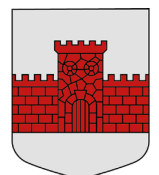


Laga krafthandling
2025-03-20
Diarienummer KS 2023–451

Planbeskrivning

Detaljplan för del av fastigheten Boden 56:36, Väster om Nejlikan
Bodens kommun

Samhällsbyggnadsförvaltningen
Fysisk planering
Lisa Berg
tel. 0921–62572
lisa.berg@boden.se



**BODENS
KOMMUN**



Innehåll

1	Handlingar	3
2	Kommunala beslut	3
3	Planprocessen	4
4	Detaljplanens bakgrund	4
5	Detaljplanens syfte	4
6	Beskrivning av detaljplanen	5
7	Motiv till detaljplanens regleringar	6
8	Planeringsförutsättningar	9
9	Planeringsunderlag	32
10	Detaljplanens genomförande	33
11	Konsekvenser av planens genomförande	36



1 Handlingar

Följande handlingar utgör förslaget:

- Plankarta i skala 1:1 000 med planbestämmelser
- Planbeskrivning (denna handling)

Följande handlingar tillhör förslaget:

- Fastighetsförteckning
- Grundkarta i skala 1:1 000

Utredningar som har legat till grund för förslaget:

- Geoteknisk undersökning, WSP – 2022-10-19
- Dagvattenutredning, Sweco – 2023-01-16
- Sammanfattning: Spridningsberäkningar för ammoniaklösning, Bodens energi – 2023-10-31
- VA-utredning översikt
- Trafikutredning, Norconsult - 2023-11-28
- Naturvärdesinventering, Licab- 2024-01-08
- Komplettering dagvatten DP Väster om Nejlikan, Sitowise - 2024-04-17
- Förprojektering, EBK Infra – 2024-04-16
- PM, Potential för etablering av handel vid Kaptensgatan – 2024-05-29

2 Kommunala beslut

2.1 Planuppdrag

Kommunstyrelsens ordförande har genom sin delegation 2023-04-25 gett Samhällsbyggnadsförvaltningen, enheten fysisk planering, i uppdrag att upprätta detaljplan för aktuellt planområde.

2.2 Beslut i frågan om miljöpåverkan 6 kap. 7 § Miljöbalken

Med utgångspunkt från miljöbedömningsförordningen (2017:966) har kommunen 2023-11-17 tagit ett särskilt beslut om att genomförandet av den föreslagna detaljplanen inte riskerar att medföra betydande miljöpåverkan. Det innebär att fortsatt strategisk miljöbedömning inte anses nödvändig och en miljökonsekvensbeskrivning inte behöver upprättas.

3 Planprocessen

Detaljplanen handläggs med utökat förfarande enligt Plan- och bygglagen (PBL) (2010:900). Förfarandet har valts med hänsyn till att planförslaget avviker från den fördjupade översiktsplanen för Boden och Sävast.

Planarbetet sker i en process där berörda får möjlighet att lämna synpunkter på planförslaget. Figuren nedan illustrerar planprocessen och i vilket skede planarbetet är just nu.

UTÖKAT FÖRFARANDE



Till samrådet visas ett preliminärt planförslag, efter samråd sammanställs inkomna synpunkter i en samrådsredogörelse och planhandlingarna och plankartan revideras vid behov. Till granskningen visas ett slutligt förslag och inkomna synpunkter sammanställs i ett granskningsutlåtande. Detaljplanen blir sedan gällande tre veckor efter att antagandet kungjorts om inte beslutet att anta detaljplanen överklagas.

4 Detaljplanens bakgrund

Bodens kommun står inför en stor samhällsomvandling. Kommunens vision är att öka befolkningsmängden till 33 000 invånare fram till år 2030. För detta krävs fler bostäder och arbetstillfällen samt ett utbud av både offentlig och kommersiell service. Samhällsbyggnadsförvaltningen, fysisk planering, har fått i uppdrag att pröva lämpligheten för att skapa planmässiga förutsättningar för handelsändamål på del av fastigheten Boden 56:36.

5 Detaljplanens syfte

Detaljplanens syfte är att skapa planmässiga förutsättningar för handelsändamål.

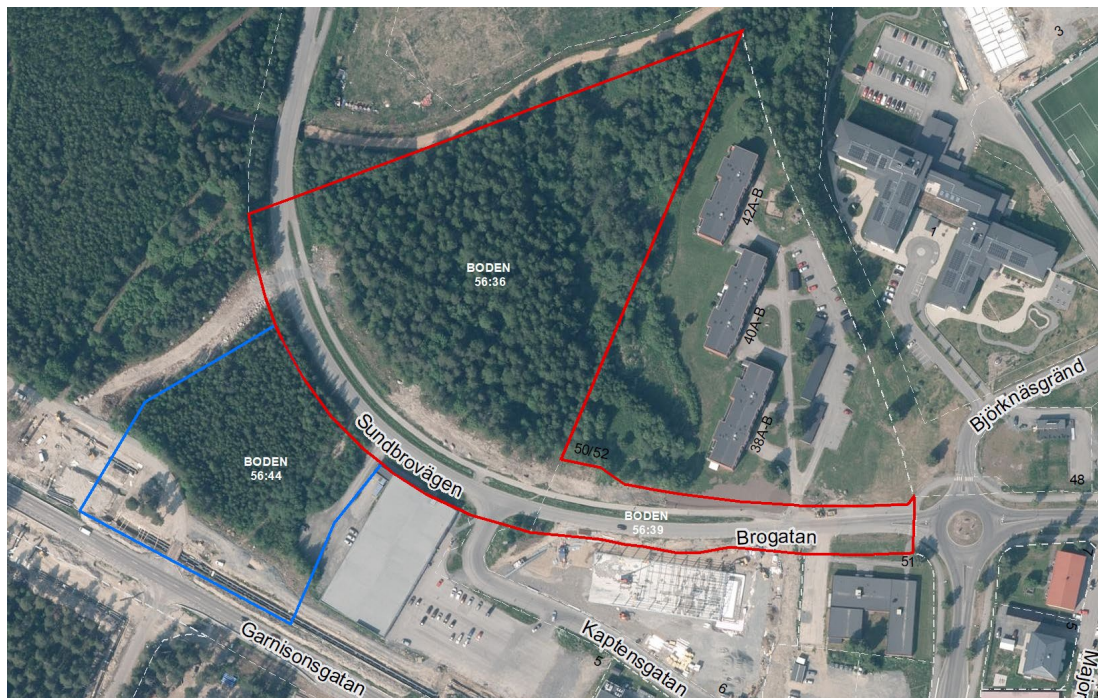
6 Beskrivning av detaljplanen

Detaljplanen är upprättad efter Boverkets föreskrifter och allmänna råd BFS 2020:5, 2020:6 samt 2020:8.

6.1 Detaljplanens läge, areal och markägoförhållanden

Planområdet är beläget nordvästra delen av centrala Boden. Aktuellt planområde omfattas av fastigheten Boden 56:36 samt Boden 56:39 och ägs av Bodens kommun. Tänkt planområde är cirka 3,5 hektar.

I närhet till området finns Dollarstore, Lidl och Jysk etablerade. På södra sidan om planområdet ligger Sundbrovägen. Planområdet angränsar i norr mot elljusspårerna till Pagla samt campingen First Camp Björknäs och i öst mot befintliga flerbostadshus. Bodenbo har påbörjat nybyggnation av ytterligare flerbostadshus vid plangränsen. Planområdet angränsar till detaljplan Väster om Kaptensgatan, KS 2021-831 som vann laga kraft 2024-05-24 och är planlagd för handelsändamål.



Figur 1. Översiktskarta med aktuellt planområde markerat rött. Detaljplan väster om Kaptensgatan har markerats i blått.



6.2 Allmän plats

Detaljplanen reglerar allmän plats för [NATUR] och [GATA]. Bodens kommun är huvudman för allmän platsmark.

6.3 Kvartersmark

Detaljplanen reglerar kvartersmark för detaljhandel, ej livsmedel [H₁] och teknisk anläggning [E].

Bodens energi AB, BEAB, är huvudman för tekniska anläggningar [E].

7 Motiv till detaljplanens regleringar

7.1 Motiv till reglering

Detaljplanen innehåller regleringar för att uppnå detaljplanens syfte. Enligt Boverkets förordning om planbeskrivning (2020:8) ska kommunen motivera varje enskild reglering och lagra motivet digitalt. Nedan följer en lista på detaljplanens bestämmelser och deras motiv.

7.1.1 Användning av allmän platsmark

GATA: Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att marken används som gata för allmänhetens bruk.

NATUR: Syftet med bestämmelsen är att anpassa ny bebyggelse till naturvärdeskärnorna på platsen.

7.1.2 Användning av kvartersmark

Detaljhandel: Detaljplanen medger detaljhandel, ej livsmedel [H₁]. Syftet med planbestämmelsen är att främja det kommersiella serviceutbudet i kommunen samt tillskapa arbetstillfällen. Begränsningen med ej livsmedel syftar till att tillskottet av handel inte ska påverka handeln i centrum negativt.

Teknisk anläggning: Detaljplanen medger teknisk anläggning [E]. Planbestämmelsen syftar till att möjliggöra uppförande av teknisk anläggning i form av en nätstation i västra delen av planområdet.

7.1.3 Egenskapsbestämmelser för allmän platsmark

[gc-väg] – Gång- och cykelväg: Planbestämmelsen syftar till att säkerställa pågående markanvändning samt tillskapa förutsättningar för utbyggnad av gång- och cykelvägar inom planområdet.

[dike₁] – Dagvattendike: Planbestämmelsen syftar till att säkerställa befintligt lågstråk inom planområdet. Lågstråkets fortsatta funktion för genomledning av dagvatten vid händelse av skyfall säkerställs långsiktigt.

