

Laga krafthandling
2023-07-12
Diarienummer KS 242–2022

Planbeskrivning

Detaljplan för fastigheterna NJORD 13 och 15

Samhällsbyggnadsförvaltningen
Fysisk planering
Ida Ahlbäck
tel. 0921-62053
Ida.ahlback@boden.se



**BODENS
KOMMUN**



Innehåll

1	Handlingar	3
2	Kommunala beslut	3
3	Planprocessen	3
4	Planens bakgrund	4
5	Detaljplanens syfte	4
6	Beskrivning av detaljplanen	4
7	Motiv till detaljplanens regleringar	6
8	Planeringsförutsättningar	9
9	Förenlighet med 3, 4 och 5 kap. Miljöbalken	254
10	Planeringsunderlag	265
11	Detaljplanens genomförande	265
12	Konsekvenser av planens genomförande	287

1 Handlingar

Följande handlingar utgör förslaget:

- Plankarta i skala 1:500 med planbestämmelser
- Planbeskrivning (denna handling)

Följande handlingar tillhör förslaget:

- Fastighetsförteckning
- Grundkarta i skala 1:500

Utredningar som legat till grund för förslaget:

- Resultatredovisning NJORD, markutredning WSP 2023-03-06

2 Kommunal beslut

2.1 Planuppdrag

Kommunstyrelsens ordförande har genom sin delegation 2022-03-28 gett Samhällsbyggnadsförvaltningen, fysisk planering, i uppdrag att upprätta detaljplan för aktuellt planområde.

3 Planprocessen

Detaljplanen handläggs med standardförfarande enligt PBL (2010:900). Förfarandet har valts med hänsyn till att planförslaget är förenligt med kommunens översiktsplan och den fördjupade översiktsplanen för Boden och Sävast. Planförslaget anses inte vara av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse.

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.



Till samråd 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 Planens bakgrund

HSB, som är fastighetsägare, har som avsikt att bebygga delar av den hårdgjorda ytan inom fastigheterna NJORD 13 och 15 med ett flerbostadshus i fyra våningar, samt att anordna parkeringsplatser för det parkeringsbehov som uppkommer i samband med ett genomförande av planförslaget. Befintlig detaljplan från år 1991 medger parkering på en stor yta, samt bostadsändamål i tre våningar varav en ny detaljplan behöver upprättas.

En prioriterad fråga i kommunens samhällsutveckling är att kunna erbjuda livsmiljöer där människor har möjlighet att utvecklas utifrån vilja, prioritering och förutsättning. Bostadsbyggandet och utvecklingen av livsmiljöerna är en central del för att fler ska välja att stanna i kommunen likväl som att inflyttningen till kommunen ska öka. Att tillskapa byggrätter i centrumnära lägen är en viktig del av kommunens långsiktiga planering.

5 Detaljplanens syfte

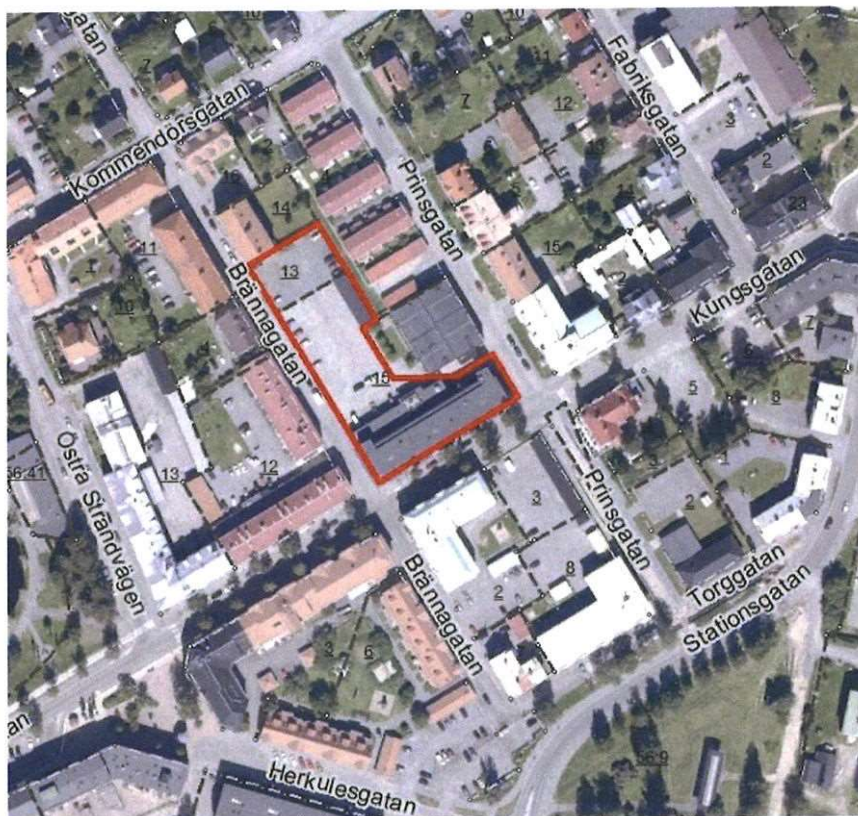
Syftet med detaljplanen är att möjliggöra omvandling av del av fastigheterna NJORD 13 och 15 till i huvudsak bostäder med centrumändamål i bottenvåningen. Detta innebär att en ny byggrätt för flerbostadshus möjliggörs vid Brännagatan där det i dagsläget finns en parkeringsyta. Detaljplanen syftar även till att säkerställa de parkeringsbehov som tillkommer vid en framtida exploatering.

6 Beskrivning av detaljplanen

6.1 Detaljplanens omfattning och lokalisering

Aktuellt planområde ligger parallellt med Brännagatan och Kungsgatan i Bodens nedre stadsdel. Området är cirka 4000 m² och HSB är fastighetsägare till båda fastigheterna (NJORD 13 och 15). Idag består området av en byggnad med bland annat handel och restaurang i bottenvåningen och bostäder i de två övre våningarna. Resterande ytor består av hårdgjord yta för parkering.

Området har goda förutsättningar för en förtätning där nyttjande av befintlig infrastruktur i form av kommunalt VA, el, allmän- och kommunal service, kollektivtrafik etc är lättillgängligt.



Figur 1. Översiktskarta med aktuellt planområde markerat rött.

6.2 Allmän plats

Inom planområdet regleras ingen allmän platsmark.

6.3 Kvartersmark

Markanvändningen inom planområdet föreslås för bostäder [B]. Där befintlig fastighet finns idag regleras även att centrumändamål medges i bottenplan [C₁].

