

Laga krafthandling
2024-08-14
Diarienummer KS 2021-267

Planbeskrivning

Detaljplan för fastigheterna YMER 1, 2 och 3 m.fl. i Bodens centrum, Bodens kommun

Samhällsbyggnadsförvaltningen
Fysisk planering
Planarkitekt Sofia Bergvall
tel. 0921-62163
sofia.bergvall@boden.se



**BODENS
KOMMUN**



Innehåll

1. Handlingar	3
2. Planprocessen	3
3. Planens bakgrund och syfte	4
4. Avvägning enligt hushållningsbestämmelserna i Miljöbalken	4
5. Plandata	8
6. Tidigare ställningstaganden	9
7. Förutsättningar och förändringar	14
8. Genomförandebeskrivning	38
9. Medverkande tjänstepersoner	41



1. Handlingar

Följande handlingar utgör förslaget:

- Plankarta i skala 1:1 000 med planbestämmelser
- Illustrationsplan i skala 1:500
- Planbeskrivning (denna handling)

Följande handlingar tillhör förslaget:

- Fastighetsförteckning
- Grundkarta i skala 1:1 000

Utredningar som legat till grund för förslaget:

- Bodens kommun Översiktlig kartering av stabilitetsförhållanden, Scandiaconsult Sverige AB 1998-11-16, reviderad 1999-03-11
- Påbyggnad Ymer 1, Tyréns 2022-01-14
- Skuggstudie, Tengbom 2022-11-10
- Bullerutredning Ymer 1,2,3 m.fl. Bodens kommun, Ramböll 2023-03-20
- Detaljerad Stabilitetsutredning, geoteknik, Kv. Ymer, WSP 2023-05-12
- Fördjupad stabilitetsutredning samt underlag till detaljplan, Kv Ymer, WSP 2023-10-31, rev. 2024-02-08

Kommunala beslut

Kommunstyrelsens ordförande har genom sin delegation 2021-03-03 gett Samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att upprätta detaljplan för aktuellt planområde.

2. Planprocessen

Detaljplanen handläggs med standardförfarande enligt PBL (2010:900). Förfarandet har valts med hänsyn till att planförslaget har stöd i gällande översiktsplan och fördjupad översiktsplan 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.

STANDARDFÖRFARANDE



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.

3. Planens bakgrund och syfte

Syftet med detaljplanen är att på fastigheterna Ymer 1 och Ymer 2 pröva lämpligheten för bostäder, tillfällig vistelse och centrum i fastighet med 15 meter nockhöjd. Planförslaget innefattar dessutom fastigheterna Ymer 3 och Boden 51:3, 56:9, 56:22 och 56:39 vilka utgörs av vattenområde i form av Bodån samt park. Vattenområde och allmänplats parkmark kvarstår så som gällande stadsplan respektive detaljplan tillåter. Markstabiliteten måste förstärkas genom ett 0,5 meter brett erosionsskydd som behöver anläggas för att säkerställa stabiliteten inom kvartersmarken.

Planområdet är beläget i centrala Boden, där Lulevägen möter Kungsgatan. Väster om planområdet ligger Eyvind Johnsonparken, söder om planområdet Lillån och öster om går Lulevägen.

Planområdet är beläget inom befintligt verksamhetsområde för utveckling av främst handel och kontor enligt kommunens översiktsplan. Området pekats också ut som förtätning- och kompletteringsområde. I fördjupad översiktsplan för Boden och Sävest, antagen 2020, är planområdet i utpekats som bostäder och verksamheter.

4. Avvägning enligt hushållningsbestämmelserna i Miljöbalken

Enligt kap. 3 och kap 4. Miljöbalken ska mark användas till det ändamål som är mest lämpligt med hänsyn till beskaffenhet och läge, föreliggande behov samt hänsyn till bland annat riksintressen och natur- och kulturvärden. Kommunens bedömning är att ett genomförande av detaljplanen inte strider mot hushållningsbestämmelserna i kap 3 och 4 Miljöbalken. Bedömningen har stämts av med Länsstyrelsen som delar kommunens uppfattning.



Riksintressen

Totalförsvarets riksintresseområden skyddas enligt 3 kap. 9§ miljöbalken och täcker stora delar av Bodens kommun. I och omkring centralorten Boden och i kommunens sydvästra del återfinns övnings- och skjutfältsområden som utgör hinderfritt område för skjutfält riksintresse för totalförsvarets militära del. Anledningen till att hinderfrihet ska råda på övningsområdena är för att det inom de områdena sker samövningar mellan flyg- och markförband. Inom de hinderfria områdena analyserar Försvarsmakten varje ärende där hinderfriheten riskerar att äventyras. Det innebär att nya objekt kan tillåtas om så bedöms lämpligt och det råder således inget generellt förbud mot åtgärder i hinderfritt område.

Bodens lokalisering mellan Luleå Airport och försvarets övningsflygplats i Vidsel i Jokkmokks kommun innebär att delar av kommunen ligger inom influensområde för lufrum och stoppområde för höga objekt. Aktuell planområde ligger inom det område som pekats ut för sammanhållen bebyggelse dvs. objekten får endast vara max 45 meter. I planförslaget regleras bebyggelsens nockhöjd till att tillåta maximalt 15 meter.

