerad att utföras i och nordöstlig riktning och täktbotten kommer ligga på cirka +22 m.ö.h. bilaga 1.

Verksamhetsområdet omfattar 64,5 ha och brytområdet 55,2 ha.

Följande moment kommer att bedrivas inom verksamheten:

- Vegetationsavtäckning med grävmaskin
- Losshållning av berg (borrning och sprängning)
- Skutknackning
- Krossning och sortering
- Lastning och utleverans till kunder
- Återvinning av avfall i anläggningsändamål
- Lagring och återvinning av icke farligt avfall

10.1 Avtäckning, borrning och sprängning

Innan sprängning kan ske avtäcks det planerade uttagsområdet med grävmaskin. Avtäckning anpassas efter uttaget och är normalt inte större än vad som erfordras för brytning under närmast förestående 2-årsperiod. Avbaningsmassor läggs i särskilda upplag och kan delvis fungera som insyns- och bullerskydd. Avbaningsmassor, morän, kan säljas på marknaden och/eller användas i buller- och insynsvallar och därefter för kommande efterbehandling av täkten.

Borrning- och sprängning utförs av anlitate underentreprenörer. Borrning sker vanligen med en borrbandvagn med dieselhydraulisk utrustning av topphammartyp. Inför borrning upprättas en borrhingsplan som anger försättning, hålavstånd, håldjup, hållutning och håldiameter. Borrning görs vanligtvis för en sprängsalva åt gången, arbetet bedrivs under ca 1–2 veckor.

Storleken på sprängsalvorna varierar men ligger normalt inom intervallet 35–70 000 ton.

Sprängning sker cirka 3–10 gånger per år vid normalproduktion. Vid ett större projekt i området kan antalet sprängningar öka till närmare 36 per år under den period som projektet pågår.

10.2 Skutknackning

Block från sprängning som ej kan matas in i förkrossen samlas löpande på upplag för att senare bearbetas. Skutknackning sker kampanjvis vardagar mellan 07.00 och 18.00 under cirka 1-2 veckor beroende på produktionsmängd.

10.3 Krossning- och sortering

Inga permanenta krossanläggningar finns inom området. Vid krosskampanjer tas mobila krossar in. Produktion av krossmaterial har de senaste åren skett dygnet runt (oftast måndag-torsdag) i cirka 4-6 månader under vår och senhöst. Krossning sker dygnet runt för att få högsta möjliga effekt på den mobila krossanläggningen och därmed förkorta krosskampanjerna

Antalet krosskampanjer kan öka under vissa år vid större projekt i området.

Inom verksamhetsområdet kommer planer för uppställning av mobila kross- och sorteringsverk samt ytor för upplag av krossprodukter, schaktmassor och asfaltmassor att anläggas.

10.4 Lastning

Arbete med lastning av material för transport till kund bedrivs i normalfallet dagtid, måndag till fredag mellan kl. 06.30 och 16.00. Vi större projekt kan det bli aktuellt med 06.00-18.00 eller 06.00-22.00.

10.5 Transporter

En befintlig transportväg finns mellan väg E4 och täkt. Transporter kommer ske via denna transportväg och vidare till kund/projekt. Transportfrekvensen kommer variera beroende på storlek på projekt och efterfrågan av material. Vid en produktion på 500 000 ton per år, som det varit de senaste åren, beräknas antalet uttransporter till cirka 12 500 per år. Beräknat på en lastvikt på cirka 40 ton och 220 arbetsdagar per år ger det i genomsnitt 57 uttransporter per dag (114 fordonsrörelser) vilket ligger i nivå med den nuvarande verksamheten.

Beroende på projekt i närområdet så kan transportfrekvensen öka till det dubbla under vissa år eller perioder och sjunka under andra år.

Transporter med material för återvinning samordnas till stor del med uttransporter av bergmaterial, vilket bidrar till att minska det totala antalet transporter till och från området.

10.6 Återvinning av avfall

Återvinning av schaktmassor och riven/fräst asfalt kommer ske vid behov. Årliga mängder är svårt att förutse då det beror på projekt i området. Uppskattade mängder ses i tabell 4.

Tabell 4. Uppskattade mängder avfall för återvinning samt för efterbehandlingsändamål.

Mottagning och återvinning	Mängd
Total mängd jord- och schaktmassor för återvinning i anläggnings och efterbehandlingsändamål	Cirka 550 000 ton (totalt under 20 år) Cirka 20 000 – 30 000 ton per år
Återvinning schaktmassor, blandning i slitlager eller försäljning	Cirka 100 000 ton/år
Återvinning av asfalt	Cirka 50 000 ton/år

10.6.1 Asfalt (17 03 02)

Mängden rivna/frästa asfaltmassor för återvinning beräknas till cirka 50 000 ton per år.

Mängden asfaltrester som lagras skall hållas så liten som möjligt. Analys på laboratorium vid misstanke om stenkolstjära kommer utföras för att säkerställa att inte någon gammal asfalt innehållande stenkolstjära kommer in på området. Asfalt med en PAH-16 halt < 70 mg/kg (ppm) anses vara fri från stenkolstjära.

Upplag av riven/fräst asfalt och krossad asfalt kommer läggas upp på hårdgjord yta av tätt packat stenmjöl

Krossning av asfalt sker i samband med krossning av berg. Asfalten kan användas i framställning av ny asfalt alternativt säljas för återvinning i vägprojekt.

10.6.2 Schaktmassor (17 05 04)

Schaktmassor kommer periodvis tas in och löpande sorteras alternativt krossas i samband med krossning av berg. Mängden inkommande massor beräknas till cirka 100 000 ton per år.

Massor som ska lagras och bearbetas i täkten ska klara Naturvårdsverkets nivåer för *Mindre än ringa risk* samt riktvärden för *Känslig Mark, KM, då inga nivåer för alifater och aromater finns med i nivåerna för MRR*.

De olika fraktionerna kan bland annat användas för att höja finmaterialhalten i slitlager och eventuellt bärlager enligt Trafikverkets krav men kan även säljas på marknaden för andra ändamål som t.ex. fyllnadsmassor.

15

10.6.3 Återvinning av schaktmassor för anläggningsändamål

Det kan även bli aktuellt att använda inkommande schaktmassor vid efterbehandling av täkten för att ge bättre förutsättningar för framtida beskogning.

Jord/schaktmassor som planeras att tas emot i täkten kommer att användas för att förlänga bullervallen mot närboende. Beräknad mängd som krävs för att förlänga befintlig bullervall uppskattas till cirka 550 000 ton. En viss del av detta material kommer utgöras av avtäckningsmassor men större delen beräknas komma från inkommande schaktmassor.

Utöver de massor som ska användas till bullervallen så ser BDX även ett behov av massor för succesiv efterbehandling eftersom bullervallen kommer vara kvar under tiden som täktverksamhet pågår. Massorna behövs främst för att bygga slänter mot branta bergväggar löpande efter avslutad brytning.

Återvinning av jord/schaktmassor för anläggningsändamål kan ske med upp till 20 000–30 000 ton per år. Mängden kan variera beroende på hur stor yta som kan återställas åt gången utan att påverka driften i täkten samt tillgången på lämpliga massor. Vissa år sker ingen återvinning alls.

10.6.4 Efterbehandling

I samband med pallbrytning uppkommer vertikala brottytor. Planerad efterbehandling av området innebär snedsprängning av brytväggen med en lutning av cirka 1:2. Slänter och upplagsytor kommer att täckas med jord och avbaningsmassor för att underlätta vegetationsetablering. Området kommer slutligen att beskogas.

Efterbehandlingsplaner för 20 år fram i tiden kan dock komma att ändras beroende på hur Luleå växer så inför avslutning av täktverksamheten kommer en detaljerad efterbehandlingsplan att tas fram i god tid i samråd med tillsynsmyndigheten och markägarna.

11. Förutsedd miljöpåverkan

11.1 Landskapsbild

Verksamheten innebär en omformning av landskapet inom brytområdet och därmed en lokal påverkan på landskapsbilden. En påverkan av landskapsbilden i området finns redan idag på grund av pågående verksamheter i området.

Verksamhetsområdet ligger till stor del omgiven av skog vilket begränsar insynen till takten. Det kommer främst vara människor som vistas i taktens närhet som kommer påverkas av den förändrade landskapsbilden jämfört med nuläget.

11.2 Naturmiljö

En utökning av täktverksamheten innebär en förändring av naturmiljön. Det som idag är skog inom det planerade brytområdet kommer ersättas med bergtäkt under tiden verksamheten pågår och en tid därefter. En naturvärdesinventering samt fågelinventering har utförts för att utreda förekommande art- och biotopvärden inom det planerade verksamhetsområdet och i ett påverkansområde på cirka 200 meter runt verksamhetsområdet. Inventerat område består mestadels av brukad skog med normala naturvärden för den typ av skogsmark med uppväxande skog i olika åldrar, där få träd uppnår 100 år. Uppe på höjdryggen närmast befintligt täktområde finns ett område med äldre tallar där ett mindre antal når 200 år. Området har naturvärden men når ej upp till Naturvärdesklass 3.

Påverkan på naturmiljön från den planerade verksamheten kommer att redovisas i kommande miljökonsekvensbeskrivning.

11.3 Utsläpp till mark- och vatten

Verksamhetsrelaterade utsläpp till mark och vatten är i huvudsak utsläpp av kväve i samband med sprängning samt olja och diesel vid haveri eller läckage i samband spräng- och krosskampanjer.

I samband med bergsprängning kan inte utsläpp av kväve helt undvikas eftersom alla praktiskt användbara sprängämnen är baserade på kväveföreningar.

För att förhindra läckage och utsläpp i samband med verksamheten i takten kommer nödvändiga försiktighetsåtgärder att vidtas för att minimera risken för förorening av yt- och grundvattnet. Det dagvatten som uppstår inom verksamhetsområdet från t.ex. upplagsområden, på grund av nederbörd, kommer ledas ut från täktområdet till en sedimenteringsanläggning med oljefälla så att petroleumföroreningar vid ett eventuellt spill kan omhändertas.

Sedimentationsbassängen samlar även upp kväve och suspenderade partiklar som transporteras med dagvatten från täktområdet. Vattnet från sedimentationsbassängerna infiltreras därefter i marken.

11.4 Utsläpp till luft

Miljöpåverkan är främst i form av avgaser från fordon, maskiner och elverk i takten (då dessa drivs med diesel) och genom avgasutsläpp från trafik till och från området. De ämnen som alstras av dieseldrivna transporter och arbetsmaskiner är framför allt kväveoxider (NOx), koldioxid (CO₂), kolmonoxid (CO) och kolväten (HCx).

För att minska utsläppen från trafiken strävar BDX efter att köra bränslesnåla fordon och att köra kortare transportsträckor där så är möjligt. Luftföroreningar, som följer av avgaser, hålls nere genom användande av nyare "miljövänligare" maskiner vid produktion och transport.

11.5 Damning

Luften kan påverkas av damning som uppkommer vid brytning och lastning samt från arbetsytor och vägar under torrperioder. BDX är angelägna om att motverka damning, i första hand ut arbetsmiljösynpunkt men även för att undvika negativ påverkan på omgivande miljö och kringboende. Damningen begränsas genom att krossar, sorteringsverk och transportband kapslas in. Även transportväg och upplag dammbekämpas vid behov.

En s.k. buffertzon kommer att lämnas mot omgivning där det går för att ytterligare minska påverkan från damning, buller och insyn.

11.6 Buller

Buller uppkommer främst från de maskiner som används vid krossning och lastning. Momenten som alstrar buller är främst borrar, knackning, sprängning samt transporter. BDX försöker i så stor utsträckning som möjligt reducera det buller som uppstår från krossverksamheten genom att placera bullrande maskiner i skydd av upplag och befintliga brytfronter.

En bullerutredning kommer att utföras för att undersöka vilken påverkan den planerade verksamheten kan komma att medföra på omgivande bostadsbebyggelse. Resultatet kommer att ligga till grund för vilka eventuella åtgärder som kan vara lämpliga att vidta för att begränsa bullerstörningar.

11.7 Vibrationer och luftstöttsvågor

I samband med sprängning uppkommer markvibrationer och luftstöttsvågor som sprids till omgivningen. Beroende på varierande förutsättningar avseende bergkvalité, utslagsriktning, läge, förekomst av sprickor, väderförhållanden m.m. varierar också storleken på vibrationerna till viss del från en sprängning till en annan.

De tillåtna vibrationsnivåerna (4 mm/s) som brukar sättas av tillståndsprövande myndigheter som "begränsningsvärden" är aldrig eller mycket sällan relaterade till risken för skada på byggnader. De värden som fastställts är i stället s.k. komfortvärden i betydelsen att vibrationsrestriktioner sätts för att minska störningen för närboende. Risken för skada på byggnader uppstår i regel vid betydligt högre värden än dessa.

Luftstöttsvågor från sprängningar kan orsaka störningar för närboende t.ex. genom att fönsterrutor skallrar. Luftstöttsvågor till följd av sprängning får i nuvarande tillstånd uppgå till högst 120 Pa (frifältsvärde) vid bostäder för att inte orsaka störning.

Inför varje sprängning informeras berörda i området. Vid sprängtillfället används varning i form av ljudsignal. Genom att spränga större salvor vid färre tillfällen samt krossa under kampanjer så begränsas eventuella störningar av buller och vibrationer till färre störningstillfällen.

En vibrations- och luftstötsutredning kommer att utföras och redovisas i kommande miljökonsekvensbeskrivning.

11.8 Drivmedel och kemikalier

Verksamma maskiner i tåkten och BDX lastbilar som används vid uttransporter kommer att drivas med MK1 diesel som förvaras i godkända ADR-tankar. Cistern och tankar genomgår besiktning enligt gällande lagstiftning. Små mängder kemikalier som t.ex. smörjolja och fett lagras i en miljöcontainer.