Idag bedrivs bland annat handel och restaurang i bottenvåningen och i de två andra våningsplanen är det hyresrätter. Användningen kommer därav vara förenlig med nuvarande markanvändning.

6.3.1 Användning av kvartersmark

[B] Bostäder och [C1] Centrumändamål medges i bottenplan

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra omvandling av del av fastigheterna NJORD 13 och 15 till i huvudsak bostäder med centrumändamål i bottenvåningen. Detta innebär att en ny byggrätt för flerbostadshus möjliggörs vid Brännagatan där det i dagsläget finns en parkeringsyta. Byggnadsarean för huvudbyggnaden uppgår till cirka 760 m².

Bestämmelserna avseende kvartersmark sker med stöd i 2 kap. 2 § PBL, planläggningen syftar till att markområdet används för de ändamål som området är mest lämpad för med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov.

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 bestämmelser och deras motiv.

7.1.1 Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Begränsning av markens utnyttjande

Prickmark – Marken får inte förses med byggnad.

Motiv: Inom planområdet regleras mark som prickmark, vilket betyder att byggnad inte får uppföras. Inom detta område finns dock möjlighet att anordna parkeringsplatser. Det gemensamma motivet är att det inte är lämpligt att bebygga marken, då den behöver vara byggnadsfri. Detta bidrar till områdets öppna karaktär och säkerställer tillräckliga avstånd ur trafiksäkerhets- och brandskyddsperspektiv. Regleringen sker med stöd i 2 kap. 6 § PBL

Korsmark - Marken får endast förses med komplementbyggnad.

Motiv: Inom planområdet regleras korsmark, vilket betyder att endast komplementbyggnader får uppföras, det är inte lämpligt med nya huvudbyggnader.

Ö₁ – Endast byggnadsverk under mark.

Motiv: Syftet är att möjliggöra underjordisk parkering för att möta upp behovet av parkeringsytor inom aktuell fastighet. Regleringen sker med stöd i 2 kap. 8 § PBL, byggnadsverk som placeras under markytan i skälig omfattning utformas så att det inte försvårar användningen av marken ovanför.

Ö₂- Marken får endast förses med uthus, carport, garage och underjordisk parkering.

Motiv: Möjliggör uppförande av miljöhus och varierande parkeringsutformningar.

Höjd på byggnadsverk

h₁ 4,5 – Högsta nockhöjd är 4,5 meter.

Motiv: Tidigare regleringar av höjd i gällande detaljplan har varit våningsantal. Regleringen syftar till att säkerställa aktuell nockhöjd.

h₂ 10,0 – Högsta nockhöjd är 10,0 meter.

Motiv: Tidigare regleringar av höjd i gällande detaljplan har varit våningsantal. Regleringen syftar till att säkerställa aktuell nockhöjd.

h₃ 3,0 – Högsta nockhöjd är 3,0 meter.

Motiv: Bestämmelsen reglerar en lägre nockhöjd för komplementbyggnader än huvudbyggnader för användningen **B**, bostäder. Detta för att säkerställa att komplementbyggnaderna underordnar sig huvudbyggnaden, vilket bidrar till bättre orienterbarhet och följer områdets karaktär. Regleringen sker med stöd i 2 kap. 6 § PBL.

h₄ 16,0 - Högsta nockhöjd är 16,0 meter.

Motiv: Bestämmelsen reglerar en nockhöjd om 16,0 meter för att skapa förutsättningar för ett flerbostadshus med fyra våningar. Omkringliggande detaljplaner medger ett våningsantal mellan två och fyra våningar. Eftersom lokaliseringen är inom Bodens centrala delar och omkringliggande flerbostadshus har varierande höjd så anses en lite högre nockhöjd inte påverka stadsbilden och en god helhetsverkan kan uppnås. Regleringen sker med stöd i 2 kap. 6 § PBL.

Utförande

b₁ – Lägsta nivå på färdigt golv för bostäder i bottenvåning ska vara minst + 12,5 m ö.h.

Motiv: Säkerställer att bostäderna i bottenvåningen inte blir påverkade av insyn. Regleringen sker med stöd i 2 kap. 6 § PBL, att bebyggelse ska utformas med hänsyn till stadsbilden och en god helhetsverkan.

Utformning

f₁ - Balkong får kraga ut över prickmark. Lägsta fria höjd ovan mark måste minst vara 3,2 meter.

Motiv: Regleringen möjliggör balkonger mot innergården med en lägsta fri höjd på 3,2 meter som säkerställer fungerade drift och underhåll på kvartersmarken.

f₂- Byggnad ska utformas med långsidan mot gatan vid fastighetsgräns.

Motiv: Syftet med bestämmelsen är att följa områdets karaktär där de befintliga byggrätterna ligger parallellt med Brännagatan. Regleringen sker med stöd i 2 kap. 6 § PBL.

Markens anordnande och vegetation

Vid nytilkomna byggnader ska takvatten fördröjas på den egna fastigheten.

Motiv: Säkerställer att fastighetsägaren har ansvar för omhändertagandet av dagvatten inom sin fastighet. Detta för att förhindra risken för översvämning vid kraftig nederbörd. Regleringen sker med stöd i 2 kap. 5 § PBL.

n₁ - Friyta för lek och utevistelse.

Motiv: Säkerställer friyta för lek och utevistelse.

7.2 Allmänna och enskilda intressen

Den tillkommande bebyggelsen som tillåts inom planområdet bedöms stärka den befintliga stadsbilden. Detta eftersom tillkommande bebyggelse förstärker kvartersstrukturen i närområdet i sin tillåtna placering.

En ökad befolkning inom området stärker långsiktigt underlag för befintliga servicefunktioner i Boden samtidigt som förutsättningarna för utveckling av den kommersiella servicen ökar. En förtätning av Bodens centrala delar bidrar även till goda möjligheter att skapa närhet och tillgänglighet till arbetsplatser, förskola, skola,

vård, handel och annan service. Kommunen anser att aktuellt planområde och dess beskaffenhet kommer ges förutsättningarna för ändamålmässig markanvändning enligt 2 kap. 2 § plan- och bygglagen, PBL.

8 Planeringsförutsättningar

8.1 Kommunala

8.1.1 Översiktsplan och Fördjupad översiktsplan

I kommunens Översiktsplan 2025 och den Fördjupade översiktsplanen (FÖP) för Boden och Sävast är aktuellt planområde utpekade som bostäder och verksamheter. Området ligger även i utpekade förtättningszon 1 (FÖP) där utgångspunkten är att planberedskapen inom området bör stärkas genom att nya detaljplaner upprättas. En blandning av bostadstyper och utformning eftersträvas.