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 eller för att avhjälpa skador på eller olägenheter för människors hälsa eller miljön. Myndigheter och kommuner ska ansvara för att miljökvalitetsnormer följs.

I kommunen översiktsplan föreslås bebyggelseutvecklingen framför allt ske genom förtätning och vidareutveckling av befintlig bebyggelsestruktur i Bodens centrala delar. En sådan bebyggelseutveckling främjar en god hushållning med markresurser och är positivt för miljökvalitetsnormer för vatten. Planförslaget berör ett redan bebyggt område och förespråkar en vidareutveckling av befintlig bebyggelsestruktur.

Vatten

Bodån omfattas av miljökvalitetsnormer för ekologisk och kemisk vattenstatus vilka visar att den nuvarande statusen är måttlig ekologisk status och uppnår ej god kemisk status. En utveckling i enlighet med planförslaget innebär mycket begränsad förändring av nuvarande markanvändning och liten förändring i mängden takyta. Vid ett genomförande av planförslaget ska ett erosionsskydd uppföras längs Bodån. Erosionsskyddet förväntas inte försämra statusen på vattendraget idag och MKN bedöms inte försämrars av planens genomförande. Erosionsskyddet ska utformas så



att möjlighet att uppnå miljö kvalitetsnormen inte riskeras. Planförslaget bedöms inte påverka miljö kvalitetsnormer för Bodån negativt.

Luft

I Boden kommun förekommer luftföroreningar framför allt i centralorten Boden. Vägtrafiken bedöms vara den största källan till luftföroreningar. Förekomsten av farliga ämnen i luften ligger dock under gällande miljö kvalitetsnormer för utomhusluft. Genom planförslaget föreslås en förtätning inom befintligt ianspråktagen mark. Planområdet är även lokaliserat i centrala Boden med god tillgänglighet till såväl gång- och cykelväg som kollektivtrafik. En utveckling enligt planförslaget kan således öka andelen gående och cyklister samt kollektivresenärer. En sådan utveckling kan få positiv inverkan på miljö kvalitetsnormen för luft.

Buller

Planområdet ligger i centrala Boden i korsningen mellan två av stadens huvudsakliga infartsvägar Lulevägen och Kungsgatan. Båda vägarna ger upphov till buller inom planområdet. En bullerutredning har genomförts i samband med framtagande av planförslaget och visar att framför allt den östra och norra fasaden är bullerutsatt. För att hantera bullersituationen anpassas bostädernas utformning.

Bodens kommun arbetar aktivt med hållbart resande och formulerar i sin Trafik- och parkeringsstrategi att gång- och cykel ska vara det naturliga valet. Dessutom ska förutsättningarna att åka kollektivt förbättras. Planområdet ligger i direkt anslutning till gång- och cykelbana samt hållplats för kollektivtrafik. Förutsättningarna är därmed goda för hållbart resande vid en utveckling i enlighet med planförslaget som därmed inte bedöms påverka bullersituationen negativt.

Allmänna intressen

Riksdagen har fastställt 16 övergripande miljömål för Sverige. Målen beskriver de kvaliteter som vår miljö och våra gemensamma natur- och kulturreсурser måste uppfylla för att vara hållbara på sikt. I följande del kommer de relevanta miljömålen för denna plan att diskuteras utifrån hur planförslaget bidrar eller motverkar miljömålet.



Frisk luft

Miljömålet ”frisk luft” grundar sig i problematiken med luftföroreningar och effekten det medför på människors hälsa. Miljömålet eftersträvar att luften ska vara så ren att människors hälsa samt djur, växter och kulturvärden inte skadas. Åtgärder för att hantera detta är att minska utsläppskällor av olika slag.



Inom Bodens tätort förekommer luftföroreningar. Planförslaget innebär en förtätning av befintlig tätort. Planområdet är centralt beläget och möjligheten att ta sig till och från planområdet med kollektivtrafik, gång eller cykel är god.



Levande sjöar och vattendrag

Miljömålet ”levande sjöar och vattendrag” grundar sig i problematiken att sjöar och vattendrag utsätts för negativ påverkan från många håll, exempelvis från skogsbruk, jordbruk, industrier och vattenkraftverk. Utmaningarna ligger i att skydda och restaurera befintliga miljöer tillika som vi skapar möjlighet för nya att växa fram. Miljömålet eftersträvar att sjöar och vattendrag ska vara ekologiskt hållbara och deras variationsrika livsmiljöer ska bevaras. Naturlig produktionsförmåga, biologisk mångfald, kulturmiljövärden samt landskapets ekologiska och vattenhushållande funktion ska bevaras, samtidigt som förutsättningar för friluftsliv värnas.

Inom planområdet ligger Bodån vilken rinner från Bodträsket, Svartbyträsket och Lillavan till Luleälven. På grund av de miljö kvalitetsnormer för vatten som finns kommer hänsyn för dagvatten tas i planarbetet.