[träd₁] - Träd får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk: Motivet till bestämmelsen är att bibehålla vegetationen inom norra delen av planområdet för flora- och fauna.

[a₁] – Marklov krävs även för trädfällning: Planbestämmelsen syftar till att säkerställa att olovlig trädfällning inte utförs.

[a₂] – Marklov krävs även för förändring av marknivåer: Motivet till planbestämmelsen är att grundläggningen inte ska påverka grundvattennivån negativt.

[Utfartsförbud]: In- och utfart till kvartersmarken regleras genom utfartsförbud mot delar av Sundbrovägen. Planbestämmelsen syftar till att reglera placering av in- och utfarter så att trafikmiljön på Sundbrovägen fortsatt är tillfredställande.

7.1.4 Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

[Punktprickad mark] – marken får inte förses med byggnad: Inom planområdet regleras mark som prickmark, vilket betyder att byggnad inte får uppföras. Inom detta område finns det dock möjlighet att anordna parkeringsplatser samt in- och utfarter. Detta bidrar till områdets öppna karaktär och säkerställer tillräckliga avstånd ur trafiksäkerhets- och brandskyddsperspektiv.

[h₁ 12,0] – Högsta nockhöjd är 12 meter: Höjd på byggnadsverk regleras genom högsta nockhöjd angivet i meter. Höjden är anpassad efter befintliga byggnader inom närliggande handelsområde.

[h₂ 4,0] – Högsta nockhöjd är 4,0 meter: Planbestämmelsen syftar till att reglera höjden för teknisk anläggning.

[u₁] – Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar: Planbestämmelsen syftar till att marken ska vara tillgänglig och inte ändras så att allmännyttig infrastruktur tar skada.



[e1 4800] – Största byggnadsarea är 4800 m²: Byggrätten är utformad efter platsens förutsättningar, samt i syfte att harmonisera med befintlig bebyggelse inom det angränsande handelsområdet i öst.

[b1] – Källare får inte finnas: Syftet med bestämmelsen är att reglera att ingen källare får finnas i planområdet eftersom grundvattennivån ligger nära.

[b2] – Åtgärd får inte medföra sänkning av grundvattennivån: Grundvattennivån får inte sänkas inom området eftersom det kan påverka omgivningen negativt.

[b3] – Lägsta nivå på färdigt golv för byggnad inom kvartersmark ska vara minst +15,70 m.ö.h.: Planbestämmelsen syftar till att säkerställa att den framtida byggnaden inte ska översvämmas vid eventuella skyfall.

[b4] - Takvatten ska fördröjas på egen fastighet - Det takvatten som uppstår inom fastigheten ska även fördröjas inom fastigheten. Bestämmelsen syftar till att säkerställa att fastighetsägaren fördröjer dagvattnet innan det når dagvattenanläggningen för att minska översvämningsrisken.

[n1] – Marken är avsedd för dagvattenhantering och får ej hårdgöras: Planbestämmelsen syftar till att uppnå en tillfredställande dagvattenhantering inom planområdet. Syftet är även att säkerställa att dagvattenrening ska ske inom den egna fastigheten och förhindra negativ miljöpåverkan på Bodträsket.

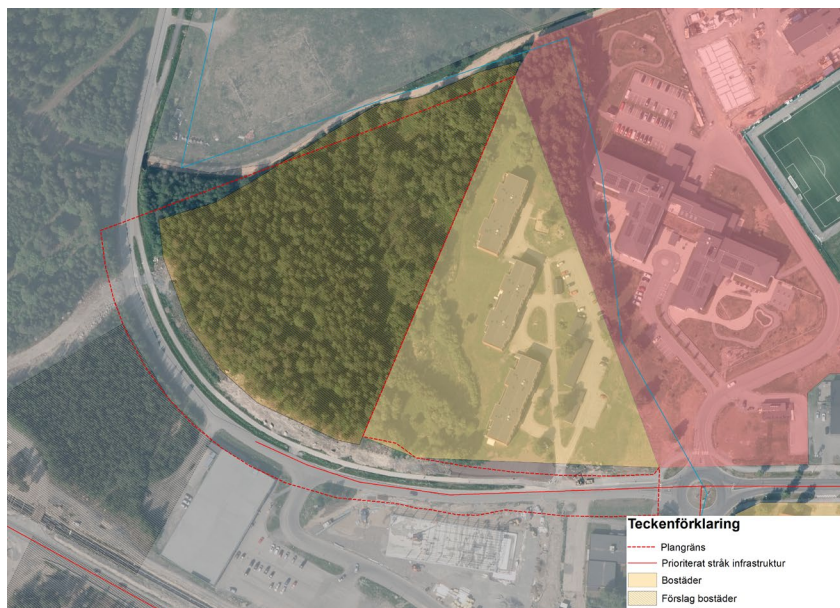
8 Planeringsförutsättningar

8.1 Kommunal

8.1.1 Översiktsplan och Fördjupad översiktsplan

I kommunens Översiktsplan 2025 är aktuellt planområde utpekat inom förtätning- och kompletteringsområde samt primärt utvecklingsområde för bebyggelse. I den fördjupade översiktsplanen för Boden och Sävast, ingår aktuellt planområde som utvecklingsområde för bostäder. Planområdet omfattas delvis av prioriterat stråk för infrastruktur (stråk viktiga för det sammanhängande transportsystemet för trafikslagen kollektivtrafik, gång, cykel, tåg, gods och bil).

Kommunens översiktsplan och den fördjupade översiktsplanen är ej juridiskt bindande men är vägledande för hur marken bör användas, utvecklas och bevaras. Den fördjupade översiktsplanen pekar ut området som förslag till bostäder. Planförslaget är inte förenligt med den fördjupade översiktsplanen för Boden och Sävast. Detaljplanen prövas därför med utökat förfarande. Detaljplanen har utrett möjligheten för handelsändamål då området anses vara mer lämpligt för det ändamålet. Planförslaget ses som en förlängning av det befintliga handelsområdet vid Kaptensgatan och bidrar till en mer geografiskt sammanhållen och koncentrerad handel.



Figur 2. Fördjupad översiktsplan.

The map shows a topographic representation of the area. Key features include:

- NATUR**: Large areas labeled 'NATUR' are shown in green, indicating natural or protected land.
- Utökning av camping**: Two areas labeled 'Utökning av camping' (Expansion of camping) are shown in light green.
- NEUKAN 2**: A central area labeled 'NEUKAN 2' is shown in yellow, containing several buildings and structures.
- Tunnel**: A tunnel is indicated by a dashed line crossing the 'NATUR' area.
- Broglan**: A bridge or crossing is labeled 'Broglan' near the bottom right.
- DAHAN**: A location labeled 'DAHAN' is shown near the bottom right.
- Scale and Elevation**: A scale bar at the bottom left indicates distances. Elevation markers like '3200' and '2998' are present.
- Other Labels**: Various other labels include 'LÖKALGATA', 'N', 'U', 'K', 'D', 'B', 'A', 'H', 'I', 'J', 'K', 'L', 'M', 'N', 'O', 'P', 'Q', 'R', 'S', 'T', 'U', 'V', 'W', 'X', 'Y', 'Z', 'AA', 'BB', 'CC', 'DD', 'EE', 'FF', 'GG', 'HH', 'II', 'JJ', 'KK', 'LL', 'MM', 'NN', 'OO', 'PP', 'QQ', 'RR', 'SS', 'TT', 'UU', 'VV', 'WW', 'XX', 'YY', 'ZZ', 'AAA', 'BBB', 'CCC', 'DDD', 'EEE', 'FFF', 'GGG', 'HHH', 'III', 'JJJ', 'KKK', 'LLL', 'MMM', 'NNN', 'OOO', 'PPP', 'QQQ', 'RRR', 'SSS', 'TTT', 'UUU', 'VVV', 'WWW', 'XXX', 'YYY', 'ZZZ', 'AAAA', 'BBBB', 'CCCC', 'DDDD', 'EEEE', 'FFFF', 'GGGG', 'HHHH', 'IIII', 'JJJJ', 'KKKK', 'LLLL', 'MMMM', 'NNNN', 'OOOO', 'PPPP', 'QQQQ', 'RRRR', 'SSSS', 'TTTT', 'UUUU', 'VVVV', 'WWWW', 'XXXX', 'YYYY', 'ZZZZ', 'AAAAA', 'BBBBB', 'CCCCC', 'DDDDD', 'EEEEE', 'FFFFF', 'GGGGG', 'HHHHH', 'IIIII', 'JJJJJ', 'KKKKK', 'LLLLL', 'MMMMM', 'NNNNN', 'OOOOO', 'PPPPP', 'QQQQQ', 'RRRRR', 'SSSSS', 'TTTTT', 'UUUUU', 'VVVVV', 'WWWWW', 'XXXXX', 'YYYYY', 'ZZZZZ', 'AAAAA', 'BBBBB', 'CCCCC', 'DDDDD', 'EEEEE', 'FFFFF', 'GGGGG', 'HHHHH', 'IIIII', 'JJJJJ', 'KKKKK', 'LLLLL', 'MMMMM', 'NNNNN', 'OOOOO', 'PPPPP', 'QQQQQ', 'RRRRR', 'SSSSS', 'TTTTT', 'UUUUU', 'VVVVV', 'WWWWW', 'XXXXX', 'YYYYY', 'ZZZZZ'.

8.1.3 Undersökning om betydande miljöpåverkan

Med utgångspunkt från miljöbedömningsförordningen (2017:966) gör kommunen den sammanvägda bedömningen att genomförande av den föreslagna detaljplanen inte riskerar att medföra betydande miljöpåverkan. Det innebär att fortsatt miljöbedömning inte anses nödvändig och en miljökonsekvensbeskrivning behöver inte upprättas.