Kommunens översiktsplan och den fördjupade översiktsplanen är ej juridiskt bindande men är vägledande för hur marken ska användas och hur den byggda miljön ska användas, utvecklas och bevaras.



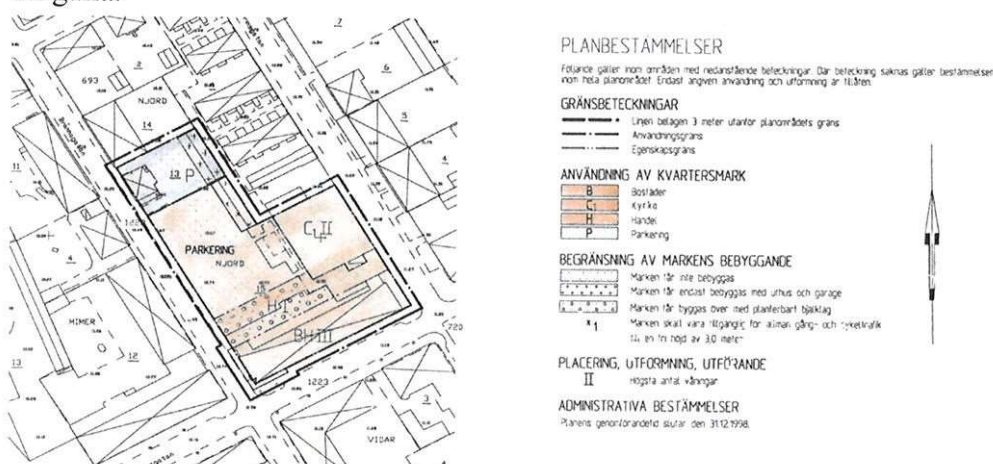
Figur 2. Utdrag från den fördjupade översiktsplanen Boden och Sävast.

Kommunen anser att planförslaget är förenligt med Översiktsplanen 2025 och den Fördjupade översiktsplanen för Boden och Sävast. Inom aktuell zon och specifikt inom planområdet är det lämpligt att bygga högre och tätare. Nockhöjden för ny bebyggelse är satt till 16,0 m för att anpassa byggrätten till området. Byggnad ska utformas med långsidan mot gatan vid fastighetsgräns [f2] för att inte avvika från hur gatubilden och kvartersstrukturen ser ut.

Hänsyn kommer tas till befintlig kvalité och god arkitektur i den skala som anses nödvändig. Kommunen är av den åsikten att reglering avseende färg och fasadmateriäl inte är nödvändig då byggnaden inom planområdet, utmed Kungsgatan, samt befintlig kyrka är av mörkare nyans. Det vita tvåvåningshuset på andra sidan Brännagatan är även det avvikande då det är bebyggt med vit träpanel, ej tegel- eller putsfasad.

8.1.2 Detaljplan

Området är idag planlagt, detaljplan 25-P1991-16, för bostäder och handel i tre våningar samt parkering med prickmark och viss del korsmark. På fastigheten NJORD 17 är det planlagt för kyrka. Denna fastighet är inte med i nu aktuellt planområde. I samband med att den nya detaljplanen vinner laga kraft upphör berörda delar av de detaljplanerade områdena inom fastigheterna NJORD 13 och 15 att gälla.



Figur 3. Nuvarande detaljplan 25-1991-16.

8.1.3 Undersökningssamråd

I enlighet med bestämmelserna i plan- och bygglagen, miljöbalken och förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar ska planer och program som kan antas leda till en betydande miljöpåverkan miljöbedömas. För detaljplaner ska behovet av en miljöbedömning utredas i det enskilda fallet, ett s.k. undersökningssamråd.

Slutsatser och ställningstagande

Med utgångspunkt från miljöbedömningsförordningen (2017:966) och 6 Kap. 6 och 7 § miljöbalken tar kommunen beslutet att ett genomförande av den föreslagna detaljplanen inte riskerar att medföra betydande miljöpåverkan. Det innebär att fortsatt miljöbedömning inte anses nödvändig och en miljökonsekvensbeskrivning inte behöver upprättas.



I särskilt samrådsyttrande gällande undersökningssamrådet meddelande
Länsstyrelsen 2022-04-29 att de delar kommunens bedömning om att en särskild
miljökonsekvensbeskrivning (MKB) för detaljplanen inte behöver upprättas.

8.2 Hälsa och säkerhet

8.2.1 Förorenad mark

Inom planområdet har det mellan åren 1955 och 1974 funnits en verkstad samt en drivmedelsstation med försäljning av bensin och diesel. Drivmedelsstationen är nedlagd och idag finns inga synliga spår av den då bland annat cisternerna grävdes bort i samband med byggnation av de nuvarande byggnaderna. Eftersom det har funnits en drivmedelsstation på området utfördes en undersökning av SPIMFAB (1999) där deras resultat inte påvisade någon förorening. Bygg- och miljöförvaltningen i Bodens kommun beslutade år 2000 att ingen saneringsåtgärd behövde utföras på området.

Vid fortsatt planering av området ansåg kommunens miljöinspektör och miljöstrateg att ytterligare miljöprovtagningar erfordras för att utesluta eventuella föroreningar. WSP Sverige AB fick på uppdrag av Bodens kommun utföra en översiktlig miljöteknisk undersökning i mark och grundvatten inför planerad byggnation av bostäder. Undersökningen omfattade fastigheterna Njord 13 och Njord 15. Syftet med undersökningen var att inför planerad byggnation översiktligt bedöma:

- Eventuella föroreningars koncentration och utbredning i mark och grundvatten
- Om det finns risk för sulfidjordar i området
- Om eventuella föroreningar kan innebära en oacceptabel risk
- Hur överskottsmassor ska hanteras

Arbetet har skett i fält under okt/dec 2022 med efterföljande laboratorieanalyser.

Den sammanvägda föroreningssituationen och slutsatsen ur rapporten är att samtliga analyserade jordprover påvisade halter under känslig markanvändning, KM. Spår av PAH, polycykliska aromatiska kolväten, förekommer i jord men i så låga halter att inga negativa effekter för människors hälsa eller miljön bedöms finnas. Medelhalten för PAH-H är under mindre än ringa risk, MRR.