Säkerhetsdatablad för samtliga kemikalier kommer att finnas tillgängliga på plats i verksamheten.

Spillberedskap finns i alla arbetsfordon som jobbar inom täktområdet. Fordonspärmen som finns i alla BDX fordon innehåller instruktioner och rutiner för olika typer av nödlägen.

11.9 Avfall

11.9.1 Produktionsavfall

Produktionsavfallet från täktverksamheten utgörs främst av trasiga delar från kross- och sorteringsanläggningarna och farligt avfall i form av oljeprodukter kan uppkomma vid reparationer av maskiner. Varje enskild underleverantör tar hand om det avfall som uppstår under sin verksamhet. Avfall och farligt avfall skall transporteras av företag med tillstånd för att transportera avfall respektive farligt avfall till godkänd mottagningsanläggning.

11.9.2 Utvinningsavfall

Utvinningsavfall regleras enligt förordning (2013:319) om utvinningsavfall. För en anläggning som ger upphov till utvinningsavfall ska en avfallshanteringsplan finnas. Materialslag från täktverksamhet som kan utgöra utvinningsavfall är stenmjöl som sedimenterat i sedimentationsdammar och inte återförs till produktionsprocessen, borrkax som inte används och avbaningsmassor som inte används vid efterbehandling eller andra anläggningsändamål. Avbaningsmassor kommer att användas för buller- och insynsvallar under pågående verksamhet och därefter till efterbehandling. Finmaterial som ansamlas som slam i sedimentationsdammar mm kommer att återföras till produktionen.

BDX bedömer därmed att inget utvinningsavfall uppstår i tåkten utan allt material går tillbaka in i förädlingsprocessen och därmed inte omfattas av begreppet avfallsanläggning enligt 5 § utvinningsavfallsförordningen, och ingen skyldighet att utforma en avfallshanteringsplan föreligger därmed.

11.10 Klimatförändringar och övriga händelser

Ökade skyfallsmängder kan medföra ökade dagvattenmängder som ska passera sedimentationsanläggningen. Långvarig torka kan ge upphov till större besvär med damning men detta kan motverkas med ökade dammbindande insatser. I övrigt bedöms inte verksamheten vara sårbar för klimatförändringar eller några yttre händelser i övrigt.

11.11 Olycksrisker och planerade skyddsåtgärder

Inom BDX Koncernen finns mångårig erfarenhet av täktverksamhet. Riskerna för olyckor är därmed väl kända. Olyckshändelser som kan förekomma inom området är fallolyckor, sprängolyckor, brand och fordons- eller maskinhaverier. Stängsel finns runt branta partier för att förhindra att människor och djur skadas genom t.ex. fallolyckor.

Trafik inom området styrs av de allmänna trafikreglerna. Samtliga fordonsförare innehar utbildning för den fordonstyp uppdraget avser. Väghundervisning i tåkten sker regelbundet för att minska risker som kan äventyra trafiksäkerheten.

Riskbedömning av varje salva genomförs före sprängning. Kastrisk, markvibrationer och luftstöt våg värderas utifrån inmätning av pallfronten. Bergväggar besiktas okulärt efter sprängning samt vid arbete intill bergvägg och rensas från löst berg vid behov.

Vid ett eventuellt haveri av maskin eller fordon med läckage av olja/drivmedel som följd skall personal agera direkt eftersom varje maskin är utrustad med oljesaneringsutrustning. BDX har rutiner för att förebygga och minimera eventuella skador.

12. Sevesoverksamhet

I bergtåkten kommer sprängning genomföras där den sammanlagda sprängämnesmängden, vid ett och samma tillfälle, överstiger 10 ton. Eftersom sprängämnesmängden överstiger 10 ton klassas täktverksamheten som en så kallad "Sevesoverksamhet", d.v.s. en verksamhet som omfattas av bestämmelserna i Lag (1998:381) om åtgärder för att förebygga och begränsa följderna av allvarliga kemikalieolyckor.

I tåkten används bulksprängämnen, dynamit och primer/booster. Sprängmedel transporteras in i tåkten med laddbil och hanteras vid varje enskilt sprängstillfälle av anlitad entreprenör. Vid sprängningen placeras så kallad patronerad laddning (fast sprängmedel) i botten av spränghålen. Därefter blandas produkterna från laddbilen ner i spränghålen tillsammans med ett förgasningsmedel som efter ca 10 min känsliggjort blandningen till ett sprängmedel. När alla hål fyllts och apterats sprängs salvan.

För verksamheter som är tillståndspliktiga enligt miljöbalken ska ett handlingsprogram ingå som en del i ansökningshandlingarna när verksamheten söker tillstånd. BDX kommer därför att lämna in ett handlingsprogram för Sevesoverksamheten i kommande ansökan.

12.1 Risker

De risker som i huvudsak bedöms uppstå i samband med sprängverksamheten är främst:

- Läckage av produkter vid transport och hantering inför laddning och de effekter detta kan få vid till exempel spridning till vatten.
- Personskada i samband med sprängarbeten.
- Odetonerat sprängämne.
- Okontrollerad sprängning.

Avståndet till närmsta bostadshus från den södra brytfronten är idag ca 500 meter och kommer även i framtiden ligga på detta avstånd. Avståndet till väg E4 är cirka 700 meter.

Närmsta andra Sevesoverksamhet i närområdet är Swerocks bergtäkt på fastigheten Rutvik 16:21 cirka 1 km NÖ om aktuell täkt. Att dessa verksamheter skulle utgöra en risk för varandra bedöms inte föreligga. Inga övriga faktorer i omgivningen bedöms kunna påverka säkerheten i täkten.

13. Miljökonsekvensbeskrivning

Till ansökan om utökad täktverksamhet kommer en miljökonsekvensbeskrivning att upprättas. Följande utredningar har utförts eller är planerade att genomföras och kommer ligga till grund vid upprättande av miljökonsekvensbeskrivning:

- Naturvärdesinventering
- Hydrologisk utredning
- Vibration- och luftstötsutredning
- Bullerutredning
- Arkeologisk utredning

Aspekter som kommer att belysas i MKB:n är bland annat:

- Påverkan på landskapsbild, friluftsliv, naturmiljö och kulturmiljö
- Buller och damning
- Vibrationer och luftstöt vågor
- Utsläpp till luft, vatten och mark
- Påverkan på renskötseln i området
- Alternativa lokaliseringar, nollalternativ
- Transporter

20

Inkomna synpunkter kommer att behandlas i ansökan och MKB.

14. Frågor, förslag och synpunkter

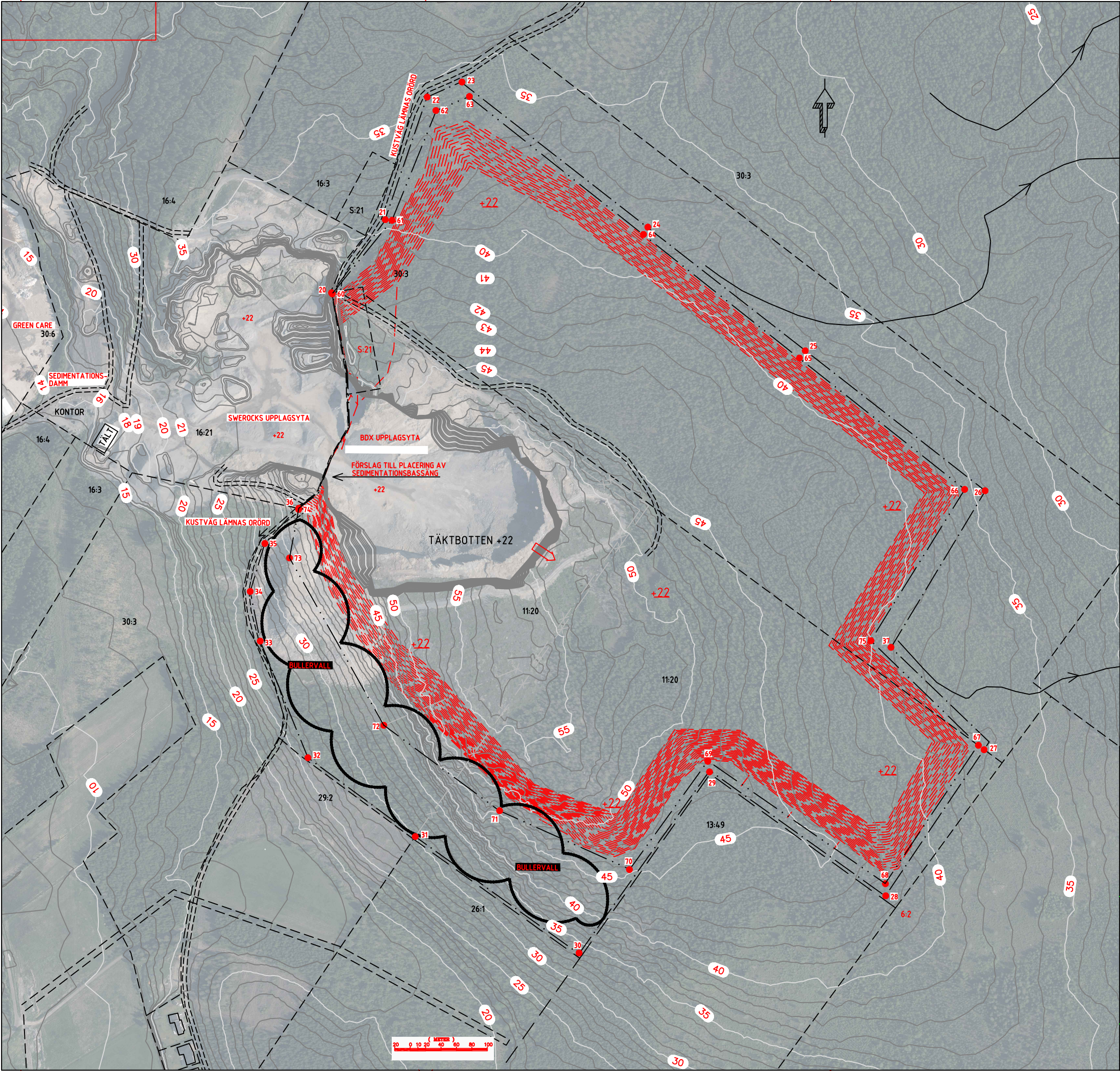
Om du har några frågor är du välkommen att kontakta BDX Företagen AB

Synpunkter eller förslag på den planerade brytningen skall lämnas via e-post eller skriftligt till BDX senast 2026-01-25.

Adress: BDX Företagen AB, Hangarvägen 1, 952 61 Kalix

Kalix 2025-12-12

BDX Företagen AB



- BDX BRYTNINGSOMRÅDE (55,2ha)
- BDX VERKSAMHETSOMRÅDE (64,5ha)
- FASTIGHETSGRÄNS
- NIVÅKURVA BEFINTLIG MARK
- NIVÅKURVA FRAMTIDA EXPLOATERING
SLÄNT 1:2 I EFTERBEHANDLINGEN
- BEFINTLIG VÄG
- 20
BRYTPUNKTER SOM MARKERAS I FÄLT
- INGREPPSPUNKT OCH BRYTRIKTNING
- +200 BEFINTLIG HÖJD
- +200 NY HÖJD

KOORDINATLISTA SWEREF99TM RH2000		
PNR	X	Y
VERKSAMHETSOMRÅDE		
20	7303764	826652
21	7303859	826721
22	7304018	826776
23	7304037	826821
24	7303849	827062
25	7303689	827266
26	7303508	827499
27	7303172	827498
28	7302983	827370
29	7303143	827142
30	7302909	826972
31	7303060	826760
32	7303162	826621
33	7303313	826559
34	7303377	826546
35	7303439	826565
36	7303485	826609
37	7303305	827377
BRYTOMRÅDE		
60	7303763	826652
61	7303858	826730
62	7304000	826787
63	7304018	826830
64	7303840	827056
65	7303680	827258
66	7303510	827472
67	7303178	827490
68	7302998	827370
69	7303157	827139
70	7303017	827038
71	7303093	826869
72	7303204	826719
73	7303421	826597
74	7303483	826609
75	7303313	827351

UPPDRAG NR	RITAD/KONSTR AV AGN	HANDLÄGGARE L r
DATUM 2025-12-02	ANSVAPIG	
RUTVIK 11:20,S:21 OCH 30:3 LULEÅ KOMMUN BERG- OCH MORÄNTÄKT EXPLOATERINGSPLAN		
SKALA 1:5000 i A3	NUMMER S1	BET



Förslag till beslut gällande förlängning av avsiktsförklaring med Talga AB

Ärendenr 2019/1578-3.1.4.3

Kommunstyrelseförvaltningens förslag till beslut

1. Kommunstyrelsen beslutar att godkänna förlängning av avsiktsförklaringen mellan Luleå kommun och Talga AB, tills undertecknande av markanvisningsavtal eller som längst till och med den 31 december 2028.
2. Ge kommundirektören rätt att underteckna överenskommelse om att förlänga av avsiktsförklaringens giltighetstid.

Sammanfattning av ärendet

Kommunstyrelsen har 2024-02-12 § 44 beslutat godkänna avsiktsförklaring mellan Luleå kommun och Talga AB avseende möjlig framtida expansion av Talga AB:s verksamhet inom Luleå Industripark/Hertsöfältet. Avsiktsförklaringen gällde till och med den 31 december 2025.

Talga AB har begärt förlängning av avsiktsförklaringens giltighetstid med anledning av att projektets tidplan har förskjutits till följd av pågående tillståndprocesser och förändrade marknadsförutsättningar. Kommunen för en kontinuerlig dialog med företaget kring projektets framdrift och förutsättningar. Förlängningen syftar till att möjliggöra fortsatt dialog och utredningsarbete inför ett eventuellt framtida markanvisningsavtal.