God bebyggd miljö

Miljömålet ”god bebyggd miljö” grundar sig i urbaniseringen och dess effekter på människa och miljö. Miljömålet eftersträvar att uppnå en god och hälsosam livsmiljö för all bebyggd miljö samt att denna ska sträva efter att bidra till en god regional och global miljö. Vidare ska Natur- och kulturvärden tas till vara på och utvecklas samt att byggnader och anläggningar ska lokaliseras och utformas på ett miljöanpassat sätt där god hushållning med mark, vatten och andra resurser eftersträvas.

Planförslaget innebär en förtätning av Bodens centrala delar. Platsen är redan bebyggd men fastighetsägaren och kommunen ser potential i att utveckla platsen ytterligare på grund av dess centrala läge och den efterfrågan på bland annat bostäder som finns i Boden. Att förtäta ett redan exploaterat område innebär en hushållning av markresurser då annan mark som hade kunnat vara föremål för exploatering av samma ändamål kan avvaras för andra framtida behov.



Ett rikt växt och djurliv

Miljömålet ”ett rikt växt och djurliv” grundar sig i problematiken med våra växt och djurliv minskar till följd av hur vi nyttjar mark och miljö. Miljömålet eftersträvar att den biologiska mångfalden ska bevaras och nyttjas på ett hållbart sätt, för nuvarande och framtida generationer. Arternas livsmiljöer och ekosystemen samt deras

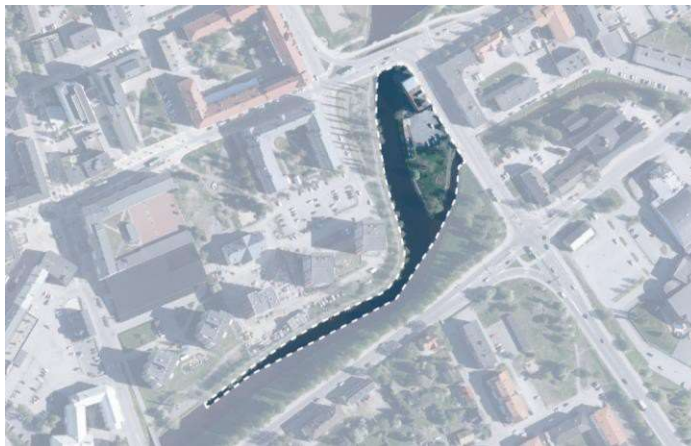
funktioner och processer ska värnas. Arter ska kunna fortleva i långsiktigt livskraftiga bestånd med tillräcklig genetisk variation. Människor ska ha tillgång till en god natur- och kulturmiljö med rik biologisk mångfald, som grund för hälsa, livskvalitet och välfärd.

Planområdet omfattar en del av Bodån som är skyddat som djur- och växtskyddsområde. Planförslaget innebär en vidareutveckling av befintlig fastighet för att ta vara på redan ianspråktagen mark. Befintliga grönområden bevaras som parkmark och kvarstår som en oas i centrala staden för människor samt växt- och djurliv. Planförslaget påverkar inte djur- och växtskyddsområdet.

5. Plandata

Läge

Planområdet är beläget i centrala Boden, där Lulevägen möter Kungsgatan. Norr om planområdet ligger Kungsbron och i söder gränsar planområdet till Lillån. Väster om ligger Eyvind Johnsonparken och öster om går Lulevägen. Omkring planområdet finns främst bostäder och kontor.



Figur 1. Översiktskarta med aktuellt planområde utmarkerade.

Areal och markägarförhållanden

Området är ca 9400 kvadratmeter varav ca 6200 kvadratmeter omfattar vatten. Bodens kommun äger fastigheterna Ymer 2, 3, Boden 51:3, 56:22, 56:9 och 56:39. Ymer 1 ägs av en privat fastighetsägare. För Boden 51:3 råder ofullständiga ägaruppgifter.



6. Tidigare ställningstaganden

Utvecklingsplan för Bodens kommun 2015–2025

Bodens vision innebär att kommunen år 2025 har mer än 30 000 invånare och är en växande kommun som förknippas med utveckling, trygghet och livskvalitet. För att förverkliga kommunens utvecklingsvision fokuserar kommunen på fyra områden:

- Utbildning och kunskap
- Näringsliv och arbetsliv
- Valfärd och hälsa
- Människa och miljö

En del av kommunens vision för utveckling är förtätning av bebyggelsen i centrum.

Översiktsplan

Bodens långsiktiga utvecklingsarbete baseras på befolkningsvisionen och målsättningen är att befolkningstillväxten ska fortsätta och år 2025 uppgå till 30 000 invånare. För att klara bostadsförsörjningen för nuvarande och framtida kommuninvånare fastslår kommunen i sin översiktsplan att fler bostäder behöver tillskapas.

Boden har i översiktsplanen pekat ut strategier för den fysiska planeringen i syfte att främja kommunens vision kring utveckling, trygghet och livskvalitet. Planförslaget bedöms framför allt beröra följande utpekade strategier;

- Bebyggelseutveckling inom primärt utvecklingsområde för bebyggelse samt förtätning- och kompletteringsområden ska vara en viktig del i den långsiktiga fysiska planeringen
- Genomtänkt placering, utformning och gestaltning av bebyggelse
- Planera för centrumutveckling
- Verka för levande offentliga miljöer, dygnet runt, året om
- Planera för funktionsblandning i områden för att minska behovet av onödiga resor och för att underlätta människors vardagsliv
- Bevara och utveckla natur- och grönområden

Det föreslagna planområdet ligger inom primärt utvecklingsområde för bebyggelse i kommunens översiktsplan. En utveckling inom planområdet med bostäder, tillfällig vistelse, centrum och park bedöms förenligt med översiktsplanens intentioner.