I särskilt samrådsyttrande gällande undersökningssamrådet meddelande Länsstyrelsen 2023-08-31 att de delar kommunens bedömning om att en särskild miljökonsekvensbeskrivning för detaljplanen inte behöver upprättas.

8.2 Förenlighet med 3, 4 och 5 kap. Miljöbalken

Kommunens bedömning är att ett genomförande av detaljplanen är förenligt med Miljöbalkens kapitel 3, 4 och 5.

8.2.1 Kapitel 3, miljöbalken

3 kap. miljöbalken innehåller bestämmelser om hushållning med mark och vatten och preciserar vissa slag av mark- och vattenområden som är av allmänt intresse.

Mark- och vattenområden ska användas för det eller de ändamål för vilka områdena är mest lämpade med hänsyn till beskaffenhet och läge samt föreliggande behov. Företräde ska ges sådan användning som medför en från allmän synpunkt god hushållning, 3 kap. 1 §.

Rennäring 3 kap 5 §

Aktuellt planområde ligger inte inom riksintresse för rennäringen men ingår i samebyarnas totalbetesområde. På grund av planområdets läge och beskaffenhet så bedöms ingen negativ påverkan ske vid ett genomförande av detaljplanen.

Riksintresse kommunikationer

Planområdet ligger inom MSA-ytan för Luleå flygplats. MSA-ytan kommer inte att påverkas av aktuellt planförslag.

Riksintresse totalförsvaret

Planområdet omfattas av riksintresse för totalförsvaret och ligger inom stoppområde för höga objekt, inom område med särskilt behov av hindersfrihet samt MSA-ytan. Inom dessa områden får det inte uppföras objekt högre än 45 meter inom sammanhållen bebyggelse och objekt högre än 20 meter utanför sammanhållen bebyggelse. Planområdet angränsar till område avseende öppna riksintressen, riksintresse på land i och ligger i närhet till skjutbanor på Pagla övningsområde.

Aktuellt planområde ligger inom sammanhållen bebyggelse. Det kommer inte bli aktuellt att uppföra byggnader inom planområdet som i och med sin byggnadshöjd kan påverka stoppområdet, området för hinderfrihet eller MSA-ytan. Planen medför ingen ny störningskänslig bebyggelse. Exploatering av aktuellt planområde utifrån resonemang ovan bedöms därför inte ge upphov till påtaglig skada på riksintresset.

8.2.2 Kapitel 4, miljöbalken

4 kap. miljöbalken innehåller särskilda bestämmelser för hushållning med mark och vatten för vissa områden. Kapitlet delas upp i områden som i sin helhet är av riksintresse, områden för geologisk lagring av koldioxid samt havsområden. Aktuell detaljplan omfattar inga av dessa områden.

8.2.3 Kapitel 5, miljöbalken

Miljökvalitetsnormer

Miljökvalitetsnormer regleras i 5 kap. miljöbalken. Regeringen får för vissa områden eller för hela landet meddela föreskrifter om kvaliteten på mark, vatten, luft eller miljön i övrigt, om det behövs för att varaktigt skydda människors hälsa eller miljön. Myndigheter och kommuner ska ansvara för att miljökvalitetsnormer följs.

Bodträsket som ligger norr om aktuellt område är recipient för dagvatten. Bodträsket (WA36068795) är registrerad som vattenförekomst – ytvattenförekomst sjöar och omfattas av miljökvalitetsnormer. Den ekologiska statusen för Bodträsket är klassad som måttlig, den kemiska statusen uppnår ej god.

Kommunen har anlitat konsult för framtagande av en dagvattenutredning. Dagvattenutredningen sammanfattas under rubriken *8.9.2 Snö- och dagvattenhantering*. Möjligheter till naturlig infiltration samt det relativt långa avståndet till Bodträsket medför att planen ej bedöms påverka Bodträskets vattenkvalitet. Dagvattenutredningen är ett underlag inför planläggning för att kunna möjliggöra för en tillfredsställande dagvattenhantering med dagvatten som kan fördröjas och renas innan det når recipient. Rekommendationerna och åtgärderna från utförd dagvattenutredning har arbetats in i aktuellt planförslag.

8.3 Hälsa och säkerhet

8.3.1 Förorenad mark och luft

Det finns ingen kännedom om markföroreningar i eller i anslutning till området.

Bodens värmeverk ligger väster om planområdet. Bodens Energi har genomfört en riskutredning som visar att vid ett stort utsläpp av ammoniak kan uppstå hälsofarliga koncentrationer av ammoniak utomhus på ett avstånd om cirka 430 till 1000 meter från utsläppspunkten. Hälsofarliga inomhuskoncentrationer kan i det antagna scenariot uppstå inom ett avstånd på 80 till 220 meter från utsläppspunkten.



Planområdet är beläget cirka 350 meter från värmeverkets närmsta byggnadskropp således är avståndet tillräckligt för att undvika risk för hälsofarliga inomhus koncentrationer vid ett eventuellt utsläpp.

Planområdet kan påverkas vid ett utsläpp avseende utomhusmiljön. Ammoniak har en mycket låg luktröskel, vilket medför att ett utsläpp kan upptäckas långt innan en hälsofarlig exponering sker (60 minuter). Exponering för koncentrationerna utomhus bedöms vara kortvariga eftersom skydd kan uppsökas inomhus relativt snabbt. En sammanfattning av samtliga scenarier från riskanalysen samt spridningsberäkningar för spridning av ammoniak finns bifogad till detaljplanen (*Sammanfattning – Spridningsberäkningarna för ammoniaklösning*).

8.3.2 Omgivningsbuller

Senaste trafikmätningar (september 2022) på Sundbrovägen visar en vardagsdygnstrafik på 443 fordonsrörelser utanför aktuellt planområde och att medelhastigheten är 49 km/h där skyltad hastighet är 50 km/h.

Planförslaget och med en kommande handelsetablering kommer på sikt att generera en ökning med fordonsrörelser på Sundbrovägen och närliggande trafiksystem, *se avsnitt 8.7 Gator och trafik*. Exploateringen av området innebär en viss ökning av trafikmängd inom och till/från området, cirka 1400–1680 fordon/dygn. Ökningen väntas inte medföra betydande olägenheter för omkringliggande bostäder eller verksamheter. Beräkningar har genomförts enligt Boverkets publikation *Hur mycket bullrar vägtrafiken?* (2023). Förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnader (2015:216) med ändring (2017:359) innehåller riktvärden för bland annat vägtrafikbuller. De riktvärden för ekvivalent ljudnivå som gäller för vägtrafik är 60 dBA vid bostadsfasader. Resultatet visar att dBA ligger mellan 55–60 från vägmitt till närmaste byggrätt.

Vibrationer kan uppkomma i samband med exploatering av området. Detaljplanen medger ingen verksamhet eller industri som orsakar en ökning av omgivningsbuller.

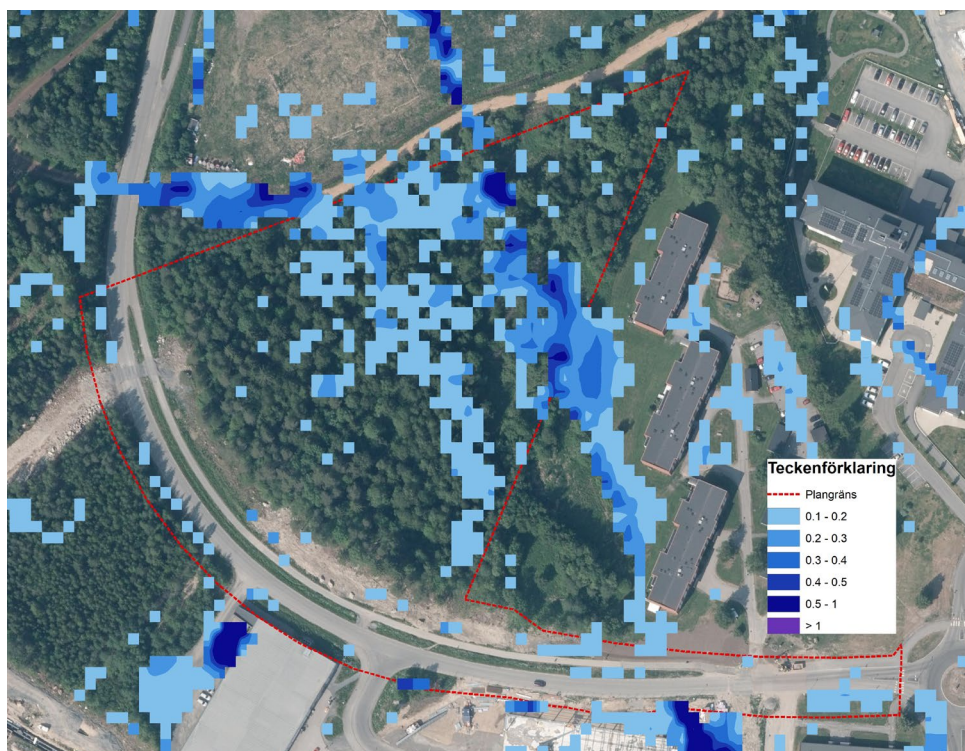
8.3.3 Risk för olyckor

Detaljplanen medger ingen miljöfarlig verksamhet och kommer inte orsaka störningar från den markanvändning som föreslås eller från dess omgivning, således undviks risk för olyckor.

8.3.4 Risk för översvämning

Norra delen av planområdet för Väster om Nejlikan är stundvis väldigt blött. Inom Björknäsområdet finns det begränsad kapacitet att avleda dagvatten ut till recipienten Bodträsket (WA36068795).