Avsiktsförklaringen är inte bindande och innebär inga åtaganden för kommunen. Mot denna bakgrund föreslås att giltighetstiden förlängs tills undertecknande av markanvisningsavtal eller som längst till och med den 31 december 2028.

Beskrivning av ärendet

Talga AB utvecklar Vittangi Anode Project (VAP), ett vertikalt integrerat projekt för produktion av batterianoder baserade på naturlig grafit, med planerad verksamhet i Norrbotten. Etableringen i Luleå industripark/Hertsöfältet utgör en central del av projektet och avser raffinering och vidareförädling av grafit till batterianodmaterial för den europeiska batteriindustrin.

Enligt Talga AB förutsätts att samtliga delar i värdekedjan kan färdigställas och riskminimeras innan slutligt investeringsbeslut kan fattas. Under de

senaste åren har projektets tidplan påverkats av flera faktorer utanför bolagets direkta kontroll, inklusive tillståndprocesser för gruvverksamheten.

Under 2023 och 2024 genomförde Talga AB förstudier kopplade till möjlig framtida expansion av verksamheten i Luleå. Ett tidigt steg i detta arbete var att säkerställa tillgång till angränsande mark, vilket låg till grund för att avsiktsförklaringen mellan Luleå kommun och Talga AB tecknades. Arbetet med expansionsstudier har därefter tillfälligt pausats till följd av budgetmässiga prioriteringar, men bolaget har återupptagit arbete kopplat till huvudprojektet i Luleå.

Mot denna bakgrund bedömer Talga AB att ytterligare tid krävs för att slutföra nödvändiga utredningar och skapa förutsättningar för att kunna ingå ett markanvisningsavtal avseende eventuell framtida expansion inom Luleå Industripark.



Dialog

Dialog har förts mellan Talga AB och kommunstyrelseförvaltningen.



Beslutsunderlag

- Kommunstyrelsens beslut 2024-02-12 § 44, KLF Hid: 2024.1257
- Avsiktsförklaring mellan Luleå kommun och Talga AB, 2024, KLF Hid: 2024.4044

Mia Nilsson

Mark- och exploateringsingenjör

Beslutet skickas till

Kommunstyrelseförvaltningen, mark- och exploateringskontoret

Kommunstyrelseförvaltningen, ekonomikontoret

Talga AB



§ 44

Avsiktsförklaring med Talga

Ärendenr 2019/1578-3.1.4.3

Kommunstyrelsens beslut

Kommunstyrelsen beslutar godkänna avsiktsförklaringen med Talga AB enligt bilaga KLF Hid: 2024.601 och ger kommundirektören rätt att underteckna densamma.

Sammanfattning av ärendet

Talga AB bygger en europeisk leveranskedja för batterianoder från naturlig grafit. På Hertsöfältet i Luleå Industripark planeras produktion av batterianodmaterial. Anläggningen blir banbrytande som den första fullskaliga fabriken i Europa för att tillgodose den snabbt växande industrin för batterier och elfordon med naturliga batterianoder.

Kommunen är fastighetsägare till markområden på Hertsöfältet/Luleå Industripark, som angränsar till Talga ABs fastighet Hertsön 11:1010 med en area på 10 ha avsedd för batterianodfabrik, se bilaga 1 i avsiktsförklaringen. Över tid har möjligheten till utvidgning av markområdet diskuterats för att möta Talga ABs framtida behov och möjliggöra en expansion av deras anläggning.

Mot bakgrund av ovanstående, och för att uttrycka parternas gemensamma intresse för Talga ABs framtida möjlighet att expandera och utveckla projektet i Luleå, avser Talga AB och kommunen att ingå i en avsiktsförklaring. Syftet med denna avsiktsförklaring är att uttrycka parternas gemensamma intresse för projektets möjlighet att utvecklas och expandera i direkt anslutning till den i dag av Talga AB förvärvade marken. Parterna ska även tillsammans se över möjligheterna om denna yta kan utökas i samband med pågående detaljplanarbete, samt vidare diskutera villkor för ett eventuellt förvärv eller arrende av mark. Parterna är överens om ett gemensamt mål verka för att ingå ett markanvisningsavtal om lämplig mark.

Avsiktsförklaringens giltighetstid gäller tills det tidigaste av:

1. Undertecknande av ett markanvisningsavtal eller
2. 31 december 2025.



Samhällsbyggnadsutskottet har 2024-01-29 § 5 föreslagit kommunstyrelsen besluta godkänna avsiktsförklaringen med Talga AB enligt bilaga KLF Hid: 2024.601 och att ge kommundirektören rätt att underteckna densamma.

Sammanträdet

Ordföranden ställer samhällsbyggnadsutskottets förslag under proposition och finner att kommunstyrelsen bifaller förslaget.

Dialog:

Dialog har förts inom kommunstyrelseförvaltningen och infrastruktur- och serviceförvaltningen, Luleå Business Region, Luleå Energi AB, Luleå Hamn AB, Luleå Kommunföretag AB samt med Talga AB.

Beslutsunderlag

- Förslag till avsiktsförklaring mellan Luleå kommun och Talga AB, KLF Hid: 2024.601
- Förslag till avsiktsförklaring mellan Luleå kommun och Talga AB – bilaga 1, KLF Hid: 2024.602
- Kommunstyrelseförvaltningens förslag gällande avsiktsförklaring med Talga AB, KLF Hid: 2024.600
- Samhällsbyggnadsutskottets beslut 2024-01-29 § 5, KLF Hid: 2024.792

Beslutet skickas till

Talga AB
Luleå Business Region AB
Luleå Energi AB
Luleå Hamn AB
Luleå Kommunföretag AB
Infrastruktur- och serviceförvaltningen
Infrastruktur- och servicenämnden
Kommunstyrelseförvaltningen
Kommunstyrelseförvaltningen, kommundirektören

LETTER OF INTENT

Nedanstående parter ingår härmed följande avsiktsförklaring (LoI)

1. Parter	Luleå kommun, org nr 212000-2742 971 85 LULEÅ, Sverige, nedan kallad "Kommunen" Talga AB, org nr 559155-0677 Södra Kungsgatan 5B 972 35 LULEÅ, Sverige nedan kallad "Talga" Kommunen och Talga benämns nedan separat som "Part" eller gemensamt kallad "Parterna".
2. Bakgrund	Talga bygger en europeisk leveranskedja för batterianoder från naturlig grafit. På Hertsöfältet i Luleå Industripark planeras produktion av batterianodmaterial. Anläggningen blir banbrytande som den första fullskaliga fabriken i Europa för att tillgodose den snabbt växande industrin för batterier och elfordon med naturliga batterianoder. Kommunen är fastighetsägare till markområden på Hertsöfältet/Luleå Industripark, som angränsar till Talgas fastighet Hertsön 11:1010 med en area på 10 ha avsedd för batterianodfabrik ("Projektet"). Över tid har möjligheten till utvidgning av markområdet diskuterats för att möta Talgas framtida behov och möjliggöra en expansion av deras anläggning. Mot bakgrund av ovanstående, och för att uttrycka Parternas gemensamma intresse för Talgas framtida möjlighet att expandera och utveckla Projektet i Luleå, har Talga och Kommunen ingått denna avsiktsförklaring ("LoI").
3. Ändamål	Syftet med denna LoI är att uttrycka Parternas gemensamma intresse för Projektets möjlighet att utvecklas och expandera i direkt anslutning till den i dag av Talga förvärvade marken. Området som är aktuell för möjlig framtida expansion ("Expansionsytan") ligger väster om och i direkt anslutning till det idag av Talga förvärvade Hertsön 11:1010 och uppgår till 10 ha, se bilaga 1. Parterna ska tillsammans se över möjligheterna om denna yta kan utökas i samband med pågående detaljplanearbete. LoI ska möjliggöra eventuell utveckling av Projektet i Luleå genom att utvärdera lämpligheten av Expansionsytan och möjligheten att där exploatera mark för Projektet, samt vidare diskutera villkor för ett eventuellt förvärv eller arrende av mark. Parterna är överens om ett gemensamt mål verka för att ingå ett markanvisningsavtal om lämplig mark ("Markanvisningsavtalet").

	Denna LoI ska därför inkludera och möjliggöra följande: 1. Kommunen delar information om tillgänglig mark på Hertsöfältet för att Talga ska kunna utvärdera framtida markalternativ. 2. Talga utför nödvändiga utredningar för att säkerställa potentialen för att genomföra eventuell expansion av Projektet på Expansionsytan. 3. Talga utreder behov av infrastruktur på området. 4. Talga anpassar bästa layout av Projektets infrastruktur. 5. Kommunen ska vid behov påbörja kompletterande detaljplanering för Projektets framgång. 6. I övrigt ge båda Parterna möjlighet att ömsesidigt undersöka andra förutsättningar som är nödvändiga för att säkerställa att Projektet slutförs. 7. Kommunen ska ges möjlighet att arrendera ut mark till annan part under LoI-tiden. Dialog om lämpliga ytor ska göras innan tillsammans med Talga. Parterna ska bistå varandra i de utredningar och utvärderingar som anges i denna LoI samt att dela resultat med varandra. Vidare ska Parterna bistå varandra i kontakter med myndigheter som behöver genomföras för syftet med denna LoI. Parterna ska därmed samarbeta och tillhandahålla den information som blir nödvändig allt eftersom Projektet fortskrider.
4. Bindande effekt	Denna LoI anger endast Parternas avsikter och ska inte ha någon bindande verkan eller ge någon av Parterna rätt att göra gällande anspråk mot den andra Parten. Inget markanvisningsavtal, köp/arrendeavtal eller annat bindande avtal ska anses föreligga förrän Parterna ingår ett sådant bindande avtal. Utan hinder av det anförda är vad som stadgas i denna punkt och punkt 6-11 bindande.
5. Utredningar/Due diligence	Under giltighetstiden för denna LoI kommer Talga och dess rådgivare att tillåtas att genomföra en granskning av kommersiella, finansiella, juridiska, tekniska, miljö- och detaljplaneaspekter samt andra frågor som rör Projektet för att göra sin egen bedömning av marken och platsens lämplighet. Detta inkluderar, men är inte begränsat till, följande: 1. Bygglov och detaljplan 2. Miljötillstånd 3. Layout på platsen, och intern logistik 4. Extern logistik och transport 5. Elnätsanslutning 6. Tillgänglighet av resurser 7. Eventuella samlokaliseringsfördelar 8. En allmän bild av erfarenheten/lämpligheten hos den lokala arbetskraften och tillgängliga utbildningar 9. Lagfartsgranskning 10. Granskning av relevant tredje parts äganderätt



	Detta inkluderar rätten att utföra nödvändiga undersökningar/tester inklusive, men inte begränsat till, geotekniska undersökningar, arkeologiska undersökningar, ekologiska undersökningar. Talga och dess rådgivare ska ges rimlig tillgång till den information som krävs med avseende på sådana undersökningar. Eventuella skador på mark eller växtlighet ska noteras löpande och repareras eller ersätts av Talga.
6. LoI:s giltighetstid	Denna LoI träder i kraft när den har undertecknats av båda Parter och ska, om ingen Part har sagt upp denna LoI, förbli gällande tills det tidigare av (1) undertecknande av ett Markanvisningsavtal eller (2) 31 december 2025. Parterna är överens om att de i god tro kommer att diskutera och förhandla om en potentiell förlängning av LoI:s giltighetstid om Parterna skulle behöva ytterligare tid för att slutföra förhandlingarna om Markanvisningsavtalet. Varje förlängning av giltighetstiden för denna LoI ska överenskommas skriftligen av Parterna.
7. Kostnader	Parterna ska stå för sina egna kostnader och utgifter i samband med denna LoI, om inte annat skriftligen överenskommits.
8. Överlåtelse	En Part får inte, helt eller delvis, överlåta sina rättigheter och skyldigheter enligt denna LoI utan den andra Partens skriftliga medgivande.
9. Sekretess	Parterna förbinder sig härmed att inte avslöja eller avslöja för tredje part utan den andra Partens skriftliga samtycke, konfidentiell information och kunskap om den andra Parten, som delas före och efter undertecknandet av denna LoI. Detta åtagande ska dock inte gälla för: i. avslöjande till en Parts nära samarbetspart, inklusive kommunbolag, samt juridiska, finansiella och tekniska rådgivare och parter i Sverige som är relaterade till Projektet och som har ett strikt behov av att känna till sådan information för syftet med denna LoI och som har informerats av den mottagande Parten om de skyldigheter som åtagits häri; ii. avslöjande som nödvändig del av ansökningshandlingarna som lämnats in för finansiering av Projektet; iii. utlämnande av information på grund av en domstolsdom eller beslut av någon offentlig myndighet; och iv. offentliggörande som krävs av tillämpliga lagar, börskontrakt eller liknande bindande regler, inklusive sådant utlämnande av information som Kommunen eller dess bolag är skyldiga att göra enligt offentlighets- och sekretesslagen eller i övrigt enligt Kommunens interna regler. Detta sekretessåtagande ska fortsätta att gälla under tre år efter utgången eller uppsägningen av denna LoI.

10. Diverse	Varje Part ska vara fri att när som helst genom skriftligt meddelande till andra Parten frånträda denna LoI utan att ådra sig något ansvar gentemot den andra Parten.
--------------------	---

Denna LoI har undertecknats i två exemplar, varav Parterna har tagit ett var.