Fördjupad översiktsplan

I Bodens centrum, där det föreslagna planområdet är beläget, domineras bebyggelsen av flerbostadshus i varierande skala. Utvecklingen av bostäder föreslås i kommunens fördjupade översiktsplan ske genom förtätning vilket står i linje med den planförslaget om att bygga på en ytterligare våning på befintlig byggnad.

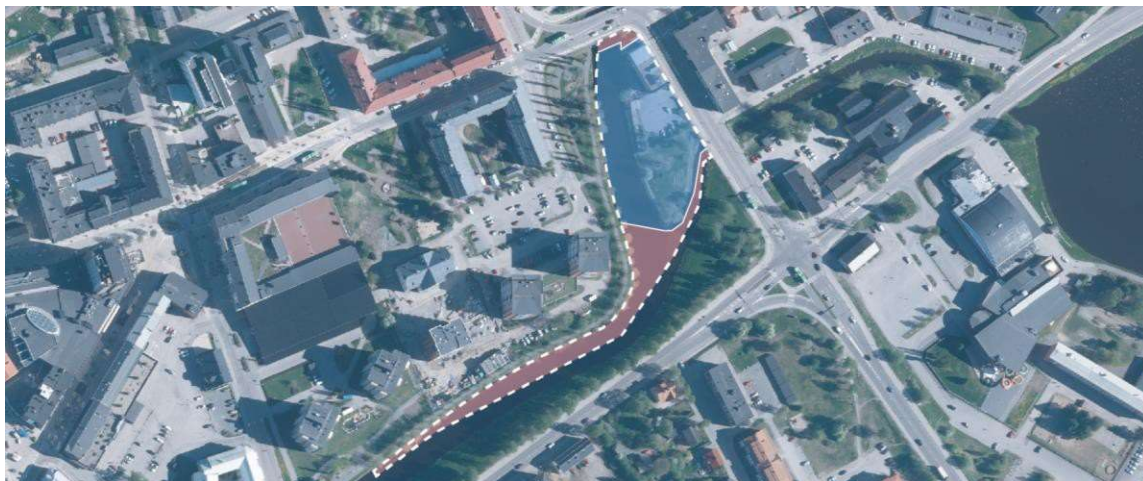
Även centrumverksamhet inom Bodens centrum bör enligt den fördjupade översiktsplanen utvecklas genom bland annat förtätning och fysisk expansion. Verksamheter med olika aktiviteter bör finnas så att centrum upplevs som mindre ödsligt på kvällstid och gynnar kvällsekonomin. Bodens kommun eftersträvar en geografiskt sammanhållen och koncentrerad handel med fokus på stadskärnan där planområdet är beläget.

Planområdet är i den fördjupande detaljplanen utpekat som område för bostäder och verksamheter vilket överensstämmer med planförslagets ändamål.

Likt översiktsplanen framhåller kommunen i den fördjupade översiktsplanen miljöerna kring Bodån som särskilt viktiga för stadens attraktivitet samt möjligheter till upplevelser, rekreation och motion. Användningen vattenområde föreslås kvarstå för Bodån. Även grönområdet i södra delen av planområdet föreslås bevaras.