Skyfallsstudie för framtida 100-årsregn visar att det finns ett lågstråk inom planområdet där dagvatten riskerar att bli stående upp mot en meter vid händelse av kraftigt skyfall, se figur 4. Lågstråkets fortsatta funktion för genomledning av dagvatten vid händelse av skyfall säkerställs i detaljplanen.



Figur 4. Lågpunkter inom planområdet, motsvarar ett 100-årsregn med 30 min varaktighet och klimatfaktor 1,25.

Lågstråket i planområdets norra del har en sammankoppling med utpekat klimatstråk (dikes- samt ledningssystem) som kommunen redovisat i den fördjupade översiktsplanen för Boden och Sävast. De tilltänkta exploateringarna i området är beroende av klimatstråket för att avleda dag- och skyfallsvatten.

Dikessystemet är i dagsläget delvis kuverterat med begränsad kapacitet vilket medför att avvattning i norra delen av aktuellt planområde inte fungerar tillfredställande. Området består idag av våtmark som översvämmas tidvis. Tidigare avvattning bestod av ett dike över campingen, vilket lades igen för 5 – 10 år sedan och ersattes med någon typ av täckdikning/mindre ledning.

I dagsläget har stråket en begränsad yta inom området men i aktuellt planförslag får denna utökad bredd i anslutning till angränsande bostadsbebyggelse. Inom naturytan där klimatstråket planeras, kommer kommunen fortsatt att ha huvudmannskapet och stråket kommer även skrivas in i fastigheten. Detta ligger i linje med att förbättra skyfallshanteringen i området, se figur 5 för den planerade utvecklingen av det nya klimatstråket. Rapporten i sin helhet finns bifogad till detaljplanen (Komplettering dagvatten DP väster om Nejlikan Sitowise, 2024-04-17).



Figur 5. Planerad utveckling av nytt klimatstråk.



För att dagvatten- och skyfallsavledningen ska fungera inom fastigheten behöver en lägsta nivå för färdigt golv regleras. En förprojektering har därför tagits fram för att fastställa en lägsta nivå på färdigt golv som fungerar med området som helhet och det planerade skyfallsstråket (EBK Infra, 2024). **[b3] - Lägsta nivå på färdigt golv för byggnad inom kvartersmark ska vara minst +15,70 m.ö.h.**

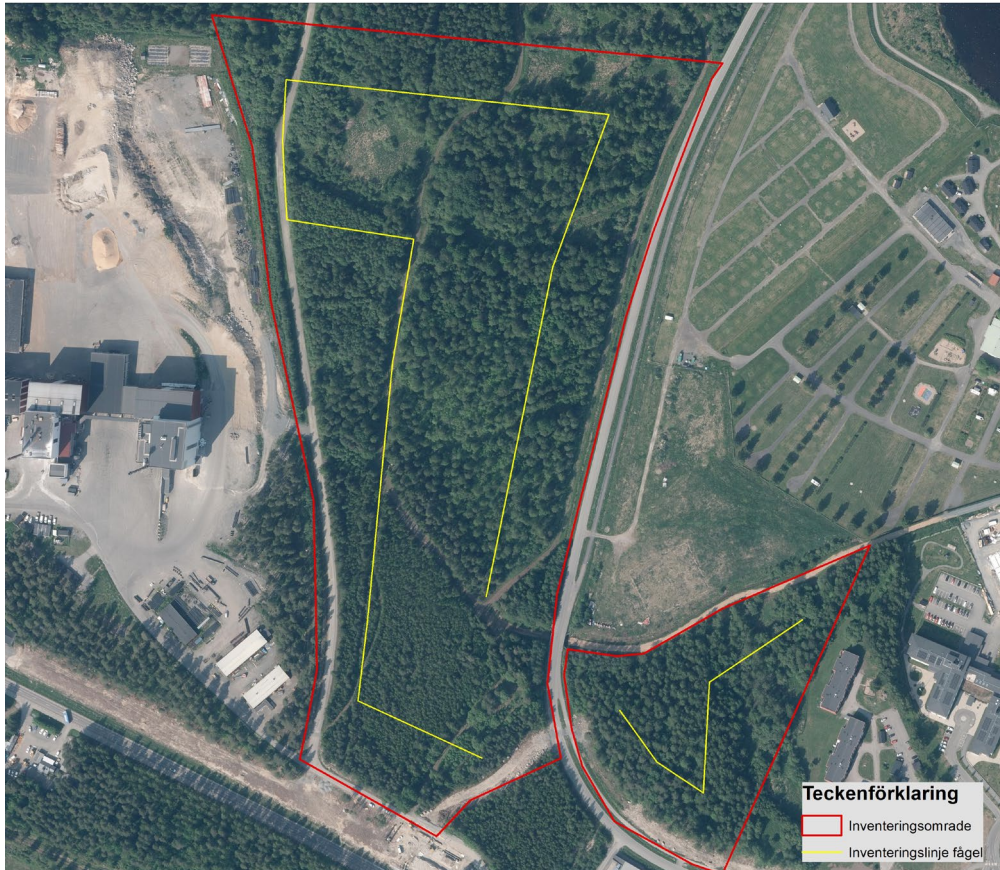
8.3.5 Risk för erosion, skred och ras

Områdets är relativt plant och det bedöms inte finnas några naturliga slänter inom området som kan medföra stabilitetsproblem. Om permanenta slänter inom området tillkommer ska dessa erosionssyddas för att undvika framtida stabilitetsproblem.

8.4 Natur

8.4.1 Mark, vegetation och topografi

På uppdrag av Bodens kommun har Licab utfört en naturvärdesinventering, enligt svensk standard SS 199000:2023 med stöd av teknisk specifikation SIS/TS 199002:2023. Inventeringen gjordes enligt detaljeringsgrad medel med tilläggen naturvärdesklass 4, detaljerad artredovisning, fördjupad artinventering fågel och groddjur. Ett område om cirka 18 hektar har inventerats, planområdet för Väster om Nejlikan samt ett större område nordväst om Kaptensgatan, se figur 6.



Figur 6. Inventeringsområdet.

Området är idag obebyggt och består till största del av löv- och blandskog på tidigare jordbruksmarker. Närheten till värmeverket innebär att många fåglar attraheras till området, främst måsar och kråkfåglar.

Naturvärdesinventeringen visade på att två områden omfattas av naturvärdesklass 2 (biotop A och D) och två områden omfattas av naturvärdesklass 3 (biotop B och C), se figur 7. Aktuellt planområde omfattas av naturvärdesbiotop D. Området består av flerskiktad lövskog med stor träslagsblandning och stort inslag av död lövved. Biotopvärdet bedöms sammantaget som påtagligt. Biotopen består av en individrik och en relativt artrik fågelfauna med flera rödlistade arter. Det finns stor artrikedom bland vedsvampar på död lövved med inslag av enstaka rödlistade arter. Lek av vanlig groda har observerats i den norra delen av planområdet, vilket är positivt för artvärdet.

Naturvärdesbiotop A och D bedöms ha ett högt naturvärde (klass 2). I en jämförelse mellan de två biotoperna har biotop A högst ekologiskt värde på grund av dess större

storlek och högre grad av konnektivitet. Biotop D är mindre och mer isolerad samt påverkas av kanteffekter.



Figur 7. Naturvärdesbiotoper med biotop A-D, värdeelement, identifierade leklokaler för groddjur samt detaljerad artredovisning.

Detaljplanen möjliggör för en öppen dagvattenlösning vid befintligt dike vilket innebär att hydrologin och markfuktigheten i stort sett bevaras i norra delen av naturvärdesbiotop D. Delar av lövskogen i nordöstra delen av biotopen kommer att



bevaras. Om hydrologi i stora drag bevaras i norra delen av planområdet är bedömningen att det är troligt att vanlig groda kommer att fortsätta leka i området trots att delar av planområdet exploateras.

Sammantaget görs bedömningen att en exploatering av naturvärdesbiotop D inte riskerar att påtagligt försämra förutsättningarna för fågelliv, groddjur eller vedsvampar om delar av lövskogen i biotopen och grodornas lekmiljö bevaras. Vid en exploatering av endast naturvärdesbiotop D är det troligt att de flesta förekommande arterna, däribland järpe, även fortsättningsvis skulle finnas kvar i naturvärdesbiotop A och i biotopens förutsättning norr om inventeringsområdet. För att inte riskera att påverka fåglarnas huvudsakliga häckningsperiod får inte avverkning ske i planområdet under 1 april – 31 juli.

Vid sydvästra delen planområdet finns en björklåga med koralltaggsvamp. För att området ska vara möjligt att exploatera har skyddsåtgärder vidtagits. Kommunen har under sista veckan i september år 2024 flyttat björklågan till naturvärdesbiotop A med samma naturvärdesklass (klass 2) som planområdet.

I plankartan säkerställs naturmiljön genom att norra delen planläggs som naturmark med egenskapsbestämmelserna **[träd1- träd får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk]** samt **[a1 - Markov krävs även för trädfällning]**. Det befintliga lågstråket säkerställs och planläggs med egenskapsbestämmelse **[dike1- dagvattendike]**.

8.4.1 Klimatanpassning

För att möta klimatförändringarnas nya nederbördsmönster med större och mer intensiva nederbördstillfällen krävs hållbara dagvattensystem. Det dagvatten som uppkommer inom planområdet ska fördröjas och omhändertas så nära källan som möjligt innan det leds vidare till samlad avledning. Med dessa åtgärder tillsammans innebär att flödestoppar inom området kan minskas.

En dagvattenutredning har tagits fram av Sweco (2023) där hänsyn till framtida klimatförändringar har tagits med i beräkningarna för området. Svenskt vatten har räknat med att nederbördsintensiteten ska öka med 25% i beräkningar då utredning av dagvattenfrågan sker.