För och på uppdrag av Luleå kommun

Plats:

Datum:



Anna Lindh Wikblad, kommundirektör

För och på uppdrag av Talga AB

Plats:

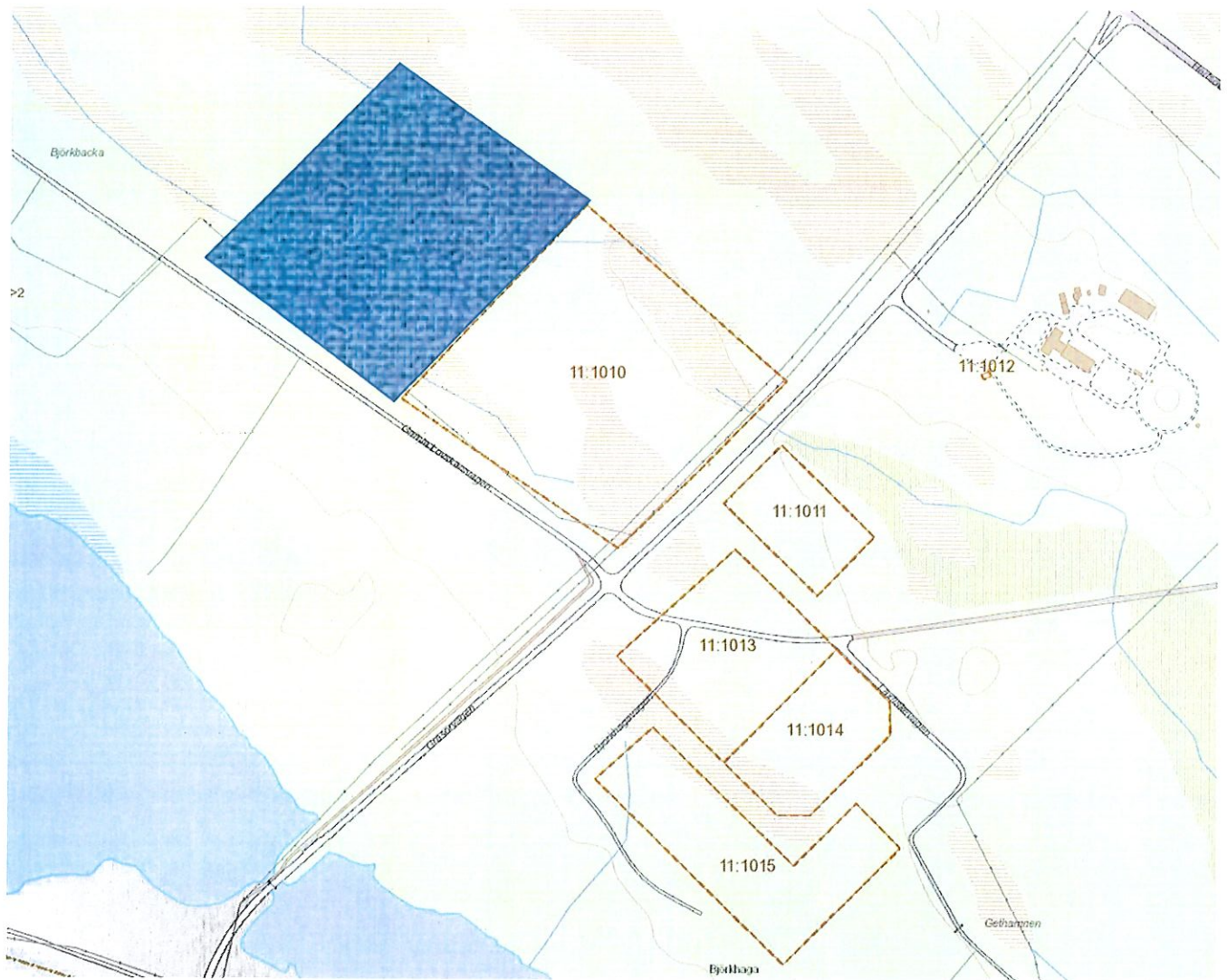
Datum:

MARTIN PHILLIPS



Namn Efternamn, VD

Bilaga 1



MP w

Förslag till beslut gällande planuppdrag för del av Bilen 23

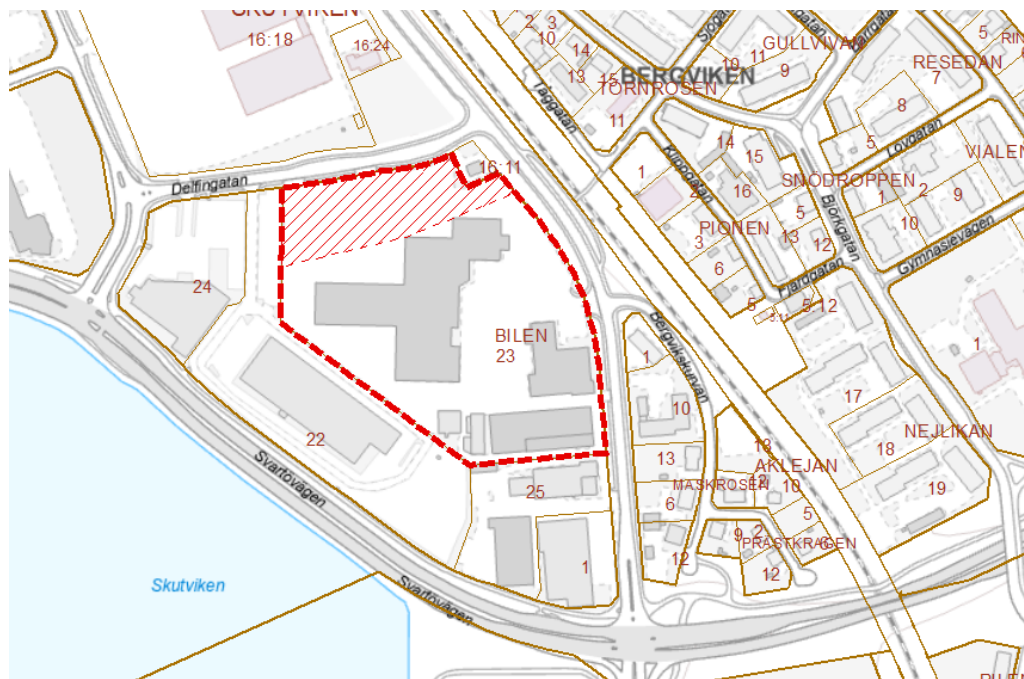
Ärendenr 2026/206-3.1.1.3

Kommunstyrelseförvaltningens förslag till beslut

Samhällsbyggnadsutskottet beslutar att ge kommunstyrelseförvaltningen i uppdrag att upprätta förslag till ändring av detaljplan för del Bilen 23 i syfte upphäva del av prickmarken.

Sammanfattning av ärendet

AB Persson Invest äger fastigheten Bilen 23 där det finns bilförsäljning, verkstad och service. För att möta ökad efterfrågan och nya miljökrav vill de bygga en ny biltvätt. De har utrett om den befintliga tvätten kan byggas om, men bedömer att utrymmet är för begränsat. En fristående byggnad ger därför en bättre lösning för logistik och funktion.



Fastigheten Bilen 23 redovisas med streckad linje och skrafferad yta visar ungefärligt område som berörs av ändringen.

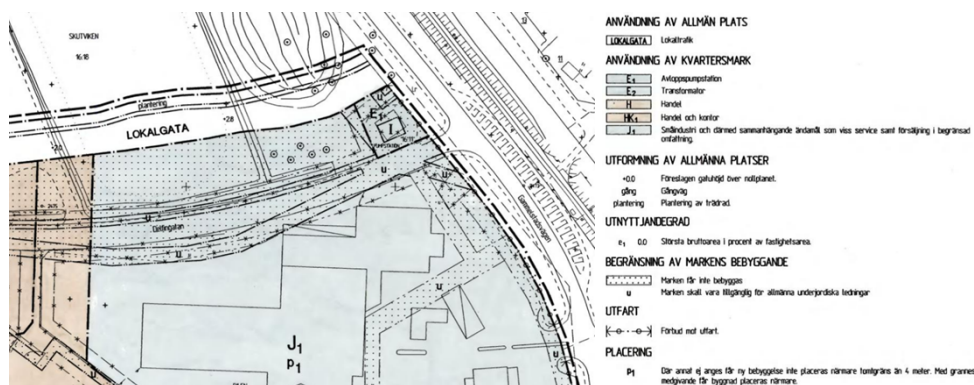
Den gällande detaljplanen vann laga kraft 1999 och togs fram för att flytta Delfingatan norrut och på så sätt ge företagen i kvarteret Bilen mer plats för uppställning och parkering. Den tidigare gatusträckningen är idag markerad som prickmark, och vissa delar är reserverade för underjordiska ledningar. Prickmarkerad mark får inte bebyggas. Detaljplanen anger inte varför

området fick denna utbredning av prickmark, men det gjordes sannolikt för att säkerställa ytor för parkering och uppställning.

Användningen inom Bilen 23 är småindustri med viss service samt försäljning i begränsad omfattning. En ny biltvätt bedöms inrymmas i ändamålet.

För att möjliggöra byggnationen behöver gällande detaljplan ändras och del av prickmarken upphävas.

Det finns flera ledningar inom fastigheten, kopplade till nätstationen vid korsningen Delfingatan–Gammelstadsvägen. Dessa ledningsstråk måste fortsatt säkerställas i samband med en ändring av detaljplanen.



Föreslagen ändring bedöms vara förenlig med översiktsplan 2021.

Dialog

Dialog för ärendet har skett internt med tjänstepersoner från kommunstyrelseförvaltningen, infrastruktur- och serviceförvaltningen och kommunala bolag samt externt med sökande. Fortsatt dialog med olika intressenter kommer att ske under detaljplaneprocessen, vilket regleras i plan- och bygglagen (PBL 5 kap 11, 12 §§).

Daniel Rova
Planchef

Beslutet skickas till

Kommunstyrelseförvaltningen, detaljplanekontoret
AB Persson Invest

Förslag till beslut gällande planuppdrag för del av Kungsfågeln 5

Ärendenr 2026/212-3.1.1.3

Kommunstyrelseförvaltningens förslag till beslut

Samhällsbyggnadsutskottet beslutar att ge kommunstyrelseförvaltningen i uppdrag att upprätta ett förslag till ändring av detaljplaner för del av Kungsfågeln 5, med syfte att pröva förutsättningarna för att möjliggöra nybyggnation av ytterligare en sporthall.

Sammanfattning av ärendet

Barn- och utbildningsnämnden beslutade i 2023-04-19 § 48 om en ny skolstruktur i centrum. Hälsans hus har under flera år haft brist på utrymme på grund av ett växande antal elever i både grundskola och gymnasium. Därför finns ett behov av en ytterligare sporthall i centrum, främst för skolans verksamhet men även för föreningslivet.



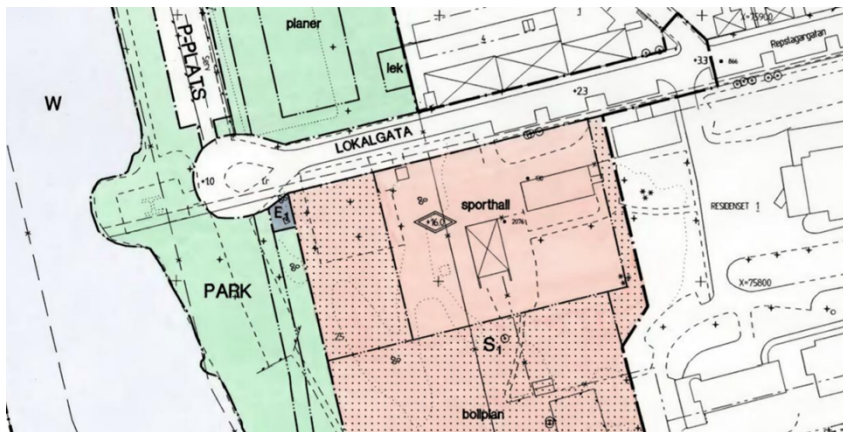
Streckad yta redovisar ungefärligt planområde.

Kvarteret Kungsfågeln omfattas av två gällande detaljplaner. Den ena (PL225) gäller för Hälsans hus och togs fram för att möjliggöra en sportanläggning för gymnasieskolan samt för att säkerställa ett parkområde vid stranden. Den andra detaljplanen (A112) gäller för övriga delar av kvarteret och syftade till att anpassa bebyggelsen i samband med omgrupperingar inom området och utbyggnaden av det dåvarande lasarettet. Enligt planbestämmelserna får marken mot Repslagargatan samt passagen mellan Hälsans hus och byggnaden på Repslagargatan 2C inte bebyggas.

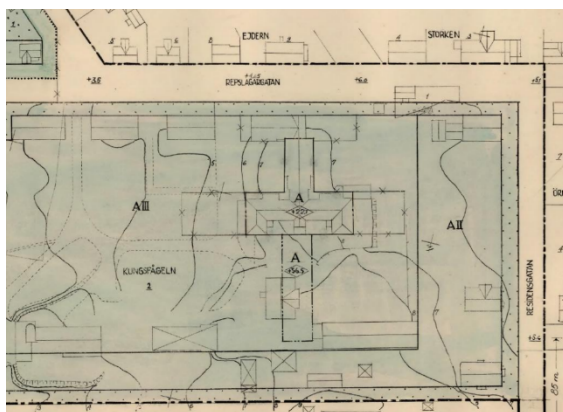


För att möjliggöra en utbyggnad av Hälsans hus behöver de gällande detaljplanerna ändras. Ändringarna handlar främst om att upphäva delar av prickmarken och vid behov justera tillåten byggnadshöjd.

Föreslagen ändring bedöms vara förenlig med översiktsplan 2021.



Utdrag ur gällande detaljplan PL225



Utdrag ur gällande detaljplan A112

Förfrågan om placering av ny sporthall hanterades under hösten 2025 och resulterade i en begäran om planuppdrag för ändring av detaljplaner (detta planuppdrag).