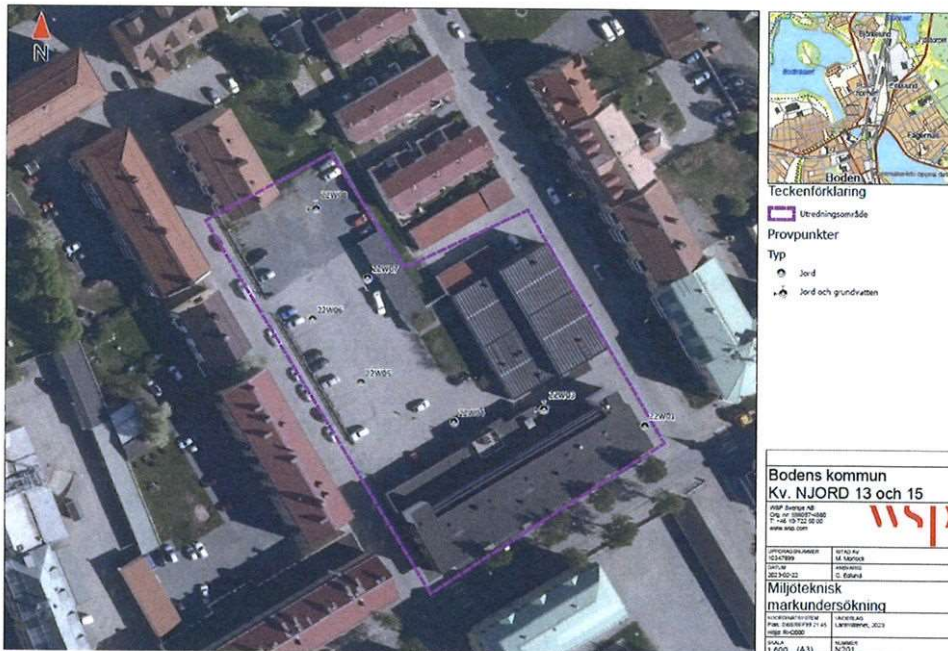
Rapporteringsgränsen för analysen av kvicksilverhalt i grundvatten är högre än några av SGU:s lägre bedömningsgrunder. Däremot kompletterar jordproverna bedömningen av kvicksilverhalten i området genom att dessa analysresultat har en

låg rapporteringsgräns och visar inga halter över något jämförvärde. Baserat på detta bedömer WSP att det med stor sannolikhet inte finns någon förhöjd kvicksilverhalt i grundvattnet.

Halter av analyserade ämnen i grundvatten är jämfört med SGU:s bedömningsgrunder mycket låga till låga.

PFAS har påträffats i grundvattnet i en punkt (23W03GV) i halter under preliminära riktvärden för PFAS. I samma punkt har PFAS4 påträffats strax över SGI:s förslag till riktvärde. Förslag på riktvärde för PFAS4 är 0,002 µg och i provpunkten 23W03GV påträffades 0,0028 µg. Eftersom det är ett förslag på riktvärde är det inget lagstadgat jämförvärde. Sammantaget är uppmätta halter i mark och grundvatten låga och föranleder inga åtgärder med avseende på nuvarande eller känd planerad användning av fastigheten. I det fall grundvatten skulle påträffas i samband med markarbeten eller grundläggning ska skyddsåtgärder vidtas för att förhindra eventuell föroreningsspridning.

I den mån massorna utgör ett överskott bör behov av återfyllnadsmassor i andra projekt utredas så att massorna i möjligaste mån kan återanvändas, för att få en ekonomisk såväl som miljömässigt hållbar lösning.



Figur 4. Provpunkter inom aktuellt planområde, WSP.

I provpunkterna 22W07 och 22W08 påträffades ett misstänkt svar lager med sulfid. Om det vid framtida detaljerad geoteknisk undersökning påvisar sulfidjord inom området är det upp till varje enskild fastighetsägare att säkerställa att påträffad sulfidjord omhändertas på godtagbart sätt innan byggnation. Innan omhändertagande sker ska en anmälan göras till Miljö- och byggnämnden senast 6 veckor innan arbetet påbörjas.

Inom NJORD 13 och NJORD 15 har det funnit byggnader som rivits. Vid markprovtagningarna påträffades bland annat isolering. Vid framtida byggnation kan det finnas spår av husgrunder. Detta ska fraktas till godkänd återvinningscentral för restavfall.

Den som äger eller brukar en fastighet ska oavsett om området tidigare ansetts förorenat genast underrätta tillsynsmyndigheten om det upptäcks en förorening på fastigheten och föroreningen kan medföra skada eller olägenhet för människors hälsa eller miljön enligt 10 kap 11 § Miljöbalken. En avhjälpandeåtgärd i ett förorenat område ska enligt 28 § förordningen (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd anmälas till tillsynsmyndigheten om åtgärden kan medföra ökad spridning eller exponering av föroreningar och när denna risk inte bedöms som ringa.



Figur 5. Historiskt ortofoto 1956–1959, Bodens kommun. Aktuellt planområde inringat rött.

8.2.2 Omgivningsbuller

Planen medger ingen verksamhet eller industri som förorsakar en ökning av omgivningsbuller. Närområdet inhyser inget omgivningsbuller som påverkar människans hälsa eller säkerhet.

8.2.3 Risk för olyckor

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

8.2.4 Risk för erosion, skred och ras

Planområdet är ej inom riskområde för erosion, skred eller ras.

8.3 Natur

8.3.1 Mark, vegetation och topografi

Marken inom planområdet är plant och består av asfalterade ytor för parkeringar. Nordöst om planområdet finns en mindre del grön yta med några enstaka buskar.

Hydrologiska förhållanden

Eftersom marken inom planområdet är hårdgjord och inga gröna områden eller ytor finns inom området så kommer det behövas åtgärder avseende dagvattenfördröjning.

8.3.2 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.

Området är idag hårdbelagt och dagvattnet som uppkommer leds till det kommunala VA-systemet som är överbelastat. Framtida exploatering inom planområdet ska fördröja dagvattnet inom sin egna fastighet varav översvämningsrisken minskar. Hur denna dagvattenlösning kommer utformas och dimensioneras tas i framtida bygglov.

8.3.3 Radon

Ligger inom lågriskområde för radon.



8.4 Kulturmiljö

8.4.1 Fornlämningar, byggnadsminnen och kyrkligt kulturarv

Inga fornlämningar, byggnadsminnen eller kyrkligt kulturarv finns inom eller omkring planområdet.