Framtida exploatör ska fördröja vattnet inom den egna fastigheten varav översvämningsrisken minskar, under avsnitt 8.9.2 är dagvattenhanteringen beskriven.

8.4.2 Geotekniska förhållanden

Kommunen har anlitat konsult för upprättande av en översiktlig geoteknisk undersökning för området väster om Nejlikan. Fältundersökning har genomförts av WSP i september 2022. Baserat på resultat från genomförda undersökningar har området delats upp i två delområden, delområde 1 och delområde 2. Delområde 1 består till största del av silt, sandig silt samt morän och bedöms ha medelgod genomsläpplighet. Delområde 2 består av silt, därefter återfinns lerig sulfidsilt. Området bedöms ha låg genomsläpplighet.



Figur 8. Delområden från geoteknisk undersökning.

Grundvattennivån får inte sänkas inom området eftersom det kan påverka omgivningen negativt och sättningar kan förekomma. En sänkning av grundvattennivån skulle även kunna påverka miljön negativt på grund av förekomsten av sulfidjordar.

Med anledning till detta har detaljplanen två planbestämmelser, **[b1- källare får inte finnas]** samt **[b2- Åtgärd får inte medföra en sänkning av grundvattennivån]**. Det krävs även marklov inom planområdet för förändring av marknivåer.

Två överslagsberäkningar har genomförts för två olika jordprofiler, en i respektive delområde för att beräkna sättningar vid uppförande av byggnad på marken. Sulfidjordars förekomst i delområde 2 påverkar sättningarna negativt eftersom sulfidjordar kan försätta att sätta sig i flera år. Att schakta upp dessa sulfidjordar blir



kostsamt på grund av de stora mängderna samt att massorna måste hanteras på korrekt sätt. För att undvika sättningar vid uppförande av byggnad på platsen samt för att minska skaderisken på byggnader och anslutningar rekommenderas sättningsreducerande åtgärder. Samtliga sättningsreducerande åtgärder och rapporten i sin helhet finns bifogad till detaljplanen (*Geoteknik väster om Nejlikan WSP, 2022-10-19*).

8.4.3 Radon

Planområdet ligger inom lågriskområde för radon.

8.5 Kulturmiljö

8.5.1 Fornlämningar, byggnadsminnen och kyrkligt kulturarv

Aktuellt planområde angränsar till riksintresse för kulturmiljö, Paglaområdet, Degerberget. Aktuell plan kommer inte att påverka riksintresset eftersom planområdets närområde redan är ianspråktaget. Det finns inga fornlämningar, byggnadsminnen eller kyrkliga kulturarv registrerade i området.

8.6 Sociala

8.6.1 Barnkonventionen

Den första januari 2020 blev Barnkonventionen lag i Sverige, vilket syftar till att stärka barns rättigheter samt att lagstifta om att beslut som rör barn ska bestämmas med barnets bästa i beaktning. Barnkonventionen ger en definition av det enskilda barnets rättigheter i samhället och syftar bland annat till att ge barn och unga mellan 0–18 år, oavsett bakgrund, rätt att behandlas med respekt och att få komma till tals.

Alla rättigheter i barnkonventionen är viktiga och skapar en helhet. Men det finns fyra artiklar som är centrala och utgör konventionens grundprinciper. Dessa är artiklarna 2, 3, 6 och 12:

2. Alla barn har samma rättigheter och lika värde
3. Barnets bästa ska alltid komma först
6. Alla barn har rätt att säga vad de tycker i frågor som berör dem
12. Alla barn har rätt till lek, vila och fritid



Att Barnkonventionen blev lag påverkar exempelvis utbildningspolitik och socialtjänst starkt, men kommer även att påverka hur vi planerar och bygger våra städer.

Aktuellt planförslag syftar till att möjliggöra handelsetablering inom ett område som angränsar till befintligt handelsområde strax väster om Bodens centrum. Samhällsbyggnadsförvaltningen, enheten fysisk planering, bedömer att detta inte påverkar barn i någon större omfattning eftersom planförslaget inte innebär en tydlig målpunkt för barn. Sammantaget görs bedömningen att kommunen inte behöver upprätta en barnkonsekvensanalys för denna detaljplan.

8.6.2 Jämlikhet och jämställdhet

Området ligger nära centrala Boden och det finns god tillgång och närhet till kollektivtrafik, offentlig- och kommersiell service.

8.7 Gator och trafik

8.7.1 Kollektivtrafik

Närmaste busshållplatsen ligger cirka 400 meter från aktuellt planområde, vid Hedenbrovägen som trafikeras av lokaltrafikens linje 2 samt linje 4. På Garnisonsgatan finns det en hållplats som trafikeras av Länstrafikens linje 44.

8.7.2 Biltrafik

Planområdet kommer att angöras med en in- och utfart för personbilar samt en in- och utfart för varutransporter till Sundbrovägen som är kommunal gata.

I anslutning till planområdet finns handelsområdet Kaptensgatan med tre etablerade handelsverksamheter. Intill planområdet, vid Nejlikan 2, pågår byggnation av två nya flerbostadshus och vid Björknäsvallen har två flerbostadshus blivit färdigställda under Q4 2023. Med hänsyn till dessa exploateringar samt påbörjade detaljplaner inom området har kommunen anlitat konsult för framtagande av trafikutredning. Utredningen har identifierat hur trafiken ser ut idag samt vilka eventuella konsekvenser den tillkommande trafiken kan medföra på det befintliga transportsystemet.



Figur 9. Karta över utredningsområde.

Trafikmätningar utförda i september 2022 på Sundbrovägen i höjd med planområdet visar årsdygnstrafiken (ÅDT) är 430 fordonsrörelser. Den planerade exploateringen av både verksamheter och bostäder kommer medföra att trafikflödena ökar på intilliggande gator, närliggande korsningar samt cirkulationsplatser. Enligt beräknad trafikallstring kan trafikflödet öka till ungefär 1400–1680 fordon/dygn per verksamhet, förutsatt att 70% av kunderna kommer dit med egen bil.

Utifrån genomförda kapacitetsbedömningar bedöms dagens korsningsutformningar och cirkulationer vara tillräckliga för de tillkommande flödena. Bedömningarna avser endast korsningspunkterna inom utredningsområdet, exempelvis kan köbildning vid korta länklängder påverka framkomligheten vid intilliggande korsningspunkter.

8.7.3 Gång- och cykeltrafik

Gång- och cykelvägnätet i området är väl utbyggt med gång- och cykelvägar parallellt med i stort sett samtliga vägar, vilket ger en god trafiksäkerhet längs vägarna. Trafiksäkerheten och framkomligheten för gående och cyklister kan dock förbättras genom att anlägga trafiksäkerhets- och framkomlighetshöjande åtgärder vid några av passagerna.

Vid en full utbyggnad av kommande handelsområden bedöms trafiken på Sundbrovägen enligt alstringen att öka i jämförelse med befintligt trafiktal. Detsamma gäller för passagen över Hedenbrovägen nordost om Kaptensgatan som även den troligen kommer få en ökad trafikmängd vid utbyggnaden av handelsområdet. Passagerna kan därför anses som en risk för oskyddade trafikanter eftersom de redan idag har en låg trafiksäkerhetsklass.

Det finns en gång- och cykelväg inom handelsområdet efter Kaptensgatan som slutar vid den norra infarten till området, mot Sundbrovägen. Kommunen har avsikt att förlänga gång- och cykelvägen på västra sidan om Sundbrovägen i fastighetsgräns till Boden 56:45 till den föreslagna handelsfastigheten, se figur 10. Den nya gång- och cykelvägen ska ha prioritet mot fordonsförare och bör därför vara genomgående över den befintliga in-och utfarten nordöst i planområdet.

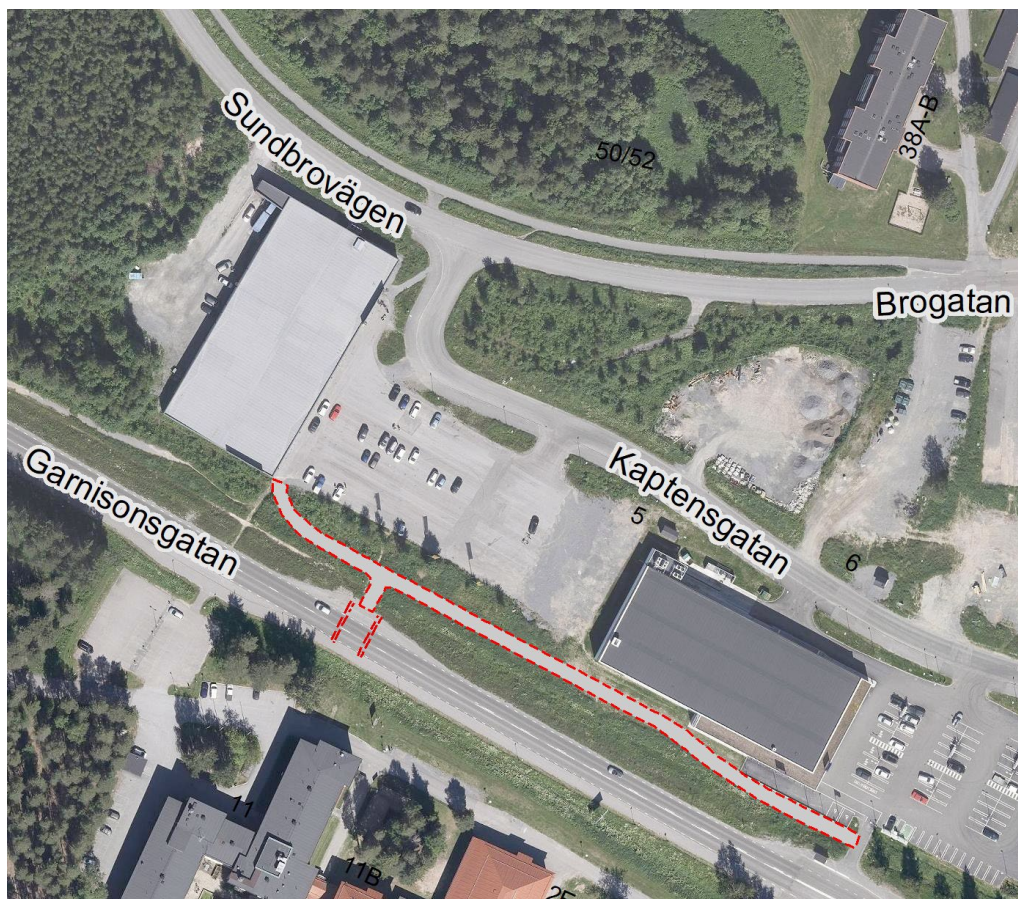


Figur 10. Skiss över förslag på förlängning av GC-väg och övergång Sundbrovägen.