I januari 2026 gav kultur- och fritidsnämnden i uppdrag till kultur- och fritidsförvaltningen att utreda möjligheten att bebygga konstgräsplanen vid Hälsans hus för åretruntverksamhet i form av en fotbollshall.

Konstgräsplanen ligger på prickad mark i gällande detaljplan och omfattas nästan helt av strandskydd. Ny byggnad på fotbollsplanen skulle därför kräva en ny detaljplan, inklusive lokaliseringsutredning och ny prövning av strandskyddet. Då en sådan plan skulle omfatta fler och mer komplexa frågor

föreslås den hanteras separat, för att inte riskera att försena detaljplaneändringen för den nya sporthallen.

Det nu aktuella planuppdraget avser endast ändring av befintliga detaljplaner, vilket innebär en begränsad prövning och kan möjliggöra en snabbare process när ändringen ryms inom den ursprungliga planens syfte.

Dialog

Frågan om placering av ny sporthall har hanterats genom Byggdialogen. För att studera möjliga placeringar tillsattes en intern arbetsgrupp bestående av företrädare för arbetsmarknad- och utbildningsförvaltningen (AUF), kultur- och fritidsförvaltningen (KFF), kommunstyrelseförvaltningen (KSF) och infrastruktur- och serviceförvaltningen (ISF). Arbetsgruppen har undersökt olika placeringar vid Hälsans hus. Fortsatt dialog med olika intressenter kommer att ske under detaljplaneprocessen, vilket regleras i plan- och bygglagen (PBL 5 kap 11, 12 §§).

Daniel Rova
Planchef

Beslutet skickas till

Kommunstyrelseförvaltningen, detaljplanekontoret



Välkommen!

Fortsatt arbete med:
Lokalisering av ny sporthall invid Hälsans hus

2025-11-17

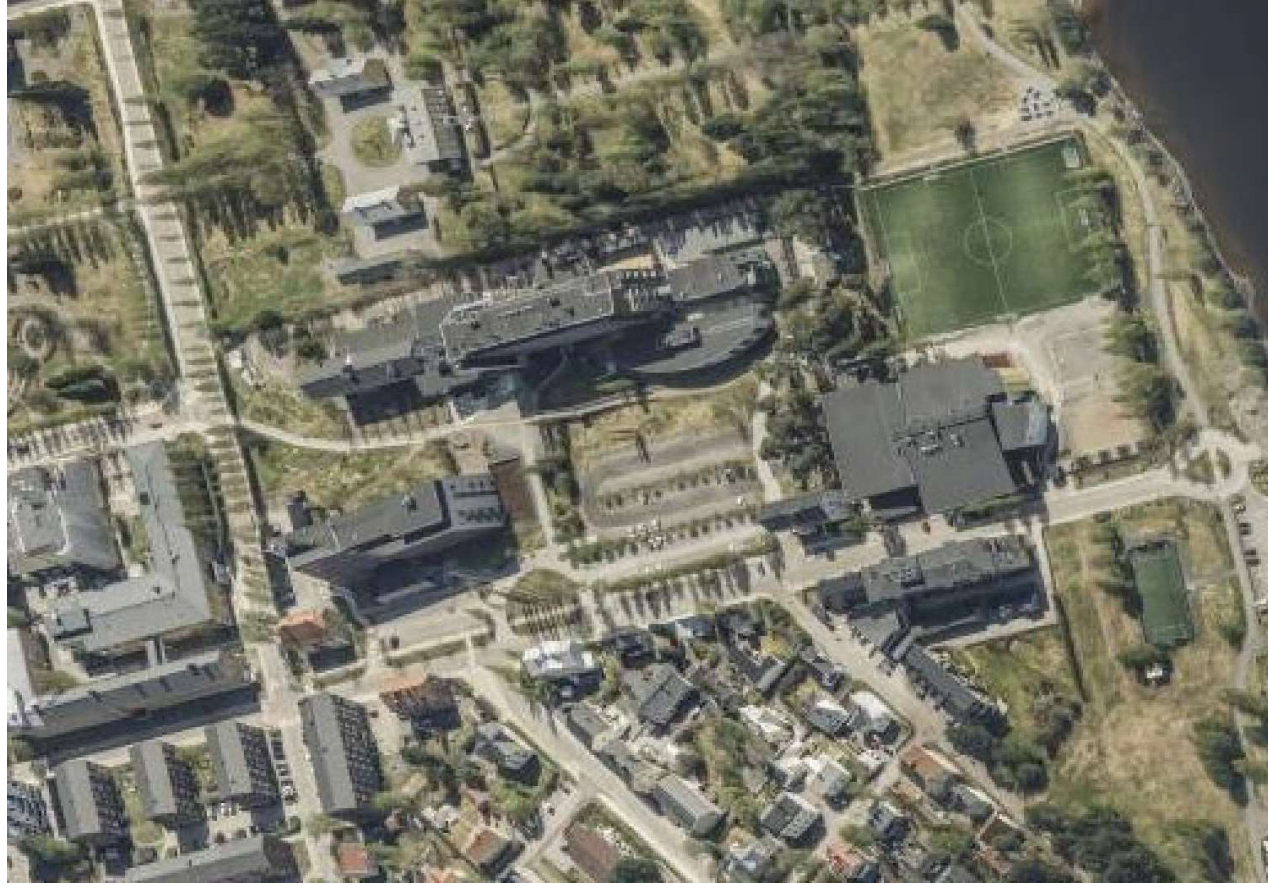
Agenda

- Genomgång av processen WS# 1,2,3
- Alternativa placeringar
- Gemensamma utgångspunkter
- Konsekvenser och kvarstående frågor
- Arbetsgruppens förslag till fortsatt arbete



Bakgrund

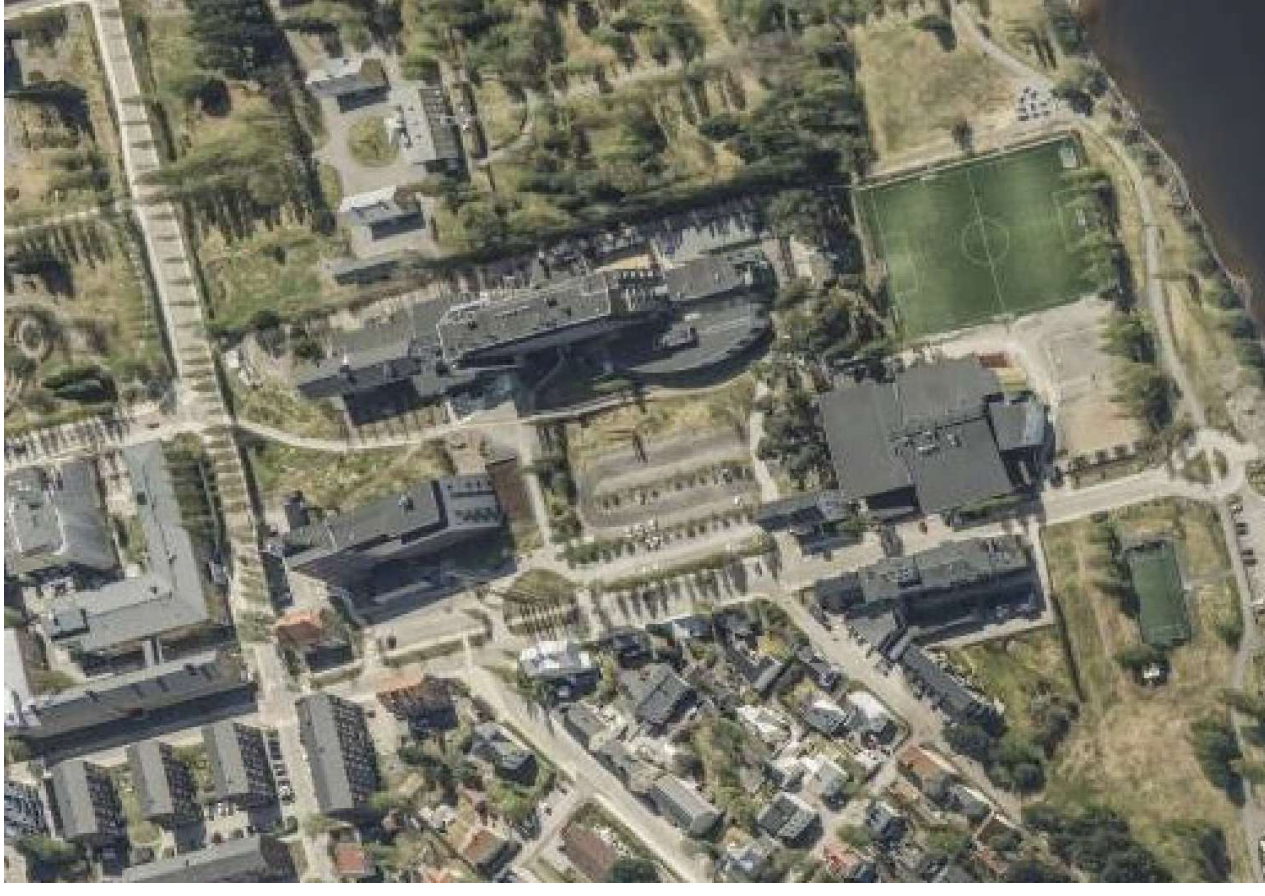
- Behov av ny sporthall i centrum
- Lokaliseringsutredning ISF 2023
- Vald lokalisering vid Hälsans hus
- Dialog med plan under våren 2025
 - behov av att se helheten





Byggdialogen 2025-08-27

- Möjliga vägar framåt
- Vilka alternativ finns?
- Möjlighet att bygga inom gällande plan?
- Gemensam platsanalys med beredningsgruppen + beställarna
 - Behov: AUF och KFF
 - Beredningsgrupp: Förutsättningar
 - Alternativ -> Tillsammans





Arbetsgrupp

Johanna Lundmark, Plan

Karin Geijer, Plan

Göran Sackari, Fastigheter

Patrick Zetterkvist, Fritids

Thomas Parvin, Skola

Linnea Örtenvik, Landskap

Mikael Hakovainio, Trafik

Joakim Sundén, Trafik

Mia Persson, Miljö och bygg

Annikka Vesterlund Rönnebro, Miljö och bygg



Syfte med utredningen

På ett tids- och resurseffektivt sätt:

- Få förståelse för platsens förutsättningar och verksamheternas behov
- Landa i gemensamma utgångspunkter
- Studera olika alternativ
- Men...inte att lösa alla frågor i detta skede



Mål

- Hitta en placering att jobba vidare med som fungerar ur flera aspekter.
- Fånga upp frågor som fortsatt behöver studeras eller hanteras i ett kommande skede



Bakgrund

KFF har budget 100 miljoner

KFF fattar beslut om igångsättning. Fastigheter projekterar.

KFF förvaltar -> Skolan hyr.

Önskad tidplan inflyttning -> 2029 (3,5 - 4 år)

- *Ev. Rivning (plus rivningslov) -> Omlokalisering "Funkis?"*
- *Förstudie/behovsanalys*
- *Projektering*
- *Upphandlingar*
- *Igångsättning*
- *Detaljplan (?)*
- *Byggtid 2 år*

Kräver godkänt bygglov september 2027



Få förståelse för platsens
förutsättningar och
verksamheternas behov

Studera olika
alternativ

Hitta en placering
att jobba vidare
med som fungerar
ur flera aspekter.

Fånga upp frågor
som fortsatt
behöver studeras
eller hanteras i ett
kommande skede

Landa i
gemensamma
utgångspunkter

WS#1

Verksamhetens
behov

Planerings-
förutsättningar

WS#2

Vilka alternativa
placeringar finns?

Platsbesök &
Fördjupning av
platsens
förutsättningar

WS#3

Gemensamma
utgångspunkter
(avvägning)

Samlad
bedömning/Konsekvenser
(tid, ekonomi, kvalitet samt
utifrån de gemensamma
utgångspunkterna)

Kvarstående (möjliga)
alternativ

Fortsatt arbete

Redovisa:
Kvarstående (möjliga
alternativ)

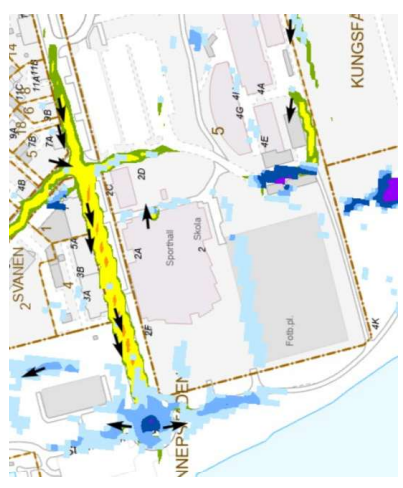
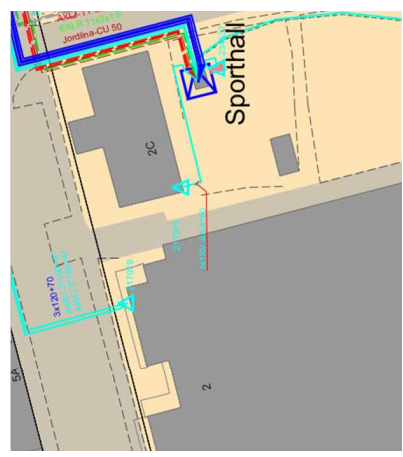
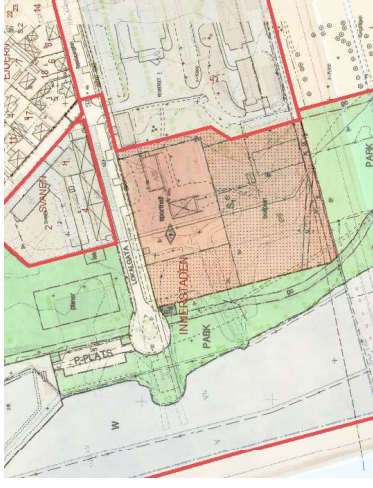
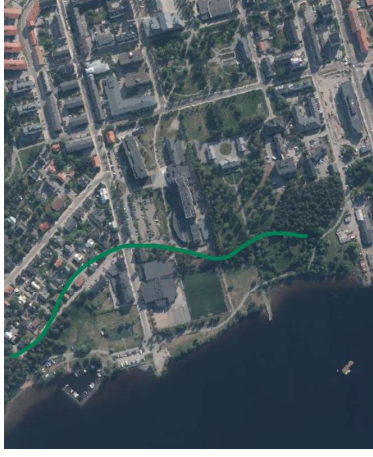
Samlad bedömning &
rekommendation om
fortsatt arbete

Frågor som behöver
hanteras i kommande
process (parallellt)

Men...inte att lösa
alla frågor i detta
skede

WS #1

- Behov & Ramar
 - AUF (skolan)
 - KFF (Fritids)
 - ISF (Fastigheter)
- Platsens förutsättningar
 - Planmässiga
 - Grönstruktur
 - Trafik
 - Gestaltning
 - Interna ledningar
 - Miljö
 - Strandskydd





WS #2

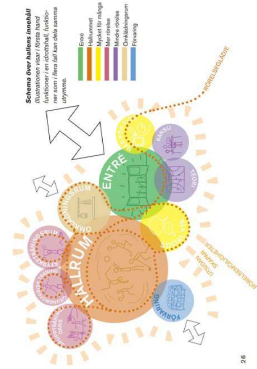
- Sammanställning av behov & förutsättningar



- Sammanställning av behov & förutsättningar
- Omvärldsbevakning



Visionsbild på Hertsöns framtida sporthall. Illustration: Norconsult.