8.5 Sociala

8.5.1 Barnkonventionen

FN:s konvention om barnets rättigheter, eller barnkonventionen som den också kallas, innehåller bestämmelser om mänskliga rättigheter för barn. Barnkonventionen definierar en internationell minimistandard gällande barns rättigheter. Den 1 januari 2020 blev barnkonventionen lag i Sverige.

Genom att planera bostäder i ett centralt läge med närhet till skola, förskola, rekreation, lek och övrig samhällsservice skapas positiva förutsättningar för barn. Inom området finns även ett väl utbyggt gång- och cykelnät med säkra passager till och från skola och förskola.

I närheten av planområdet finns flertalet grönområden för lek- och utevistelse för både barn och unga. Området vid Brännastrand och Kvarnängen är två exempel där finns gott om stora ytor för både barn och vuxna att vistas. Allmänna lekplatser för mindre barn finns bland annat i stadsparken, hembygdsområdet och smörblomman.

Till antagande har plankartan kompletterats med bestämmelsen **n1** - friyta för lek och utevistelse. Detta skapar möjlighet för fastighetsägarna att anordna en lekyta för de mindre barnen.

8.5.2 Jämlikhet och jämställdhet

Detaljplanen främjar jämlika och goda levnadsförhållanden, för alla individer. Detaljplanen möjliggör för bostäder i form av hyresrätter med olika storlekar vilket ger ett varierande kostnadsläge. Området ligger i nedre stadsdelen med god tillgång och närhet till kollektivtrafik, offentlig- och kommersiell service.



8.6 Gator och trafik

8.6.1 Kollektivtrafik

Planområdet ligger ca 250 m från Bodens resecentrum där det finns möjlighet att åka kollektivt med både tåg och buss.

8.6.2 Biltrafik

Planområdet är väl integrerat i det kommunala trafiknätet och nås från både Brännagatan, Prinsgatan och Kungsgatan. Planförslaget innebär en viss ökning av trafikflödet, men inte av sådan karaktär eller storlek att olägenhet uppstår. Inom fastigheten NJORD 13 och 15 består biltrafiken i form av in- och utfart för de som har parkeringsplats.

Kommunen har mellan perioden 2022-09-09 och 2022-09-20 utfört trafikmätningar för Brännagatan, mellan Kommendörsgatan och Kungsgatan. Samt på Kungsgatan mellan Brännagatan och Prinsgatan.

Brännagatan har en skyltad hastighet på 50 km/h medan medelhastigheten på gatan låg på 24 km/h. Vardagsdygnstrafiken uppgick till 301 fordonsrörelser/dygn. Vid beräkning av ökad trafik för avsedd bygggrätt, om ca 30 lägenheter, blir det en ökning av ca 138 fordonsrörelser/dygn. Sammanlagt 439 fordon/dygn.

Kungsgatan har en skyltat hastighet på 50 km/h medan medelhastigheten på gatan låg på 24 km/h. Vardagsdygnstrafiken låg på 2650 fordonsrörelser/dygn.

Aktuell detaljplan medger endast en bygggrätt med cirka 30 lägenheter varav ökningen av trafik och påverkan på omkringsliggande vägnät inte påverkas nämnvärt.

Kommunen har sett en generell minskning av fordonstrafik inom det centrala vägnätet under de senaste två åren. Kommunen anser att aktuell detaljplan inte kommer påverka vare sig Brännagatan eller Kungsgatan avseende framkomlighet och säkerhet. Båda gatorna har gång- och cykelväg på vardera sida. Det finns flertalet passager över gatorna för de som promenerar, går eller cyklar. Aktuell planområde ligger cirka 250 meter från Resecentrum där de mesta av kollektivtrafiken utgår ifrån, finns även flertalet bussplatser utmed Kungsgatan.

8.6.3 Gång- och cykeltrafik

Gång- och cykelvägar ligger parallellt med gatustrukturen inom hela centrala Boden och sträcker sig utmed planområdet vid Brännagatan och Kungsgatan.

8.6.4 Parkering och utfarter

Inom planområdet kommer parkeringar att anordnas i carport/garage eller som markparkering inom respektive fastighet. Detaljplanen möjliggör även anläggandet av ett underjordiskt garage.

De som nyttjar handeln inom området kommer fortsatt att kunna parkera på innergården samt utmed gatustrukturen.

Till planområdet kommer det finnas möjlighet att köra in- och ut på två platser mot Brännagatan, norr och söder om ny byggrätt.

Bodens kommun har i dagsläget ingen antagen parkeringsnorm varav parkeringstalen är framtaget utifrån en generell beräkning. För befintliga bostäder och ny byggrätt har kommunen räknat med 0,8 platser per lägenhet och då är besöksplatser 0,1 inräknat.

- Bruttoarean för ny byggrätt är cirka 2600 kvm, vilket genererar i 21 parkeringsplatser.
- Bruttoarean för befintliga lägenheter är cirka 1800 kvm, vilket genererar i 14 parkeringsplatser.
- Sammanlagt kommer det behövas cirka 35 parkeringsplatser för ny byggrätt och befintliga lägenheter inom planområdet. Då är ej parkeringsplatser för anställda och de som handlar inräknat.
- På skissen nedan illustreras 46 nya parkeringsplatser, dvs 11 platser till de anställda och de som handlar.
- Kommunen har därav en bestämmelse i plankartan att det tillåts underjordisk parkering.



Figur 6. Exempel på parkeringslösning inom aktuellt planområde.

8.6.5 Varutransporter

Varutransporterna sker på bakgården vid befintlig byggnad, de åker in via Brännagatan och ut via Prinsgatan.

8.7 Bebyggelseområden

8.7.1 Bostäder

Inom planområdet finns idag en fastighet som inrymmer handel i bottenvåningen och lägenheter i dem två övre våningarna. Byggnaden är uppförd år 1975. Byggnaden har källarplan i den östra delen medan andra delen är källarlös. År 2012 fick man bygglov för tillbyggnad av bef. garage med förråd och soprum inom fastigheten NJORD 15.

Intill planområdet består kvarterstrukturen av flerbostadshus och radhus.

8.7.2 Offentlig och kommersiell service

Inom planområdet finns det viss handel i form av pizzeria, secondhand butik, mindre mataffär etc. Planområdet ligger även i närheten av förskola och skola samt annan offentlig- och kommersiell service.

8.7.3 Tillgänglighet

Marken inom planområdet är flack, vilket ger goda förutsättningar för en tillfredsställande tillgänglighet inom planområdets offentliga delar. Vid iordningställande av marken vid bostadsbebyggelsen ska tillgänglighetskraven tillämpas. 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.