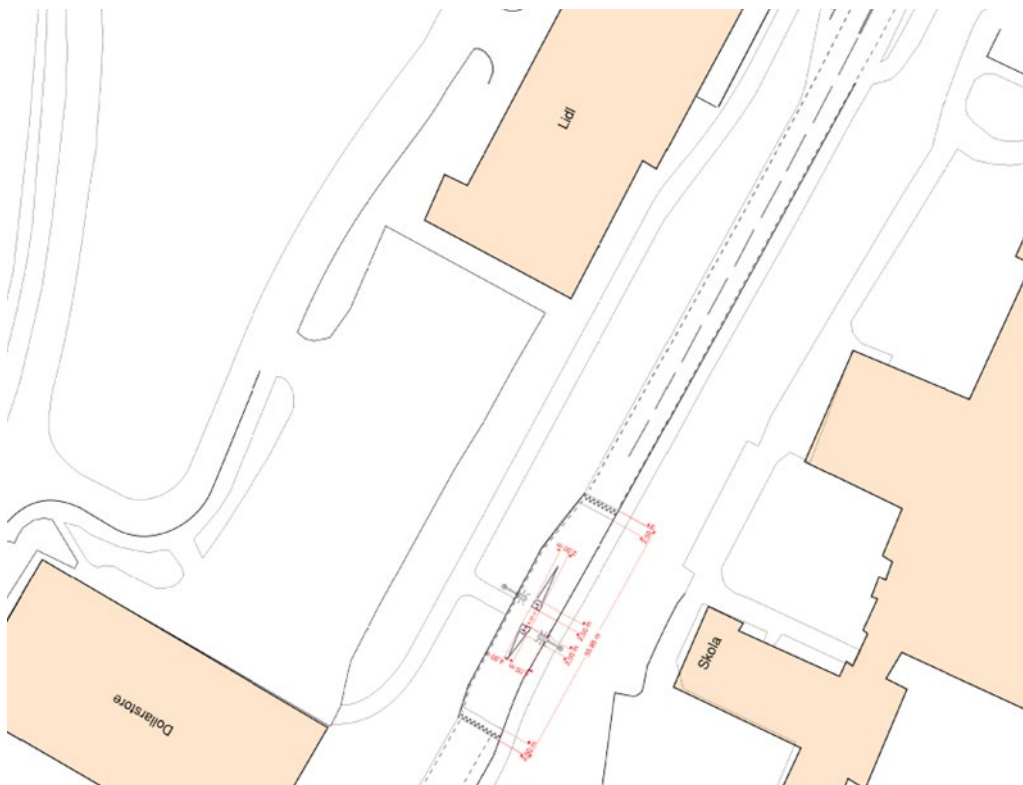


Idag finns en gång- och cykelväg på den östra sidan av Sundbrovägen. Från gång- och cykelvägen finns en övergång som oskyddade trafikanter använder för att ta sig över Sundbrovägen till GC-vägen vid Kaptensgatan. En upphöjd övergång föreslås över Sundbrovägen på den plats där passage finns idag i anslutning till korsning Sundbrovägen-Kaptensgatan. En upphöjd övergång fungerar även som ett farthinder, varav hastigheten i området tas ned, vilket är bra när trafiken i området förutsätts öka.

Föreslagna exploateringsplaner bedöms medföra att passagebehov kan behövas väster ut på Garnisonsgatan, riksväg 97. En gammal bussficka tas i anspråk för att möjliggöra en ny passage över väg 97, se figur 11 och 12. De nya gång- och cykelvägarna kommer att kopplas ihop med befintliga gång- och cykelvägar i området. Föreslagna dragningar som visas är ungefärliga, exakt dragning fastställs vid projektering. Följande förslag på åtgärder säkerställs genom att ett avtal har tecknats mellan Trafikverket och Bodens kommun.



Figur 11. Skiss över förslag på passage över väg 97 samt ny gång- och cykelväg.



Figur 12. Skiss över förslag på passage över väg 97 samt ny gång- och cykelväg.

8.7.4 Parkering och utfarter

Det parkeringsbehov som uppkommer i samband med ett genomförande av detaljplanen ska ombesörjas på aktuell fastighet. In- och utfarter sker mot Sundbrovägen, placering regleras med utfartsförbud i planförslaget.

8.7.5 Varutransporter

Varutransporter till det aktuella området föreslås att anordnas via egen in- och utfart till Sundbrovägen i planområdets östra gräns.

8.8 Bebyggelseområden

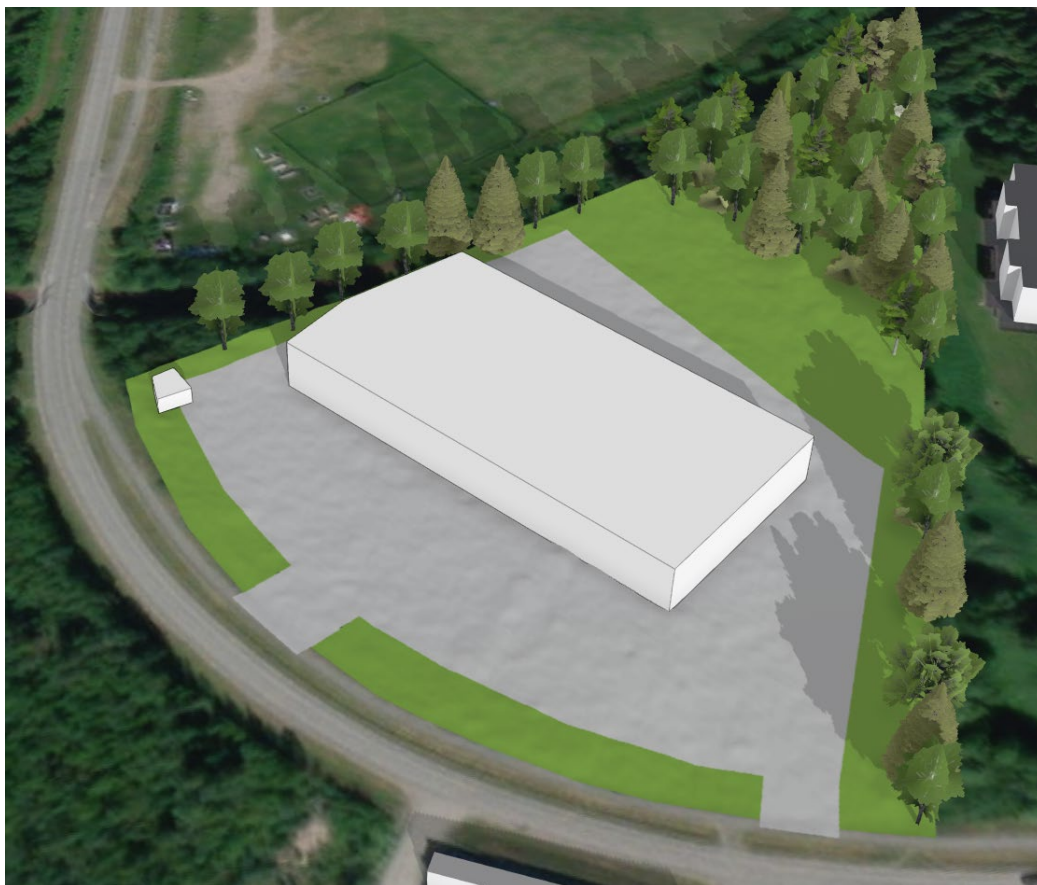
Planområdet angränsar till bostadsbebyggelse på kvarteret Nejlikan, ytterligare två flerbostadshus byggs intill fastighetsgränsen som möjliggör för 50 nya lägenheter.

Bodens centrum ligger med gångavstånd till området. I direkt anslutning till planområdet finns det redan ett handelsområde etablerat, Kaptensgatan, där

matvarubutik, handelsbutiker samt biotankstation finns etablerat. Det befintliga handelsområdet utgörs av stora byggnadskroppar och hårdgjorda ytor för parkering.

Ett genomförande av detaljplanen innebär att oexploaterad mark tas i anspråk för handelslokaler. Planförslaget medför att en ny stadsbild uppstår lokalt. I aktuellt planförslag är högsta nockhöjd reglerat så att kommande etablering ska harmonisera med befintlig bebyggelse och i landskapet lokalt. Planförslaget ses som en förlängning av det befintliga handelsområdet vid Kaptensgatan och bidrar till en mer geografiskt sammanhållen och koncentrerad handel.

Planförslaget ger inte upphov till några skuggbildningar som kan anses skapa olägenheter för intilliggande fastigheter.



Figur 13. Illustration över hur området kan bebyggas.