Sundsvall utreder ny modern sporthall för framtidens idrott och evenemang



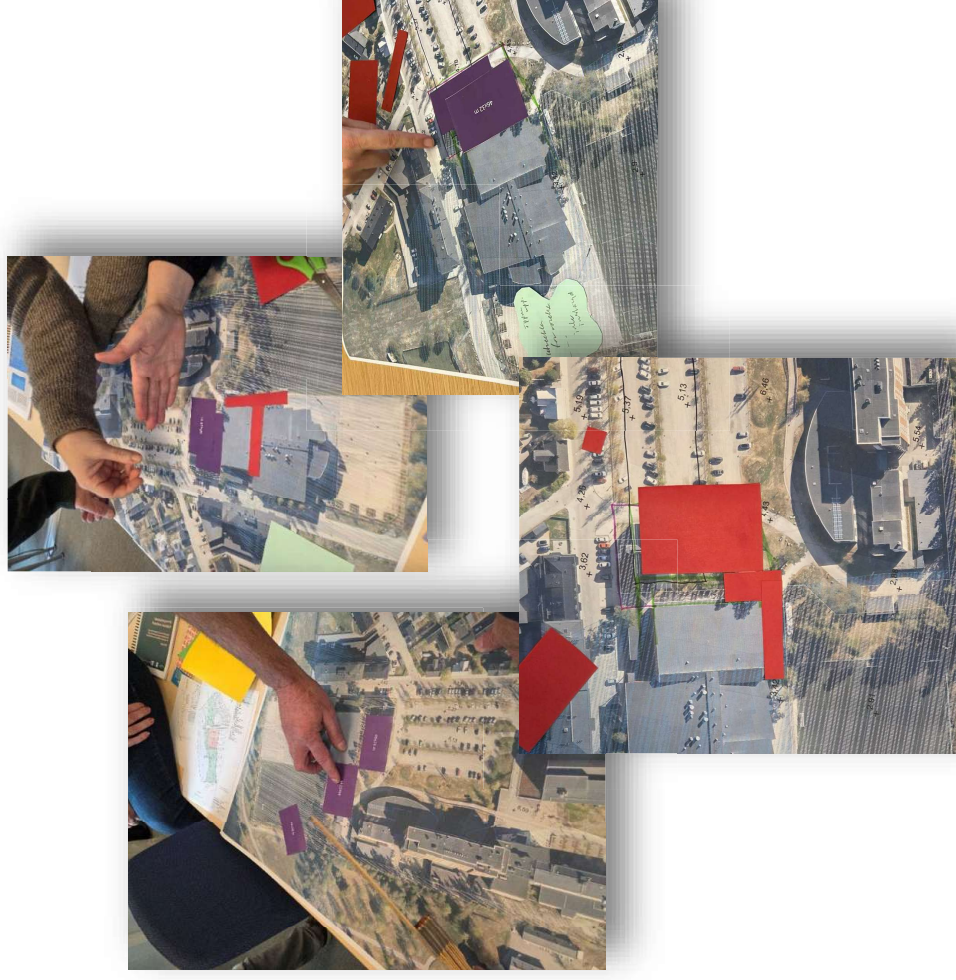
En ny sporthall utreds i Sundsvall. Den nya anläggningen ska ersätta den befintliga sporthallen och möta framtidens behov för idrott, utbildning och evenemang. Förstudien är nu klar och visar att både byggnation i kommunal regi och via privat aktör är möjliga alternativ.

Sundsvalvs kommun har tagit fram en omlämnande förstudie som visar hur en ny sporthall kan utformas, placeras och finansieras. Den nya hallen föreslås byggas på samma plats som dagens sporthall och ska rymma två fullstora spelplaner, plats för upp till 3 500 personer vid evenemang, samt moderna omklädningsrum, kontor,



WS #2

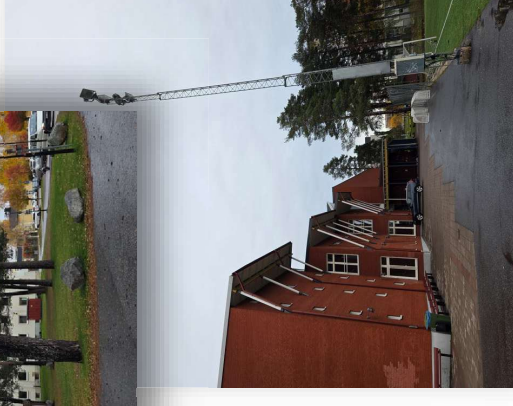
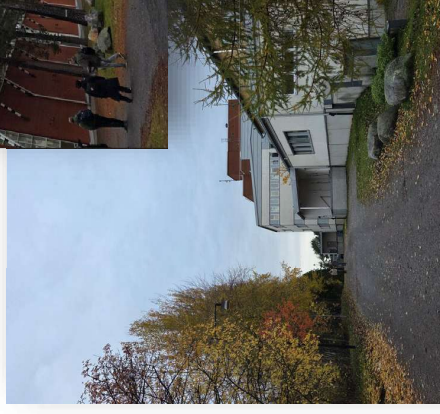
- Sammanställning av behov & förutsättningar
 - Omvärldsbevakning
 - Workshop
- Alternativ placering av ny sporthall





WS #2

- Sammanställning av behov & förutsättningar
- Omvärldsbevakning
- Workshop
Alternativ placering av ny sporthall
- Platsbesök





WS #3

- Sammanställning av gemensamma utgångspunkter
- Utvärdering av framtagna alternativ
 - Bortvalda alternativ
 - Kvarstående alternativ
- Sammanvägd bedömning
- Förslag till fortsatt arbete..

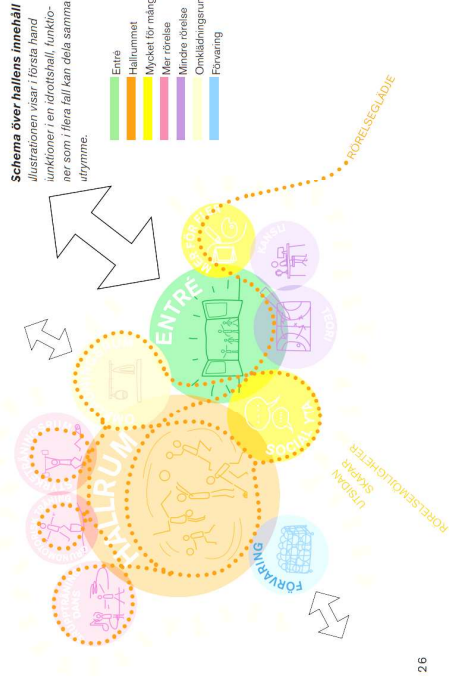
Utgångspunkter

Verksamhetens behov och funktion

- Rimlig inflyttning 2029. (Behovet finns redan nu)
- Nytt hallrum behöver vara lika stort som Kungshallen (tredelad).
- Behov av förråd och omklädningsrum.
- Ny sporthall ska helt eller delvis sitta ihop med befintliga Hälsans hus.

Medskick:

- Multifunktionell och flexibel användning - "Framtidens idrottshall"
- Svårigheter att bygga samman med enbart Kungshallen, antingen behövs en egen entré alternativt bygga samman med någon av de befintliga.
- Fördel att förråd och vissa funktioner placeras så att de kan nyttjas av båda hallarna (Kungshallen och nya)



Visionsbild för Framtidens idrottshall



Utgångspunkter, forts

Grönstruktur och utemiljö

- Bevara så många tallar som möjligt - Varje gammal tall har högt värde (kulturmiljö, natur, gestaltning, skala)
- Arbeta med att *förädla* och *öppna upp* utemiljön så att den blir mer *tillgänglig* både dagtid, kvällstid.



Utgångspunkter forts,

Trafik

- Säkerställa fortsatt logistik och inlastning till kvarteret Kungsfågeln (varutransporter till matsal, material till tekniska program m.m.)
- Skapa en fungerande trafik- och parkeringslösning för hela kvarteret Kungsfågeln (infart till parkering, utformning angoringsväg, fungerande parkering)
- Ej lämpligt med ny infart från Residensgatan, pga. av höjdskillnader och närhet till korsning
- Bevara och förbättra kopplingar för fotgängare och cyklister mellan målpunkter och mötesplatser och entréer i någon mån.





Utgångspunkter

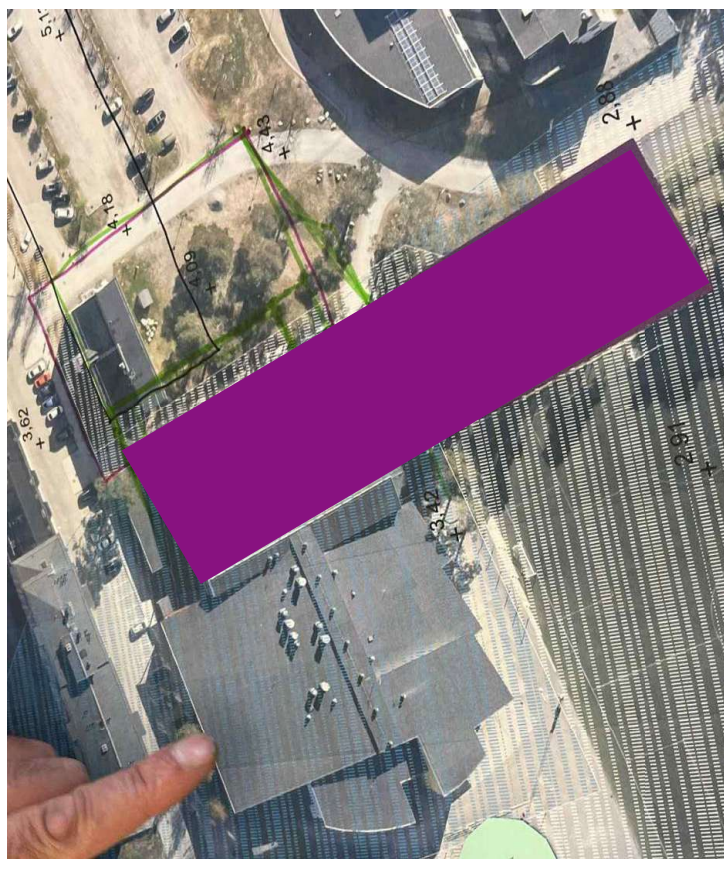
Arkitektur och gestaltning

- Stor volym, viktigt att undvika att det blir en baksida mot Repslagargatan - istället bidra till en levande och aktiv gata med entré mot Repslagargatan.
- Undvika att otrygga platser uppstår utomhus så som återvändsgränder och trånga tillhåll.
- Anpassa ny bebyggelse till Gultzauddens småskalighet.
- Arkitektur och gestaltning behöver samspela med Hälsans hus med liknande material och kulörer, men samtida. Bevara och visa hänsyn till befintliga byggnadens karaktär, exempelvis takutsprång och konsoler.