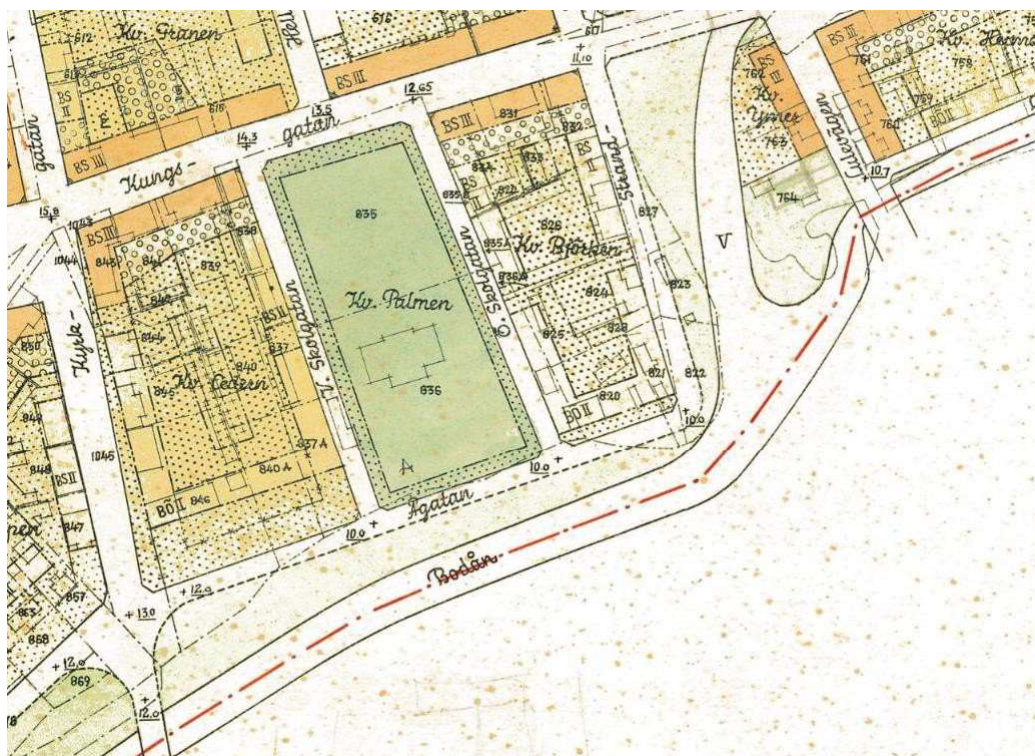
Detaljplan

För aktuellt planförslag finns två gällande planer, 25-BOD-1111 *Förslag till ändring av stadsplanen för del av Bodens stad* och 2582-P12/2 *Detaljplan för del av kv. Ymer, centrum*.



Figur 2: Planområde markerat med streckad linje. Förslag till ändring av stadsplan för del av Bodens stad markerad i rött och Detaljplan för del av kv. Ymer, centrum markerad i blått.

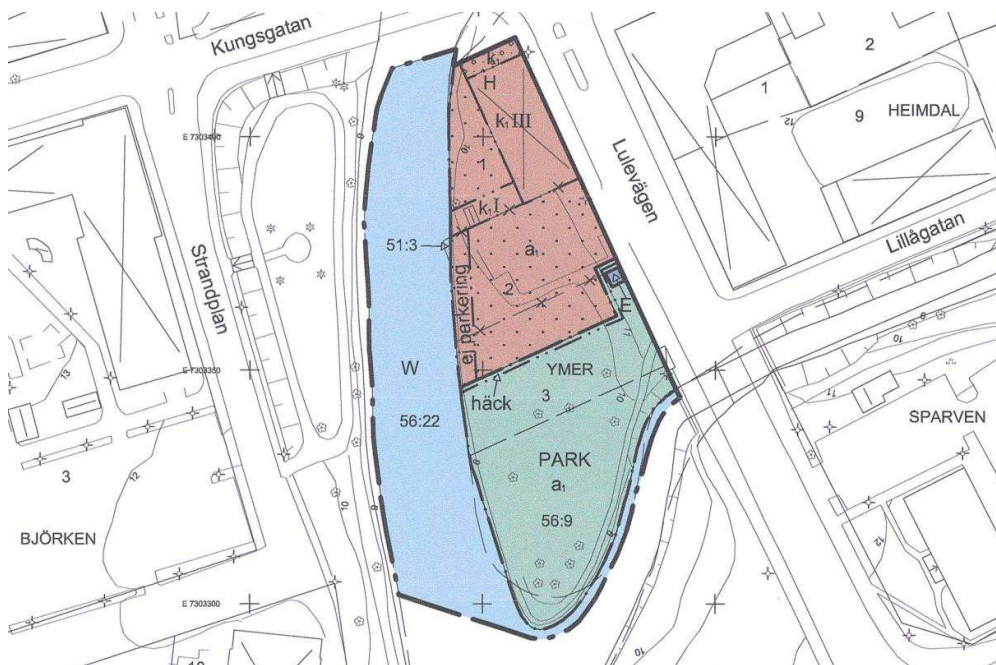
25-BOD-1111 *Förslag till ändring av stadsplanen för del av Bodens stad* antogs av stadsfullmäktige i Boden 1942-09-17. För det aktuella planområdet medger stadsplanen allmän plats (park, plantering) och vattenområde. Längst i norr samt söder om Ymer 1 och 2 medges allmän plats (park, plantering). Bodån regleras med V för vattenområde.



Figur 3 är ett utdrag från gällande stadsplan och redovisar gällande plan för södra delen vattenområdet och allmän plats norr och söder om fastigheterna Ymer 1 och 2.

2582-P12/2 *Detaljplan för del av kv. Ymer, centrum*. Detaljplanen vann laga kraft 2012-05-04 och har en genomförandetid på 5 år. Således har genomförandetiden gått ut.

Gällande detaljplan syftade till att utöka befintligt parkeringsområde samt att tillåta tillbyggnad på fastighet Ymer 1. Den gällande detaljplanen medger byggrätt för handelsverksamhet och transformatorstation. Övriga delar av planområdet regleras för parkändamål samt för öppet vattenområde.



Figur 4 är ett utdrag från gällande detaljplan och redovisar gällande plankarta för del av planområdet.

Området för *Detaljplan för del av kv. Ymer, centrum* omfattas i sin helhet av förslag till ny detaljplan. Således kommer förslag till ny detaljplan i samband med laga kraft upphäva och ersätta gällande detaljplan. För *Förslag till ändring av stadsplanen för del av Bodens stad* upphävs och ersätts gällande bestämmelser inom mark som omfattas av planområdet av nya vid antagen detaljplan.