8.8.1 Begränsning av handel

För att kommunen ska kunna begränsa användningen för handel har ett PM, *Potential för etablering av handel vid Kaptensgatan* arbetats fram av WSP. I denna utredning konstateras att livsmedelshandel inom planområdet riskerar att konkurrera mot livsmedelshandeln i centrum. Bodens kommun ser att det är av stor vikt att centrum fortsätter vara en attraktiv plats för handel och den aktivitet som det medför. I det PM som tagits fram redovisas att en etablering av livsmedelsbutik i området leder till en ökad trafikbelastning, något som den befintliga infrastrukturen inte är dimensionerad för. Handel som inte innebär handel med livsmedel bedöms ha små konkurrenseffekter på handeln inom Bodens kommun och anses därför mer relevanta inom området. Detta har föranlett till bestämmelsen H₁ – handel, ej livsmedel.

8.8.2 Friytor

Inom planområdet finns inga iordningsställda ytor för lek och rekreation. Områdets naturmiljö är trivial och dess läge samt karaktär gör att området idag inte används som rekreationsområde. Planförslaget medger inga ytor för lek och rekreation. I planområdets närhet finns bland annat motionsspår.

8.8.3 Tillgänglighet

Marken inom planområdet är flack, vilket ger goda förutsättningar för en tillfredställande tillgänglighet inom planområdets offentliga delar. Tillgängligheten ska betraktas som en helhetslösning för hela området så att samtliga funktioner är tillgängliga även för de med nedsatta fysiska- och/eller psykiska funktioner.

Boverkets byggregler (BBR) gäller för att säkerställa att en god tillgänglighet uppnås, både för omgivande mark och inom byggnaden. Tillgänglighetskraven regleras inte i detaljplanebestämmelserna utan följs upp i kommande bygglovsskede.

8.9 Teknisk försörjning

8.9.1 Vatten och avlopp

Kommunalt vatten och avlopp finns förberett till fastigheten.

8.9.2 Snö- och dagvattenhantering

I kommunens dagvattenstrategi (2019) är det beslutat att dagvattenfrågor i detaljplaner främst ska handla om att skapa goda förutsättningar för att avvattna kvartersmark, allmänna platser samt att reservera de markområden som behövs för



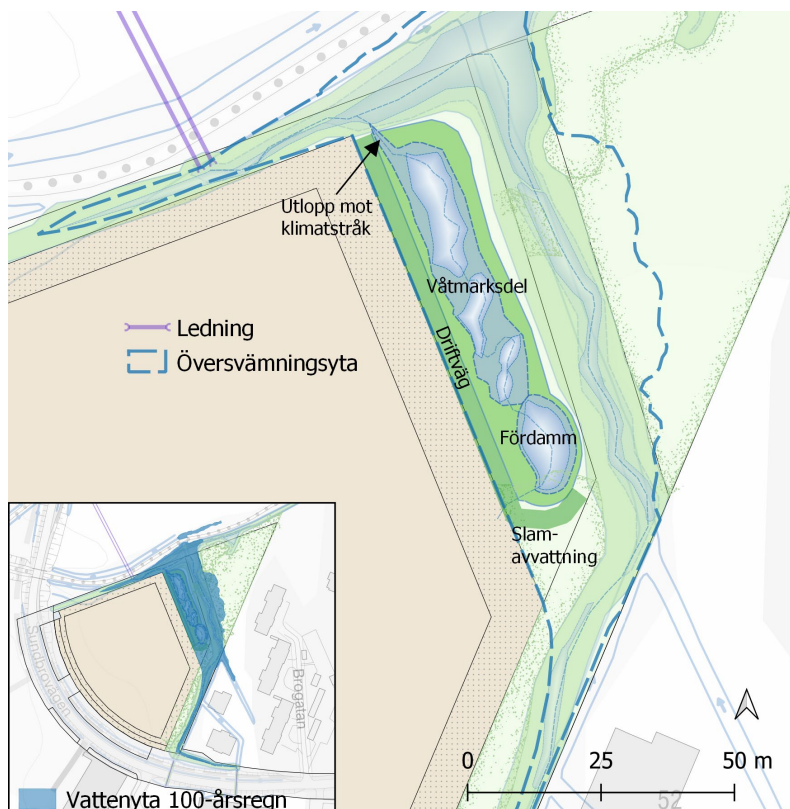
att avleda och ta hand om vattnet i allmänna vatten- och avloppsanläggningar. Det är även beslutat att ansvaret för avvattnings av kvartersmark och allmänna platser ligger på de enskilda fastighetsägarna.

En dagvattenutredning har tagits fram av Sweco (2023) och omfattar även detaljplanen för väster om Kaptensgatan, KS 2021-831. Dagvattenutredningen tar hänsyn till detaljplanernas tänkta exploatering eftersom båda områdena berör samma recipient Bodträsket (WA36068795) och utloppspunkt som därmed kan påverka varandra. En komplettering av dagvattenutredningen togs fram av Sitowise (2024).

Dagvattenrenande åtgärder måste vidtas för att inte riskera negativ påverkan på recipienten. Att tillgodose tillräcklig rening av dagvatten för planområdet anses vara möjligt genom föreslagen lösning. Dagvattnet föreslås renas genom en reningsanläggning som utgörs av försedimenteringsdamm med efterföljande våtmarksytor. Dagvattnet samlas upp och renas innan det leds vidare till det planerade dagvattendiket, se figur 14.

Dagvattendiket ska utformas för att hantera framtida skyfall och ligger därav i anslutning till fastighetens dagvattenanläggning. Dagvattenanläggningen utformas med fokus på reningseffekt och ska höjdsättas så att ytan vid skyfall kan utgöra en del av kommunens skyfallsfördröjning.

För att erhålla tillräcklig rening av dagvattnet säkerställs en yta om cirka 1600m² i plankartan. Anläggningen placeras tvärs över planområdet på grund av det befintliga lågstråket. Följande yta regleras i plankartan som **[n₁ – Marken är avsedd för dagvattenhantering och får ej hårdgöras]**. Planbestämmelsen **[a₂ – marklov krävs även för förändring av marknivåer]** syftar till att säkerställa att den del av fördröjningsvolymen som ligger inom fastigheten inte fylls ut och försvinner. Rapporten i sin helhet finns bifogad till detaljplanen (*Komplettering dagvatten DP väster om Nejlikan Sitowise, 2024-04-17*).



Figur 14. Illustration av föreslagen dagvattenhantering samt föreslagen översvämningsyta.

8.9.3 El och värme

Idag är inte elkapaciteten vid området tillräcklig för att omhänderta det behov som en handelsetablering innebär. Den närmaste nätstationen nyttjas till cirka 90%. För att långsiktigt lösa behovet planeras en ny nätstation inom planområdet och regleras som teknisk anläggning [E].

8.9.4 Avfall

Avfall ska hanteras enligt Bodens kommuns lokala renhållningsordning.



9 Planeringsunderlag

Kommunen har anlitat konsulter för framtagande av geoteknik, dagvatten, trafikutredning, naturvärdesinventering samt en handelsutredning. Dessa utredningar har legat till grund för detaljplanens omfattning, utformning och planbestämmelser.

9.1 Geoteknik

En geoteknisk utredning har tagits fram som underlag till detaljplanen av WSP, daterat 2022-10-19.

9.2 Dagvatten

En dagvattenutredning har tagits fram som underlag till detaljplanen av Sweco, daterat 2023-01-16.

En komplettering av dagvattenutredning har tagits fram som underlag till detaljplanen av Sitowise, daterat 2024-04-17.

9.3 Trafikutredning

En trafikutredning har tagits fram som underlag till detaljplanen av Norconsult, daterat 2023-11-17.

9.4 Naturvärdesinventering

En naturvärdesinventering har tagits fram som underlag till detaljplanen av Licab, daterat 2024-01-08.

9.5 Förprojektering

En förprojektering har tagits fram för att fastställa en lägsta nivå på färdigt golv som fungerar med området som helhet och det planerade skyfallsstråket som underlag till detaljplanen av EBK Infra, daterat 2024-04-16.

9.6 Handelsutredning

Ett PM, *Potential för etablering av handel* vid Kaptensgatan har tagits fram som underlag till detaljplanen av WSP daterat 2024-05-29.

Dessa utredningar bifogas som bilagor till planförslaget.



10 Detaljplanens genomförande

10.1 Fastighetsrättsliga frågor

Fastigheten Boden 56:36 samt del av Boden 56:39 som är föremål för planläggning ägs av Bodens kommun.

10.1.1 Förändrad fastighetsindelning

Bodens kommun har tecknat ett markanvisningsavtal med en exploatör, se avsnitt 10.4.2 *Markanvisning*. En överlåtelse av del av fastigheten Boden 56:36 kommer att ske.

Planområdet kan komma att delas in i nya fastigheter. Kommunen kommer ansöka om lantmäteriförrättning för att nybilda fastigheter i enlighet med markanvändningen i detaljplanen och markanvisningsavtalet. Kommunen ansvarar och bekostar fastighetsbildningen. Fastighetsbildning som berör eventuella utökningar av privatägda fastigheter bekostas inte av kommunen.

10.1.2 Rättigheter

I aktuellt planförslag finns en yta planlagd för markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar [u1].

Möjligheten till markåtkomst för de underjordiska ledningarna är goda. Vid eventuellt underhåll och skötsel kan detta genomföras utan hinder.

10.2 Tekniska frågor

10.2.1 Tekniska åtgärder

För tekniska undersökningar och andra åtgärder som kan komma att erfordras vid en eventuell exploatering ansvarar respektive fastighetsägare för.