Bortvalda alternativ

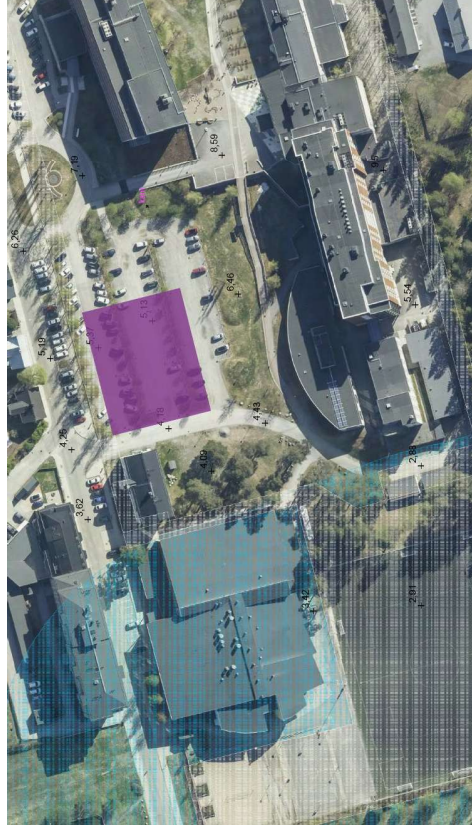
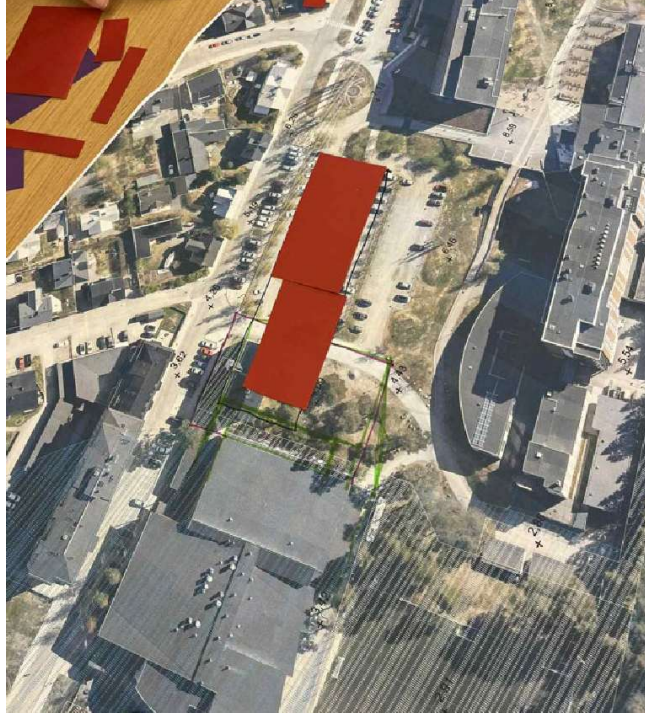
- **Fristående** invid fotbollsplanen
 - Ej hopbyggd
 - Prickmark – Kräver ny detaljplan
 - Äldre tallar behöver avverkas
- **Hopbyggd** - Förlängning av kungshallens kortsida mot fotbollsplanen
 - Barriär för gående
 - Kräver ny detaljplan och berör delvis strandskydd
 - Byggnader, naturvärden
 - Ev. åverkan fotbollsplan pga. lastzon/logistik.
 - Har kvar parkeringar
 - Större yta än denna behövs = större åverkan





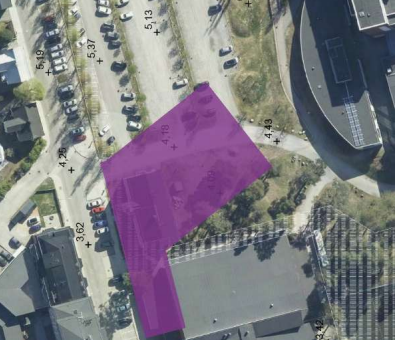
Bortvalda alternativ

- Fristående på parkeringen
 - Verksamheten har behov av att sporthall sitter ihop med avseende på förrådslösningar, entré, reception, personal
 - Mycket av träden kvar, men byggnaderna bli inte sammanbyggda
 - Hälften av parkeringarna skulle försvinna.
 - Beroende på utformning;
Viss påverkan på trafik (logistik, angöring m.m).
Mindre om längre bort, men då ej hopbyggd.
 - Ev. möjlighet att bygga inom gällande plan





Kvarstående alternativ

		
Hopbygd med kortsidan mot Repslagargatan	Hopbygd med långsidan mot Repslagargatan	Hopbygd i vinkel mot Repslagargatan



Kvarstående alternativ

		
Hopbygd med kortsidan mot Repslagargatan	Hopbygd med långsidan mot Repslagargatan	Hopbygd i vinkel mot Repslagargatan



Konsekvenser

- Rivning av byggnaden på Repslagargatan 2C
- Flytt av elnätstation och inkommande ledningar, involvera LEAB tidigt
- Flytt av interna va-ledningar
- Parkeringsplatser försvinner
- Påverkar körväg för angöring/inlastning
- Stråk mellan befintlig gångstråk försvinner helt eller delvis (mellan Hälsans hus och soc-huset)
- Några enstaka tallar kan behöva fällas
- Troligtvis behov av att göra en ändring av detaljplan för att upphäva prickmark



Syfte

- ✓ Få förståelse för platsens förutsättningar och verksamheternas behov
- ✓ Landa i gemensamma utgångspunkter
- ✓ Studera olika alternativ

Men...inte att lösa alla frågor i detta skede

Mål

- ✓ Hitta en placering att jobba vidare med som fungerar ur flera aspekter.
- ✓ Fånga upp frågor som fortsatt behöver studeras eller hanteras i ett kommande skede

Fortsett arbete

Idé till färdig sporthall





Tidplan

Önskad tidplan inflyttning -> 2029 (3,5 - 4 år)

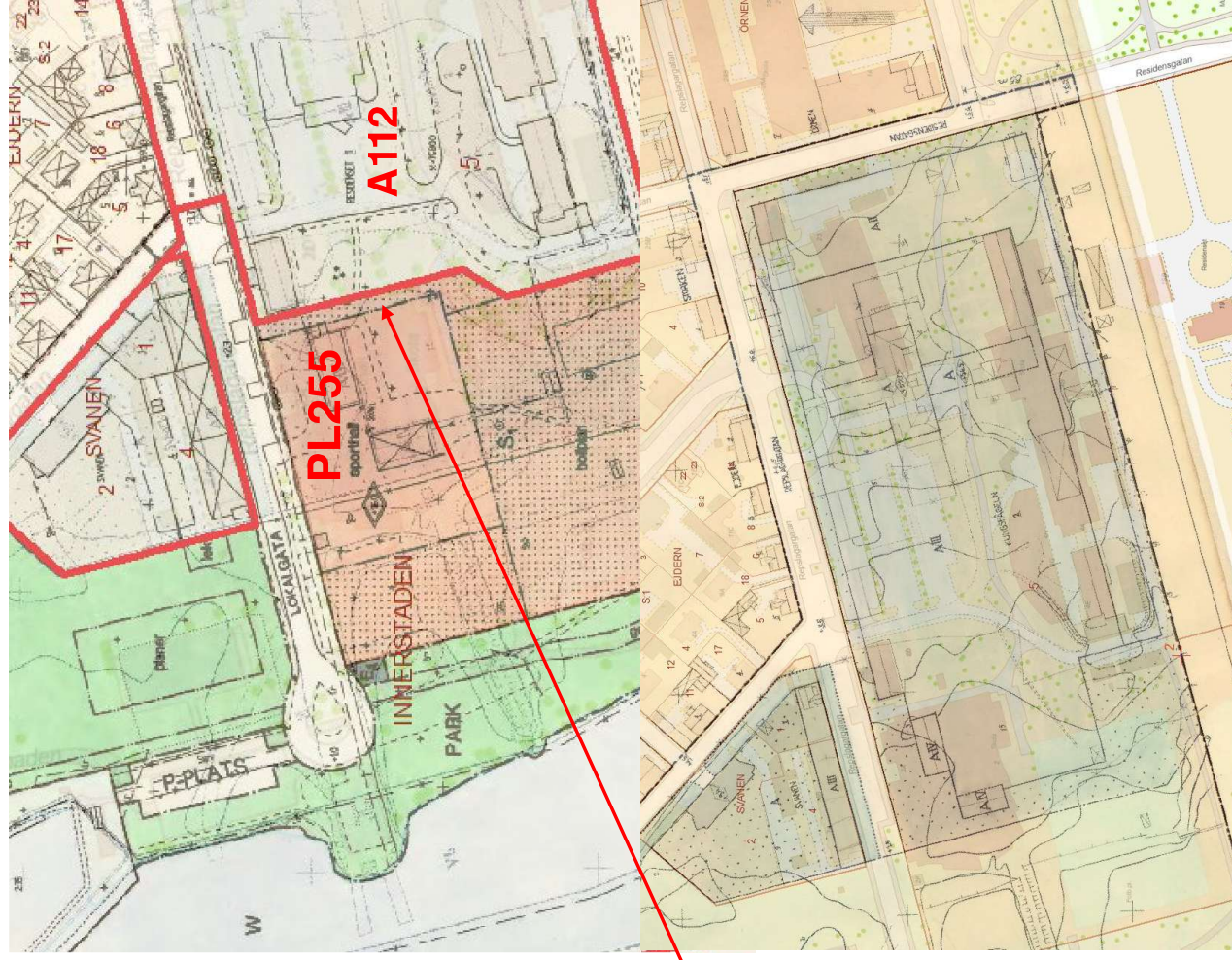
- Ev. Rivning (plus rivningslov) -> Omlokalisering "Funkis?"
- Förstudie/behovsanalys
- Projektering
- Upphandlingar
- Igångsättning
- Detaljplan (?)
- Byggtid 2 år

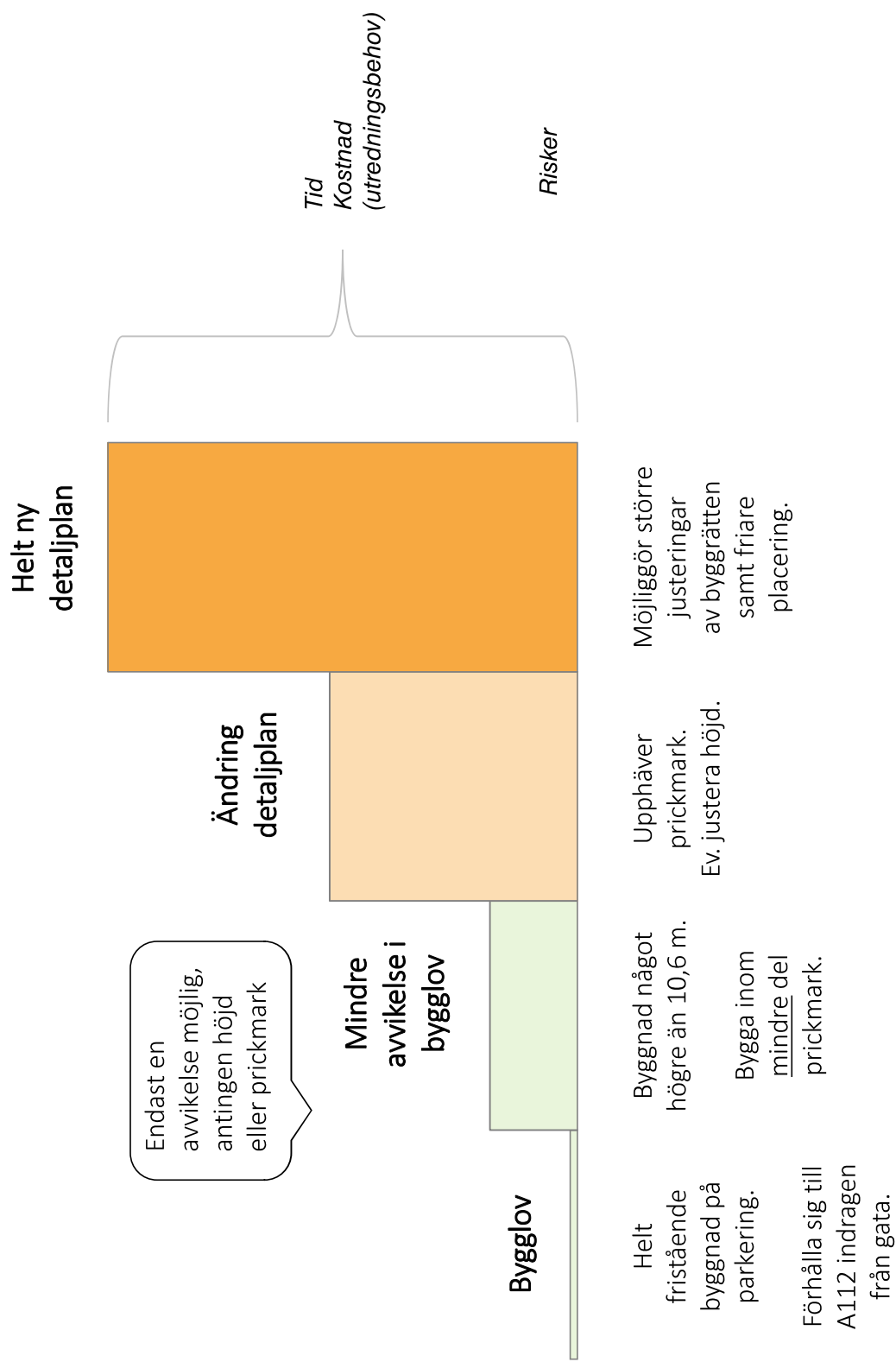
Kräver godkänt bygglov september 2027

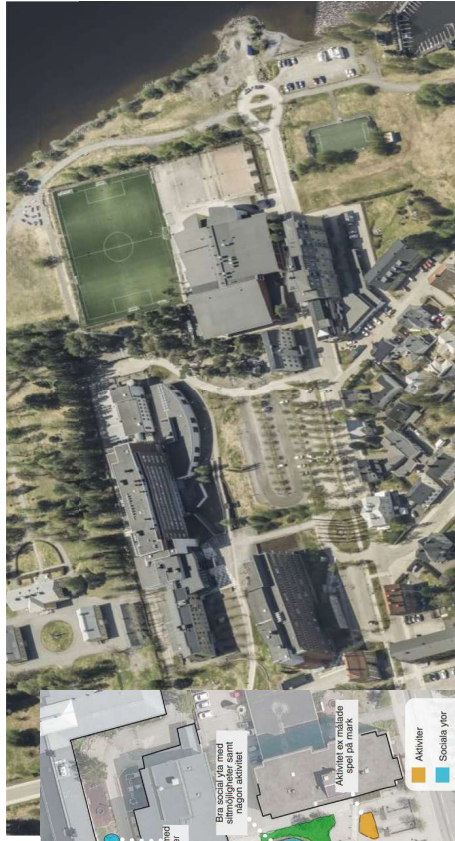
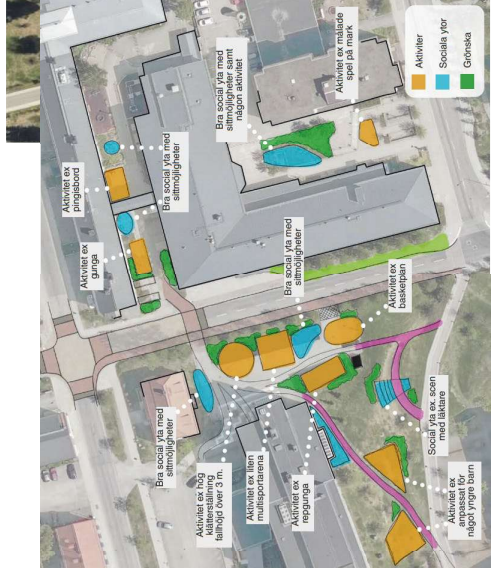
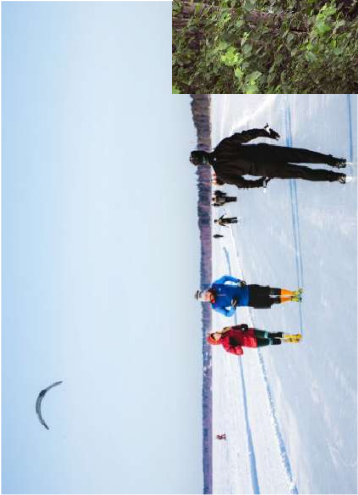
”Vad är möjligt att bygga inom
gällande plan?”