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) 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 inte behöver upprättas.



I särskilt samrådsyttrande gällande undersökningssamrådet meddelande Länsstyrelsen 2021-03-25 att de delar kommunens bedömning om att en särskild miljökonsekvensbeskrivning (MKB) för detaljplanen inte behöver upprättas.

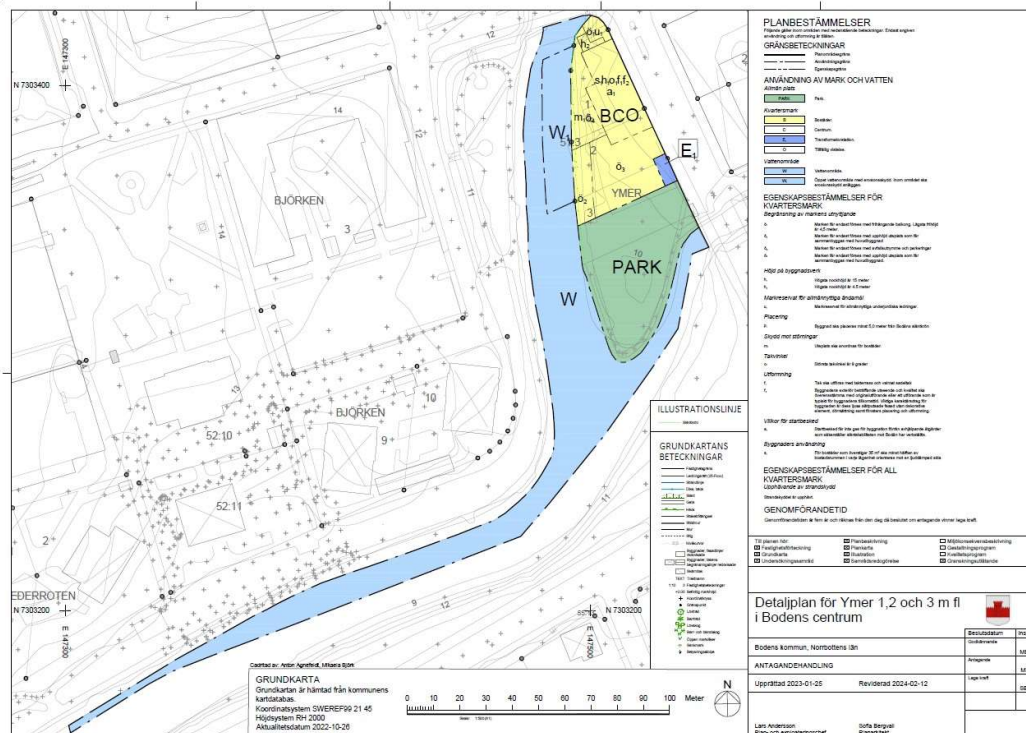
I undersökningssamrådet uttrycker Länsstyrelsen att frågan avseende skredrisk, erosionsrisk och instabilitet särskilt behöver utredas och belysas i detaljplanen. Vid utredning behöver även aspekter på ett förändrat klimat vägas in vad gäller ökad och förändrad vattenföring i anslutande vattendrag. För Bodträsket finns enligt Länsstyrelsens yttrande en prognos om ca 10 procents ökning av tillrinning till år 2060. Vid utredning behöver även aspekter om vilka effekter en förändrad nederbörd kan få avseende dagvatten och avrinning från området vägas in.

Länsstyrelsen påpekar också att buller från trafik bör utredas då planen möjliggör bostäder.

I Länsstyrelsens yttrande lyfts även kulturmiljö. Byggnaden på Ymer 1 har bedömts som ett landmärke av betydelse för stadsbilden och kulturhistoriskt värdefull som gott exempel på modernistisk byggnad – geometrisk, enkel och avskalad. Länsstyrelsen anser att den påbyggnad som föreslås i planförslaget kan ske utan risk för betydande miljöpåverkan, under förutsättning att planförslaget utformas utifrån byggnadens funktionalistiska karaktär när det gäller fasadutformning, material och takform.

7. Förutsättningar och förändringar

Motiv till detaljplanens regleringar



Användning av allmän plats

- W (vattenområde) – Bodån förses med användningen vattenområde. Vattenområde tillämpas för öppet vatten och vatten med mindre anläggningar där karaktären av öppet vatten avses bibehållas.
- W1 (vattenområde) – Öppet vattenområde med erosionsskydd. Inom området ska erosionsskydd anläggas. För att säkerställa stabiliteten inom kvartersmarken behöver ett 0,5 meter brett erosionsskydd anläggas.
- PARK (park) – Fastigheten Ymer 3 förses med användningen park. Användningen park tillämpas för grönområden som kräver skötsel och som hel eller till viss del är anlagda. I användningen ingår även komplement till parkens användning.



Egenskapsbestämmelser för allmän plats

Skydd mot störningar

- m₁ – erosionsskydd ska anläggas inom området.