Fastighetsägaren/exploatören ansvarar för åtgärder inom kvartersmark och inom natur med enskilt huvudmannaskap. Tekniska lösningar avseende dagvattenhantering behöver genomföras, det är exploatören som ansvarar och bekostar framtida anläggningar inom kvartersmarken för handel samt inom natur med enskilt huvudmannaskap.

10.2.2 Utbyggnad allmän plats

Bodens kommun ansvarar för genomförande och underhåll av förlängningen av gång- och cykelvägen längs med Sundbrovägen.

10.2.3 Utbyggnad vatten och avlopp

Ingen utbyggnad av vatten och avlopp behövs för genomförandet av planen.

10.3 Ekonomiska frågor

10.3.1 Planekonomisk bedömning.

Bodens kommun ansvarar och står för upprättandet av detaljplanen. Kommunens intäkter utgörs av försäljning av del av Boden 56:36. Detta regleras i framtida avtal.

Framtida fastighetsägare ansvarar för kostnader för köp av aktuell fastighet, inklusive förrätningskostnader och stämpelskatter. Vidare ansvarar framtida fastighetsägare för samtliga kostnader som uppstår inom fastighetens markområde, byggnation och anläggningsarbeten. Anslutningsavgifter för VA, el, fjärrvärme, tele- och fibernät bekostas av framtida fastighetsägare.

10.3.2 Drift allmän plats

Drift och underhåll av klimatstråket [**dike₁ – dagvattendike**] ansvarar kommunen för.

Drift och underhåll av övrig allmän plats ansvarar kommunen för.

10.3.3 Drift vatten och avlopp

Fastighetsägare/exploatör ansvarar för drift av anläggningar för vatten och avlopp inom fastigheten från förbindelsepunkt. För mer information om juridisk ansvarsfördelning och information om Bodens kommuns allmänna vatten – och avloppstjänster, se ABVA (Allmänna bestämmelser för användande av Bodens kommuns allmänna vatten- och avloppsanläggning).

10.4 Organisatoriska frågor

10.4.1 Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Kommunen ansvarar för att upprätta detaljplanen.



Fastighetsägaren/exploatören ansvarar för åtgärder inom kvartersmark, hantering av dagvatten [n1] och genomförande av detaljplanen.

Utbyggnad av teknisk anläggning [E] ansvarar Bodens Energi AB för.

Utbyggnad och drift av infrastruktur i form av GATA, GÅNG och CYKEL, ansvarar kommunen för. Kommunen ansvarar för underhåll av klimatstråk [dike1].

10.4.2 Markanvisning

Det finns ett markanvisningsavtal för överlåtelse av del av fastigheten Boden 56:36. Syftet är att förvärva fastigheten och bebygga området med handelsändamål. Avtalet syftar även till att beskriva parternas åtaganden. Markanvisningsavtalet gäller tre månader efter att detaljplanen vunnit laga kraft, dock som längst till 2025-06-30. Under denna tid förbinder sig kommunen att inte förhandla eller träffa avtal med annan part. Parterna är därvid överens om följande:

- Kommunen ansvarar för detaljplanearbetet
- Exploatören svarar för samtliga behövliga åtgärder inom området för att ställa i ordning marken för bebyggelse
- Exploatören ska ansöka om anslutning för teknisk försörjning avseende VA, el, eventuell fjärrvärme samt betala för anläggningsavgift för VA samt övriga anslutningsavgifter

10.4.3 Tidplan

Detaljplanen handläggs med utökat förfarande enligt Plan- och bygglagen (PBL) och planeras antas av kommunfullmäktige under Q1 2025.

10.4.4 Genomförandetid

Genomförandetiden är den tidsrymd inom vilken en detaljplan är tänkt att genomföras. En detaljplan fortsätter att gälla, även efter genomförandetidens slut, fram till den dag kommunen gör en ny plan eller till dess att planen ändras eller upphävs. Ändring av detaljplanen får ske under genomförandetiden för att införa fastighetsindelningsbestämmelser. Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft.



11 Konsekvenser av planens genomförande

11.1 Fastigheter, rättigheter och ekonomi

Parternas åtagande inom ramen för markanvisningsavtalet betalas av respektive part på egen risk. Om markanvisningsavtalet inte leder till något fortsatt projekt får avtalet inga rättsliga eller ekonomiska konsekvenser för endera parten.

Ett genomförande av detaljplanen kommer innebära tillkommande åtagande och kostnader för fastighetsägaren avseende anläggande samt drift av dagvattenfördröjande åtgärder. Ett genomförande kommer även innebära åtaganden och kostnader för kommunen avseende tillkommande gång- och cykelvägar och nya passager.

11.2 Natur

Stora delar av planområdet bedöms ha högt naturvärde (naturvärdesklass 2). Detaljplanen möjliggör för en öppen dagvattenlösning vid befintligt dike vilket innebär att hydrologin och markfuktigheten i stort sett bevaras i norra delen av naturvärdesbiotop D. Delar av lövskogen i nordöstra delen av biotopen kommer att bevaras. Om hydrologi i stora drag bevaras i norra delen av planområdet är bedömningen att det är troligt att vanlig groda kommer att fortsätta leka i området trots att delar av planområdet exploateras. Detta säkerställs i plankartan genom att området regleras med markanvändningen NATUR samt att träd inte får fällas.

En exploatering av planområdet bedöms således inte att riskera att påtagligt försämma förutsättningarna för fågelliv, groddjur och vedsvampar om delar av lövskogen och grodornas lekmiljö bevaras. Denna bedömning förutsätter att lövskogsområdet väster om Sundbrovägen, där naturvärdebiotop A ingår, bevaras utan intrång.

11.3 Miljökvalitetsnormer

Bodträsket (WA36068795) är planområdets närmaste vattenförekomst och recipient för dagvatten som uppkommer från ett genomförande av aktuellt planförslag. Den ekologiska statusen för Bodträsket är klassad som måttlig, den kemiska statusen uppnår ej god. Kvalitetskravet för gällande miljökvalitetsnorm anger att Bodträsket ska uppnå god ekologisk status år 2027 samt ha god kemisk status. För kemisk status råder undantag för PFOS som har senare mål år.



Dagvattenutredningen som kommunen har låtit upprätta (SWEKO, 2023) visar att ett genomförande av detaljplanen kommer att bidra till att föroreningshalterna inom planområdet kommer att öka om inte dagvattenåtgärder vidtas.

Planförslaget reglerar att dagvattnet ska renas med en öppen dagvattenanläggning. Förslag på utformning och anordning har tagits fram i genomförd dagvattenutredning.

Det bedöms möjligt att tillgodose tillräcklig rening av dagvatten inom planområdet. Bedömningen är att det inte föreligger någon risk att statusen på Bodträsket kommer att försämrast eller att planförslaget riskerar att påverka möjligheten att uppnå miljö kvalitetsnormerna efter förändrad markanvändning.

11.4 Översvämning

I norra delen av planområdet planeras ett klimatstråk för dag- och skyfallsvatten att säkerställas. Om magasinet fylls och konverteringen överbelastas kan vattenytan stiga till omkring +13,5 enligt nationella höjdmodellen innan det börjar rinna över campingen. Enligt framtagna skyfallsmodell kommer vattnet leta sig längs det som finns kvar av diket mot Bodträsket samt längs vägar. Några enklare campingstugor riskerar att skadas av vattnet. Konsekvenserna av att vatten lägger sig ner över campingen antas därför vara begränsade. Om vatten avrinner mot campingens utomhuspool skulle mer kostsamma skador kunna uppstå men den risken går att minska i samband med detaljprojektering och höjdsättning av föreslagna åtgärder.

11.5 Riksintresse

Planområdet ligger inom riksintresse för Totalförsvaret avseende *Område med särskilt behov av hindersfrihet* samt *Stoppområde för höga objekt*. Föreslagna detaljplan kommer inte att påverka riksintresset eftersom detaljplanen medger en högsta nockhöjd om 12 meter.

11.6 Barn och unga

Aktuellt planförslag med handel som förespråkad markanvändning kan inbjuda barn och unga till området även om det inte är en tydlig målpunkt. Vid ett genomförande av planförslaget kommer den befintliga gång- och cykelvägen som idag slutar vid korsningen Kaptensgatan/Sundbrovägen att förlängas till handelsfastigheten. För att sammankoppla gång- och cykelvägarna på respektive sida om Sundbrovägen förslås en förhöjd övergång i höjd med Kaptensgatan där en passage finns idag.



En förlängning av gång- och cykelvägen till föreslagen handelsfastighet samt en övergång över Sundbrovägen till den östra gång- och cykelvägen gynnar barn och unga som kan färdas tryggt till och från handelsområdet. Planförslaget bedöms inte påverka barn och unga negativt, utan det ökar förutsättningarna att färdas på ett säkert sätt.

11.7 Trafik

Exploateringen av området innebär en viss ökning av trafikmängd inom och till/från området. Ökningen väntas inte medföra betydande olägenheter för omringliggande bostäder eller verksamheter. Dagens vägnät med trafiklösningar kommer klara den trafikökning som aktuellt planområde genererar.

11.8 Upplysningar

Avverkning inom planområdet får inte ske under fåglarnas huvudsakliga häckningsperiod 1 april – 31 juli.



Antagen av kommunfullmäktige 2025-02-24

Laga kraft 2025-03-20

Bestrykes på tjänstens vägnar;

Monica Karlsson

Mark- och planhandläggare

Boden 2025-03-20

Samhällsbyggnadsförvaltningen, enheten fysisk planering

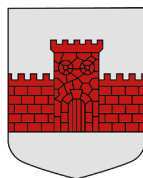
Ellinor Isaksson Larsson

Plan- och exploateringschef

Lisa Berg

Planarkitekt





**BODENS
KOMMUN**

Samhällsbyggnadsförvaltningen
Fysisk planering

2025 mars