Planmässiga begränsningar

- Gällande detaljplan A112
 - Prickmark 6 m mot gata
- Gällande detaljplan PL255
 - Prickmark mellan befintlig byggnad och parkering (samt runt Hälsans hus)
 - Höjdreglering 3 våningar -> 10.6 m byggnadshöjd







Bättre tillsammans!

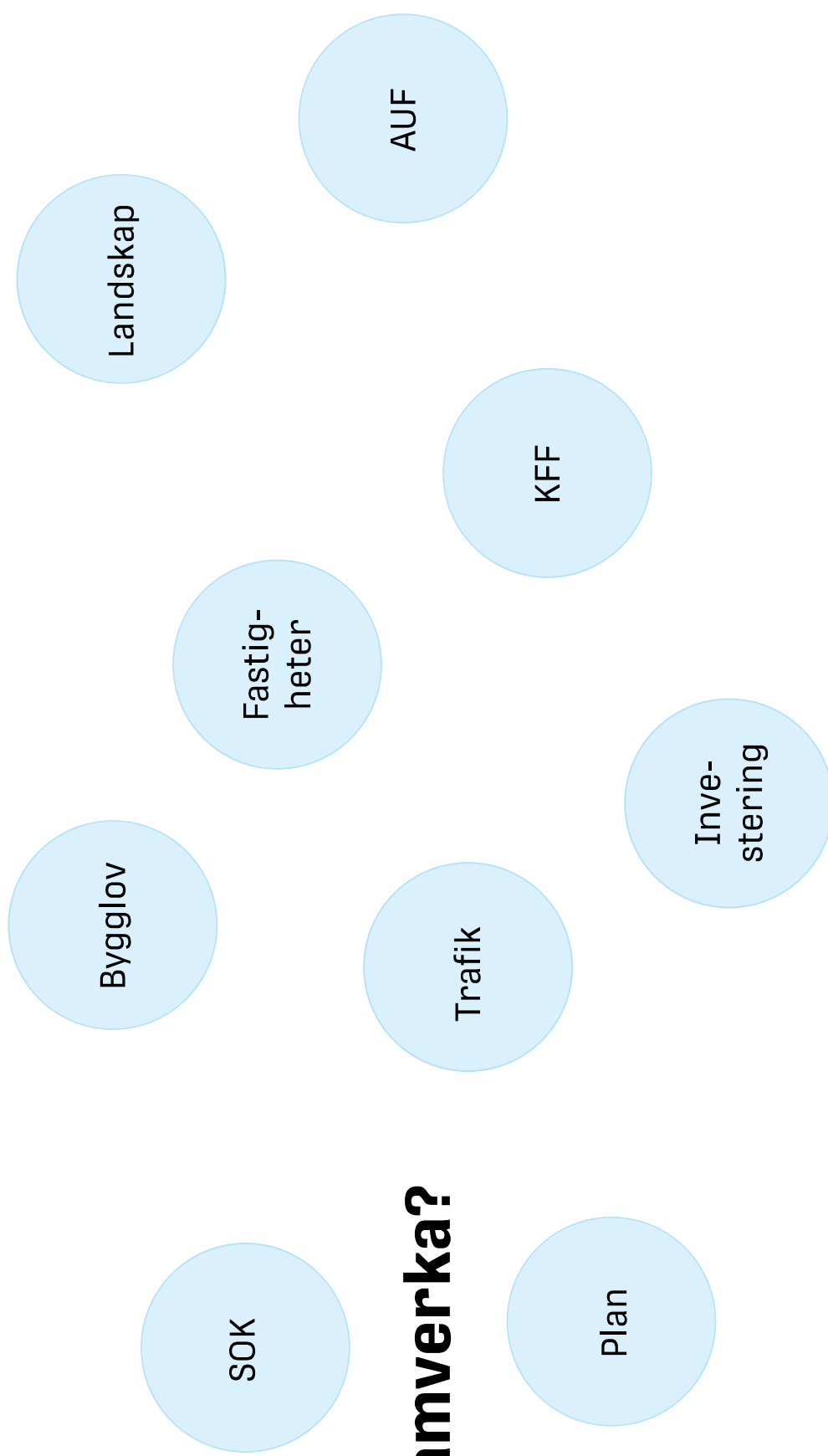


100 miljoner





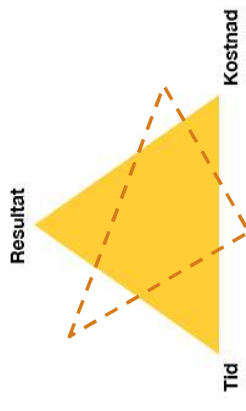
Hur samverka?





Några kvarstående frågor

- Ytbehov ny sporthall - Innehåll och funktioner i ny byggnad
 - Preciserad placering
 - Anpassning till befintliga Hälsans hus - Utformning och gestaltning
 - Trafik, in- och utfart, logistik
 - Detaljplan
 - Rivning befintliga byggnader/ledningar
-
- Lokaltrafik - Kommunikation
 - Utemiljön inom kvarteret
 - Parkeringsbehov





Kvarstående frågor

Parkeringsbehov

- Parkeringsbehov ny och befintlig sporthall
- Parkeringsbehov Kv. Kungsfågeln
- Parkeringsbehov kommunens anställda

Lokaltrafik

- Platsen inte bra utifrån tillgänglighet med buss
- "Större fråga"

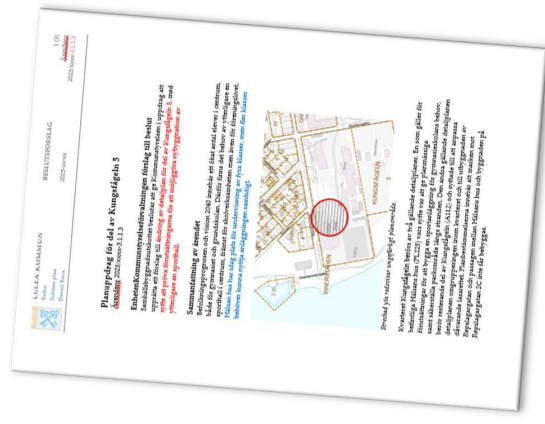
Utemiljön

- AUF och KFF
- Behov av att utveckla utemiljöerna vid skolor, sporthallar m.m. användning för att möjliggöra skola på dagtid och för alla på kvällstid.
- Markyta för att tillgodose både skolans och "fritids" intressen

.

Arbetsgruppens förslag till fortsatt arbete

- Parallella processer är nödvändigt för att arbeta med kvarstående frågor
- Begära planuppdrag för ändring av detaljplan (vinna tid)
 - Dialog med Bygglov angående möjlighet till mindre avvikelse
 - Avgöra vilken detaljplan som kan behöva ändras
 - Förslag på inlämning 7 dec eller 9 jan



Förslag till beslut gällande planuppdrag för Stadsön 1:120

Ärendenr 2026/214-3.1.1.3

Kommunstyrelseförvaltningens förslag till beslut

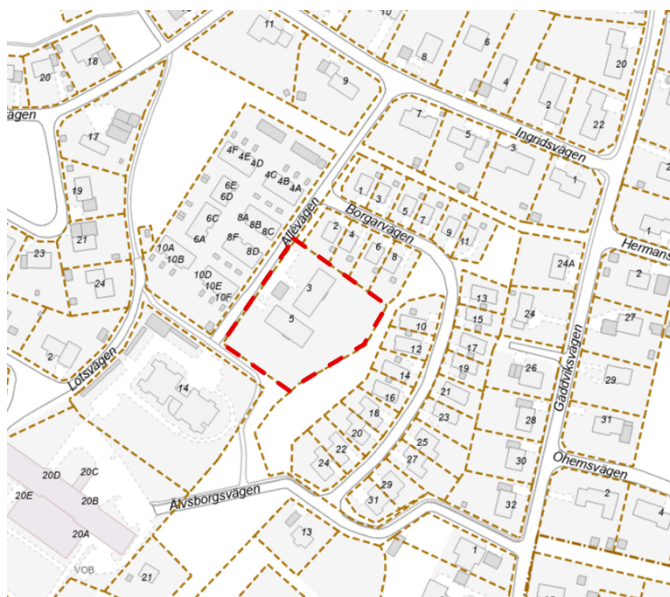
Samhällsbyggnadsutskottet beslutar att ge kommunstyrelseförvaltningen i uppdrag att upprätta förslag på ny detaljplan i syfte att möjliggöra för bostadsändamål.

Sammanfattning av ärendet

Ett av målen i kommunens bostadsförsörjningsprogram är att skapa bostäder som tillgodoser alla behov. I takt med att befolkningen växer ökar även behovet av bostäder för socialtjänstens målgrupp. Därför är en av insatserna att säkerställa att det blir fler sådana boenden.

Den befintliga bebyggelsen inom fastigheten Stadsön 1:120 består av mindre träbyggnader i form av enkla modulbyggnader. Dessa uppfördes ursprungligen som ett tillfälligt avlastningsboende för unga. Idag finns ett behov av långsiktiga och ändamålsenliga boendeformer, men den befintliga byggnaden är inte anpassad för detta. Standarden uppfyller inte dagens krav på funktionalitet och tillgänglighet.

Mot denna bakgrund föreslås att den nuvarande byggnaden ersätts med en ny byggnad som kan användas för exempelvis gruppboende eller stödboende. Ny bebyggelse föreslås byggas i två våningar.



Fastigheten Stadsön 1:120 markeras med röstreckad linje.

I översiktsplanen (2021) är området utpekad för tät struktur. Planuppdraget bedöms vara förenlig med översiktsplanen.

Gällande detaljplan anger gruppboende i en våning. För att möta socialtjänstens behov och göra användningen flexibel över tid föreslås att den nya detaljplanen ska pröva förutsättningarna för bostadsändamål. En ny detaljplan behöver därför tas fram.

Dialog

Dialog för ärendet har skett internt med tjänstepersoner från kommunstyrelseförvaltningen, infrastruktur- och serviceförvaltningen och kommunala bolag. Fortsatt dialog med olika intressenter kommer att ske under detaljplaneprocessen, vilket regleras i plan- och bygglagen (PBL 5 kap 11, 12 §§).

Daniel Rova
Planchef

Beslutet skickas till

Kommunstyrelseförvaltningen, detaljplanekontoret

Information om uppföljning av bostadsförsörjningsprogrammet

Ärendenr 2026/230-2.1.0.1

Kommunstyrelseförvaltningens förslag till beslut

Samhällsbyggnadsutskottet beslutar att lägga informationen till handlingarna.

Sammanfattning av ärendet

Kommunfullmäktige har 2022-06-20 § 114 beslutat att anta Bostadsförsörjningsprogram som innehåller kommunens mål och insatser avseende bostadsförsörjning. Samhällsbyggnadsutskottet får information om hur arbetet för att nå uppsatta mål i bostadsförsörjningsprogrammet fortlöper. Resultatet från den senaste uppföljningen 2025 presenteras med indikatorer och behov samt fortsatt arbete 2026.

Information om planprogrammet för Luleå C och Östra stranden

Ärendenr 2026/232-2.1.0.1

Kommunstyrelseförvaltningens förslag till beslut

Samhällsbyggnadsutskottet beslutar att lägga informationen till handlingarna.

Sammanfattning av ärendet

Samhällsbyggnadsutskottet delges information om planprogrammet för Luleå C och Östra stranden. Kommunstyrelseförvaltningen informerar om processen, nuläge och arbetet framåt med detaljplaneprogrammet.

Information om aktuella frågor och planläge 2026-02-23

Ärendenr 2026/231-2.1.0.1

Kommunstyrelseförvaltningens förslag till beslut

Samhällsbyggnadsutskottet beslutar att lägga informationen till handlingarna.

Sammanfattning av ärendet

Samhällsbyggnadsutskottet får information om aktuella frågor och planläge 2026-02-23.