Användning av kvartersmark

- B (bostäder) – Ymer 1 och Ymer 2 förses med användningen bostäder. I bostäder ingår olika former av boende av varaktig karaktär såsom vanliga bostäder, fritidshus och kategoribostäder. Även bostadskomplement ingår i användningen som exempelvis garage.
- C (centrum) På Ymer 1 och Ymer 2 tillåts centrum. I användningen centrum ingår kombinationer av handel, service, tillfällig vistelse, samlingslokaler, kontor och annan jämförlig verksamhet som ligger centralt eller på annat sätt ska vara lätt att nå.
- O (tillfällig vistelse) - Ymer 1 och Ymer 2 förses med användningen tillfällig vistelse. I tillfällig vistelse tillåts olika typer av tillfällig övernattning och konferensanläggningar. Även komplement till anläggningen ingår i användningen.
- E (teknisk anläggning) – På Ymer 2 finns en befintlig teknisk anläggning som i plankartan förses med teknisk anläggning. Teknisk anläggning tillämpas för områden för tekniskt ändamål. Även komplement till verksamheten tekniska anläggningar ingår i användningen.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Begränsning av markens utnyttjande

- ö₁ – Norra delen av Ymer 1 förses med bestämmelse om begränsning av markens utnyttjande. Bestämmelsen innebär att marken endast får förses med frihängande balkong. Lägsta frihöjd är 4 meter.
- ö₂ – Området längs Bodån ska inte tillföras belastning och förses därför med en bestämmelse om begränsning av markens utnyttjande. Bestämmelsen innebär att marken endast får förses med upphöjd uteplats som får sammanbyggas med huvudbyggnad.
- ö₃ – Stora delar av fastighet Ymer 2 och del av Ymer 3 förses med en bestämmelse om begränsning av markens utnyttjande. Bestämmelsen innebär att marken endast får förses med avfallsutrymme och parkering.

- u_1 – Område norr om byggnaden förses med markreservat för allmännyttiga ledningar. Det innebär att området reserveras för att ge utrymme för ett allmännyttigt ändamål och får inte bebyggas.

Byggnaders användning

- s_1 – För att minimera störning från trafikbuller regleras att för bostäder som överstiger 35m² ska minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet orienteras mot en ljuddämpad sida.

Höjd på byggnadsverk

- h_1 - Högsta nockhöjd regleras till 15 m. Nockhöjden bedöms skapa en mer flexibel byggrätt för framtida behov av bostäder men säkerställa att byggnaden fortsatt kan utformas med hänsyn för kringliggande bostadsvolymer och tätortens stadsbild.
- h_1 – Högsta nockhöjd i norra delen av byggrätten regleras till 4,5 m.

Placering

- p_1 - Byggnad ska placeras minst 5,0 meter från Bodåns släntkrön. Detta med hänsyn till stabilitet samt förändrat klimat.

Skydd mot störningar

- m_2 - Uteplats ska anordnas för bostäder på grund av höga bullernivåer.
- m_3 - Bostäder får inte vara större än 35 m² (sekundär egenskapsbestämmelse).

Takvinkel

- o_1 - Största takvinkel regleras till 9 grader på Ymer 1 och Ymer 2 för att bevara karaktären av befintlig byggnad och tillåta takterrass.

Utformning

- f_1 – Tak ska utföras med takterrass och valmat sadeltak för att inrymma lämpliga uteplatser för boende.

- f₂ – Byggnadens exteriör beträffande utseende och kvalitet ska överensstämma med originalutförande eller ett utförande som är typiskt för byggnadens tillkomsttid. Viktiga karaktärsdrag för byggnaden är dess ljusa slätputsade fasad utan dekorativa element, dörrsättning samt fönsters placering och utformning.

Villkor för startbesked

- a1 – Startbesked får inte ges för byggnation förrän avhjälpande åtgärder som säkerställer släntstabiliteten mot Bodån har verkställts. Detta för att säkerställa att den geotekniska skyddsbestämmelsen utförs och att det inte finns någon risk för skred efter planen är genomförd.

Egenskapsbestämmelser för all kvartersmark

Upphävande av strandskydd

- Strandskyddet är upphävt för all kvartersmark. Marken är redan ianspråktagen vilken bedöms vara ett skäligt särskilt skäl för upphävande av strandskydd

Natur

Mark och vegetation

Delar av planområdet är idag ianspråktaget för bebyggelse och resterande utgörs av parkmark och vattenområde. På fastigheten Ymer 1 är marken idag till största delen bebyggd med en byggnad samt en terrass mot vattnet. Fastigheten Ymer 2 är asfalterad och nyttjas som parkering. Inom fastigheten Ymer 3 är marken delvis asfalterad för parkeringsändamål och delvis anlagd för parkändamål. Inom fastigheten Boden 56:9 nyttjas marken för parkändamål, så även del av Boden 56:39. Resterande del av Boden 56:39 är vattenområde likt Boden 51:3 och 56:22. I gällande detaljplan, *Detaljplan för del av kv. Ymer, centrum*, regleras parkmarken för att innefatta en häck i norr närmst Ymer 2 och parkeringarna.

Planförslaget syftar till att pröva lämpligheten för bostad, centrum och tillfällig vistelse i fyra våningar och utökad byggrätt på fastigheten YMER 1. Planförslaget innebär att befintlig byggnad om tre våningar byggs på med en våning och att balkonger längs västra fasaden byggs in. Byggrätten utökas med tre meter söderut.