8.7.4 Byggnadskultur- och gestaltning

Aktuellt planområde ligger väl integrerat i Bodens nedre stadsdel med endast några kvarter till Bodens centrala delar. Området präglas av äldre traditionell bebyggelse med en blandning av flerbostadshus och radhus. Då byggnaderna i närområdet har uppkommit under olika decennier präglas de av en variation i byggnadsvolymer, färger och fasadmateriell. Detaljplanerna i närområdet medger två till fyra våningar.



Den tillkommande bebyggelsen som tillåts inom planområdet bedöms stärka den befintliga stadsbilden. Detta eftersom tillkommande bebyggelse förstärker kvartersstrukturen i närområdet i sin tillåtna placering. Därav är det önskvärt vid exploatering av planområdet att flerfamiljsbostäderna följer samma linje som övriga byggnader.

I aktuell detaljplan medges en nockhöjd om 16 meter, vilket motsvarar 4 våningar. Byggnad ska utformas med långsidan mot gatan vid fastighetsgräns [f₂] för att inte avvika från hur gatubilden och kvartersstrukturen ser ut.

Hänsyn kommer tas till befintlig kvalitet och god arkitektur i den skala som anses nödvändig. Kommunen är av den åsikten att reglering avseende färg och fasadmateriäl inte är nödvändig då byggnaden inom planområdet, utmed Kungsgatan, samt befintlig kyrka är av mörkare nyans. Det vita tvåvåningshuset på andra sidan Brännagatan är även det avvikande då det är bebyggt med vit träpanel, ej tegel- eller puts fasad.

Kommunen kommer ej reglera utformning av eventuella balkonger då detta får tas i bygglovsskedet. Idag finns det tillgänglighetskrav att förhålla sig till varav små balkonger i enhet med de befintliga som finns på fastigheten intill ej lever upp till. Balkonger ska vara tillgängliga och användbara även för personer med nedsatt rörelseförmåga, enligt BBR 3:146. Den ska även rymma matplats för det antal personer som bostaden är avsedd för, dock högst 4 personer.

För byggnader över tre våningar tillkommer även hiss kravet, varav den ekonomiska delen ej är hållbar med endast tre våningsplan på aktuell plats.

8.8 Friytor

8.8.1 Lek, rekreation och naturmiljö

Inom planområdet finns idag inget område för lek, rekreation eller naturmiljö. Området ligger dock i närheten av Bodträsket, flertalet lekplatser samt ett utbyggt gång- och cykelstråk som kopplar an mot centrum.

Till antagande har plankartan kompletterats med bestämmelsen m₁ - friyta för lek och utevistelse. Detta skapar möjlighet för fastighetsägarna att anordna en lektya för de mindre barnen.



8.9 Störningar

8.9.1 Trafik och buller

Planområdet är väl integrerat i det befintliga vägnätet och ansluter till det lokala vägnätet via Brännagatan. Då aktuellt planförslag medger en utökning av byggrätter för ändamålet bostäder [B] kommer ett genomförande av detaljplanen innebära viss trafikökning i området. Denna ökning väntas dock inte medföra betydande olägenheter för omkringliggande bostäder eller verksamheter.

Kommunen har mellan perioden 2022-09-09 t.o.m. 2022-09-20 utfört trafikmätningar för Brännagatan, mellan Kommendörsgatan och Kungsgatan

Brännagatan har en skyltad hastighet på 50 km/h medan medelhastigheten på gatan låg på 24 km/h. Vardagsdygnstrafiken uppgick till 301 fordonsrörelser/dygn. Vid uträkning av påverkan avseende buller har kommunen använt sig av ”hur mycket bullrar vägtrafiken”. Vid beräkning av ökad trafik för avsedd byggrätt, om ca 30 lägenheter, blir det en ökning av ca 138 fordonsrörelser/dygn. Sammanlagt 439 fordon/dygn, vilket inte kommer generera bullernivåer över gällande riktvärden.

Villkor för buller under byggskedet ska följa Naturvårdsverkets allmänna råd (2004:15) om buller från byggplatser.

8.9.2 Vibrationer

Under byggtiden kan vibrationer uppstå. När planområdet är iordningställt förväntas inga vibrationer.

8.9.3 Skuggning

Samhällsbyggnadsförvaltningen, fysisk planering, har tagit fram en skuggstudie med utgångspunkt att flerbostadshuset har en nockhöjd om 16 m vilket motsvarar fyra våningar.



Figur 7. Snedbild över aktuellt planområde. Ny byggrätt illustrerad med vitt tak.



Vårdagjämning 20 mars 2023 kl.10:00



Vårdagjämning 20 mars 2023 kl.15:00



Sommaren 20 juli 2023 kl. 10:00



Sommaren 20 juli 2023 kl. 15:00



Höstdagjämning 23 september 2023 kl. 09:00



Höstdagjämning 23 september 2023 kl. 15:00

Figur 8. Skuggstudie, ny byggrätt illustrerad med vitt tak.



Skuggstudien visar att under vårdagjämningen som infaller 20 mars 2023 och under höstdagjämningen 23 september 2023 kommer ny bygggrätt skugga del av första fastigheten på Prinsgatan mellan kl. 13:30 – 15:00.

Under sommarhalvåret står solen så pass högt att ny bygggrätt ej kommer skugga befintlig bebyggelse eller utegårdar.

8.9.4 Lukt (allergener mm)

Ingen känd dålig lukt finns inom planområdet och ingen verksamhet som skulle innebära dålig lukt planeras.

8.10 Teknisk försörjning

8.10.1 Vatten och avlopp

I området finns kommunala huvudledningar för vatten och avlopp för vilka Bodens kommun är huvudman. Avloppsledningsnätet består av självfallsledningar. Befintlig byggnad inom NJORD 15 är ansluten till kommunalt vatten och avlopp. Vid ett genomförande av detaljplanen avses tillkommande byggnader inom aktuellt planområde anslutas till det kommunala VA-ledningsnätet. Kapaciteten på befintliga vatten- och spillvattenledningar bedöms vara tillräcklig för exploatering i enlighet med detaljplanen. Befintliga dagvattenledningar är idag överbelastade vid större regn vilket innebär att det finns begränsningar för det dagvattenflöde som kan avledas från planområdet till detta system.

Fastighetsägare/exploatör ansvarar för höjdsättning av spill- och dagvattenledningar inom fastigheten för att dessa ska kunna avledas med självfall till av kommunen anvisad förbindelsepunkt. Om pumpning av spill- och/eller dagvatten krävs för anslutning till förbindelsepunkten på grund av tomtens disposition och höjdsättning så utförs och bekostas detta av fastighetsägare eller exploatör.

8.10.2 Snö- och dagvattenhantering

I kommunens dagvattenstrategi, som blev antagen 2019, är det beslutat att dagvattenfrågor i detaljplaner främst ska handla om att skapa goda förutsättningar för att avvattna kvartersmark, allmänna platser och att reservera de markområden som behövs för att avleda och ta hand om vattnet i allmänna VA-anläggningar. Det är även beslutat att ansvaret för avvattning av kvartersmark och allmänna platser ligger på de enskilda fastighetsägarna.



I området finns kommunala huvudledningar för dagvatten för vilka Bodens kommun är huvudman. Befintliga dagvattenledningar är idag överbelastade vid större regn vilket innebär att det finns begränsningar för det dagvattenflöde som kan avledas från planområdet till detta system.

Med hänsyn till att det finns begränsningar för det dagvattenflöde som kan avledas så ska dagvatten inom planområdet i första hand tas om hand lokalt och i andra hand fördröjas. Goda exempel på fördröjningsåtgärder finns i kommunens dagvattenstrategi. För detta område kan möjliga lösningar vara genomsläppliga ytor, biofilter eller underjordiska fördröjningsanläggningar. Vid utformning av dränerings- och dagvattenlösningar anslutna till kommunens dagvattenledningar ska hänsyn tas till att dämning i dagvattensystemet kan ske till marknivå.

Fastighetsägare/exploatör ansvarar för utformning, anläggning och skötsel av dränerings- och dagvattenanläggningar inom fastigheten. Beslutet om en oljeavskiljare är nödvändig tas i bygglovsskedet, är inget kommunen reglerar i detaljplanen. Handlingarna remitteras till både kommunens VAA enhet och bygglov.

HSB är fastighetsägare av NJORD 13 och 15 varav de sköter snöhanteringen inom sin egna fastighet.

8.10.3 El och värme

Bodens Energi AB har meddelat att det råder effektbrist i området vilket medför att en ny nätstation i nedre stadsdelen sannolikt kommer att behövas för att möta behovet av alla de projekt som planeras. Enheten fysisk planering fortsätter dialogen med BEAB angående lokalisering av ny nätstation.

Befintligt flerfamiljshus är anslutet till fjärrvärmenätet. Tillkommande bostadsbyggelse kan anslutas till Boden Energi AB:s fjärrvärmenät.

8.10.4 Fiber

Möjlighet till fiber finns.

8.10.5 Avfall

Avfall ska hanteras enligt Bodens kommuns lokala renhållningsordning. Planen möjliggör ytor för komplementbyggnader där ett miljöhus kan uppföras. Ett annat alternativ är att det anordnas ett lämpligt miljöhus i befintlig byggnad.

9 Förenlighet med 3, 4 och 5 kap. Miljöbalken

9.1 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 § miljöbalken.

9.1.1 Riksintressen

Planområdet ligger inom riksintresset för Totalförsvaret avseende *Område med särskilt behov av hindersfrihet* samt *Stoppområde för höga objekt*. Föreslagen detaljplan kommer ej påverka riksintresset då detaljplanen endast medger en nockhöjd om 16,0 m, vilket motsvarar 4 våningar.

9.2 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.

9.3 Kapitel 5, miljöbalken

9.3.1 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.

En framtida exploatering kommer ej påverka någon miljökvalitetsnorm.



9.4 Kommunens bedömning

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

10 Planeringsunderlag

10.1 Utredningar

10.1.1 Geoteknik

Inom planområdet finns det en geoteknisk utredning utförd av VIAK AB 1974. Detta utfördes i samband med planeringen av handel- och bostadsfastigheten samt kyrkan som är inom fastigheten NJORD 17. Jorden inom dessa området utgörs överst av mylla och friktionsjord med max 0,5 m tjocklek. Därunder förekommer naturligt lagrad sand, som mot djupet övergår i sulfidhaltig silt, som vilar på sulfridhaltig lera. Därunder förekommer sandig, siltig morän. Leran är fast lagrad med en lagertjocklek av 4 till 5 m. Djupet till moränen uppgår mellan 11 och 14 m. Grundvatten har observerats på nivån +7,6 m.ö.h.

Vid vidare projektering av nya byggnader inom NJORD 13 och 15 behöver en geoteknisk utredning utföras.

WSP Sverige AB fick på uppdrag av Bodens kommun utföra en översiktlig miljöteknisk undersökning i mark och grundvatten inför planerad byggnation av bostäder. Läs mer under kapitel 8.2.1 *Förorenad mark*.

11 Detaljplanens genomförande

11.1 Markförvärv och inlösen

Inget markförvärv eller inlösen av fastighet kommer att ske.

11.2 Fastighetsrättsliga frågor

11.2.1 Fastighetsindelningsbestämmelser

Ingen fastighetsindelning kommer att ske.

11.3 Tekniska frågor

11.3.1 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 genomförande av detaljplanen.

I två av provpunkterna vid markundersökningen påträffades ett misstänkt svart lager med sulfid. Fastighetsägarna ansvarar att undersöka och säkerställa att påträffad sulfidjord omhändertas på godtagbart sätt innan byggnation. Innan omhändertagande sker ska en anmälan göras till Miljö- och byggnämnden senast 6 veckor innan arbetet påbörjas.

Inom NJORD 13 och NJORD 15 har det funnits byggnader som rivits. Vid markprovtagningarna påträffades bland annat isolering. Vid framtida byggnation kan det finnas spår av husgrunder. Detta ska fraktas till godkänd återvinningscentral för restavfall. Vid misstänkt förorening ska anmälan göras till Miljö- och byggnämnden.

11.3.2 Utbyggnad vatten och avlopp

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

11.4 Ekonomiska frågor

Anläggnings- och bruksavgifter bekostas av respektive fastighetsägare enligt gällande VA-taxa.

Avgifter för anslutning till el, tele- och fibernät bekostas av respektive fastighetsägare.

Samtliga kostnader för projektering, byggnation och anläggningsarbeten på befintliga fastigheter betalas av fastighetsägare.

11.4.1 Drift vatten och avlopp

Fastighetsägare/exploatör ansvarar för drift av VA-anläggningar 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).



11.5 Organisatoriska frågor

11.5.1 Planavtal

Planavtal mellan HSB och Bodens kommun ska upprättas.

11.5.2 Tidplan

Detaljplanen handläggs med standardförfarande enligt Plan- och bygglagen. PBL och planeras antas av Miljö- och byggnämnden sommaren 2023.

11.5.3 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 60 månader från den dag planen vinner laga kraft.

11.6 Annat

Kommunen ansvarar för att upprätta detaljplanen.

Fastighetsägaren/exploatören ansvarar för åtgärder inom kvartersmark och genomförande av detaljplanen.

12 Konsekvenser av planens genomförande

12.1 Fastigheter och rättigheter

Inga fastighetsrättsliga åtgärder finns föreslagna i detaljplanen.

12.2 Riksintresse

Planområdet ligger inom riksintresset för Totalförsvaret avseende *Område med särskilt behov av hindersfrihet* samt *Stoppområde för höga objekt*. Föreslagen detaljplan kommer ej påverka riksintresset då detaljplanen endast medger en nockhöjd om 16,0 m, vilket motsvarar fyra våningar.

12.3 Kulturmiljö och gestaltning

Aktuellt planområde ligger väl integrerat i Bodens nedre stadsdel med endast några kvarter till Bodens centrala delar. Området präglas av äldre traditionell bebyggelse med en blandning av flerbostadshus och radhus. Då byggnaderna i närområdet har uppkommit under olika decennier präglas de av en variation i byggnadsvolymer, färger och fasadmateriell. Detaljplanerna i närområdet medger två till fyra våningar.

Den tillkommande bebyggelsen som tillåts inom planområdet bedöms stärka den befintliga stadsbilden. Detta eftersom tillkommande bebyggelse förstärker kvartersstrukturen i närområdet i sin tillåtna placering.

I aktuell detaljplan medges en nockhöjd om 16 meter, vilket motsvarar 4 våningar. Byggnad ska utformas med långsidan mot gatan vid fastighetsgräns [f₂] för att inte avvika från hur gatubilden och kvartersstrukturen ser ut.

Hänsyn kommer tas till befintlig kvalitet och god arkitektur i den skala som anses nödvändig. Kommunen är av den åsikten att reglering avseende färg och fasadmateriell inte är nödvändig då byggnaden inom planområdet, utmed Kungsgatan, samt befintlig kyrka är av mörkare nyans. Det vita tvåvåningshuset på andra sidan Brännagatan är även det avvikande då det är bebyggt med vit träpanel, ej tegel- eller putsfasad.

Kommunen kommer ej reglera utformning av eventuella balkonger då detta får tas i bygglovsskedet. Idag finns det tillgänglighetskrav att förhålla sig till varav små balkonger i enhet med de befintliga som finns på fastigheten intill ej lever upp till. Balkonger ska vara tillgängliga och användbara även för personer med nedsatt rörelseförmåga, enligt BBR 3:146. Den ska även rymma matplats för det antal personer som bostaden är avsedd för, dock högst 4 personer.

För byggnader över tre våningar tillkommer även hisskravet, varav den ekonomiska delen ej är hållbar med endast tre våningsplan på aktuell plats.

12.4 Skuggning

Skuggstudien visar att under vårdagjämningen som infaller 20 mars 2023 och under höstdagjämningen 23 september 2023 kommer ny byggrätt skugga del av första fastigheten på Prinsgatan mellan kl. 13:30 – 15:00.

Under sommarhalvåret står solen så pass högt att ny byggrätt ej kommer skugga befintlig bebyggelse och utegårdar.

Skuggstudien visar att planförslagets reglering med hjälp av en högsta nockhöjd samt placering mot gatan fortsatt ger goda ljusförhållanden i kvarteret. Den närmaste



fastigheten på Prinsgatan kommer dock beröras av viss skuggbildning, men endast i begränsad omfattning och få timmar på dygnet.

12.5 Trafik och buller

Exploateringen av området innebär en viss ökning av trafikmängd inom och till/från aktuellt område. Denna ökning väntas dock inte medföra betydande olägenheter för omkringliggande bostäder eller verksamheter.

Detaljplanen möjliggör att parkering kan ske inne på fastigheterna för boende samt verkställda inom handeln. Detta möjliggör för en trafiksäker lösning där bilister kan med god uppsikt svänga ut på Brännagatan.

Riktlinjerna avseende bullernivåer kommer ej att överskridas.

12.6 Parkering vs friytor

I PBL står det att vid planläggning ska bebyggelse och byggnadsverk utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämplig med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på plats. Inom området finns idag inga gröna ytor varav befintliga kvalitéer i form av naturområden är svår att uppnå.

Det står även i 2 kap. 2 § PBL att vid planläggning ska syfta till att mark- och vattenområden används för det eller de ändamål som områdena är mest lämpade för med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov.

Till antagande har plankartan kompletterats med bestämmelsen **m1** - friyta för lek och utevistelse. Detta skapar möjlighet för fastighetsägarna att anordna en lekyta för de mindre barnen.

I närheten av planområdet finns även flertalet grönområden för lek- och utevistelse för både barn och unga. Området vid Brännastrand och Kvarnängen är två exempel där det finns gott om stora ytor för barn, unga och vuxna att vistas.

12.7 Ekonomi

Ett genomförande av detaljplanen kommer innebära ett tillkommande åtagande och kostnad för fastighetsägaren avseende anläggande samt drift av dagvattenfördröjande åtgärder.

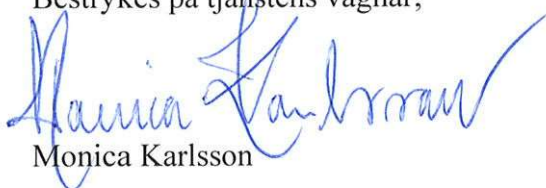
12.8 Annat

En ökad befolkning inom området stärker långsiktigt underlag för befintliga servicefunktioner i Boden samtidigt som förutsättningarna för utveckling av den kommersiella servicen ökar. En förtätning i nedre stadsdelen bidrar även till goda möjligheter avseende närhet och tillgänglighet till arbetsplatser, förskola, skola, vård, handel och annan service.

Antagen av Miljö- och byggnämnden 2023-06-13

Laga kraft 2023-07-12

Bestrykes på tjänstens vägnar;



Monica Karlsson

Mark- och planhandläggare

Boden 2023-07-12

Samhällsbyggnadsförvaltningen, fysisk planering



Lars Andersson

Plan- och exploateringschef



Ida Ahlbäck

Planarkitekt



**BODENS
KOMMUN**

Samhällsbyggnadsförvaltningen
Fysisk planering

2023 juli