Övriga delar av planområdet kvarstår som parkmark respektive vattenområde. Planförslaget medför därmed mycket liten förändring av andelen hårdgjord yta.

Naturvärden

I västra delen av planområdet ligger Bodån som utgör djur- och växtskyddsområde. För att skydda sällsynta eller störningskänsliga djur- eller växtarter kan länsstyrelsen eller kommunen med stöd av 7 kap. 12 § miljöbalken inrätta djur- och växtskyddsområden. För Bodån innebär skyddet att jakt efter änder och vadare är förbjudet inom ett avstånd av 100 meter från stranden.

Då planförslaget framför allt påverkar redan ianspråktagen mark bedöms förslaget inte ha negativ inverkan på naturvärden.

Grönstruktur

Planområdet ligger inom ett utpekad grönstråk i kommunens fördjupade översiktsplan. Grönstråk avser främst fungera som spridningskorridorer för växter och djur men även som gång- och cykelstråk i gröna miljöer. Stråken ska koppla samman olika typer av grönområden men kan också fungera för att ta sig från punkt A till punkt B samtidigt som de erbjuder rekreativa värden.

Planområdet bedöms inte ingå i någon betydande grönstruktur baserat på dess centrala läge inom tätorten. Planområdet bedöms inte heller vara en länk mellan grönstrukturer som potentiellt hade kunnat brytas vid ett genomförande av planen. Planförslaget medger i huvudsak en till- och påbyggnad på befintlig byggnad och innebär ingen ytterligare hårdgörande av grönytor.

Blåstruktur

I västra delen av planområdet löper Bodån. Bodån börjar vid södra delen av Bodträsket och mynnar ut i Luleälven. Miljöerna kring Bodån och Bodträsket är viktiga för stadens attraktivitet samt möjligheterna till upplevelser, rekreation och motion såväl för besökande som för boende i Boden.

I kommunens översiktsplan anges att den totala och lokala årstillrinningen kommer att öka i hela länet, och då främst vintertid. Under sommartid kommer den att minska något eller vara oförändrad. Tillrinning med återkomsttid 10 år respektive 100 år, det vill säga de allra högsta flödena, minskar i Bodens kommun. Det är flöden som brukar inträffa i samband med vårflod och indikerar därmed att vårfloden kan komma att minska i omfattning. Oavsett vilka flöden vårfloden kommer att ha kommer den att inträffa tidigare på året. Troligtvis kommer problem med höga flöden i större utsträckning att uppkomma under höst och vinter på grund av ökad mängd nederbörd. Vidare anger kommunen i översiktsplanen om generella



rekommendationer med anledning av flöden i älvar och vattendrag. Dessa rekommendationer är bland annat följande:

Vid exploatering i anslutning till Buddbyträsket, Bodträsket, Svartbyträsket, Lillavan, Nedre Avan, Storavan, Bodån samt vattendragen mellan ovanstående sjöar ska:

- *Sockelhöjden vara 9,60 m.ö.h. (RH2000) för ny bebyggelse utan källare*
- *Källarens grundplatta vara minst 9,60 m.ö.h. (RH2000) för ny bebyggelse med källare*
- *Tekniska åtgärder genomförs för att undvika risk för inträngande vatten om grundläggning för tillbyggnad av befintlig bebyggelse måste anpassas till befintliga nivåer och ligger under 9,60 m.ö.h. (RH2000)*

Då planförslaget behandlar en påbyggnad med en våning på en befintlig byggnad bedöms förslaget inte omfattas av ovan rekommendationer. Inom byggrätten ligger marken från 11 meter över havet och uppåt.

Topografi

Planområdet är relativt flackt vid bebyggelsen, men sluttar något ner mot Bodån, parkmarken har något mer böljande topografi. Höjdskillnaden är ca 3 m inom planområdet och sluttar från norr till söder.

Geotekniska förhållanden

En geoteknisk utredning med en detaljerad och en fördjupad stabilitetsutredning har tagits fram av WSP, 2023. Marken består av siltig sand som är medelfast ca 0–1,5 m under markytan. Från ca 1,5–3,0 m under markytan övergår jorden till att bli löst lagrad. Därefter, ca 3,0–6,0 m under markytan, är jorden mycket löst lagrad. Detta då skikt av sulfid, lös silt och sand påträffas.

Den siltiga sanden underlagras av ett skikt sulfid lera ner till 13 meters djup. Nedanför den finns morän som är fast till mycket fast lagrad.

Grundvattennivån ligger ca 2 meter under marken. Flödet i Bodån har en kapacitet på 40 m³/s. Överstiger flödet detta bedöms i tidigare utredningar skador uppstå. Eventuellt kan skadorna uppträda i form av erosion.

Stabilitet

Rubricerat område släntar från Lulevägen mot Bodån. Detta medför släntstabilitetsproblem vid belastning nära eller intill släntröner mot Bodån. Släntstabiliteten är beroende av förändringar av grundvattennivån, schakt av



mothållande massor och erosion av slänt. Inom Ymer 2 finns en planlagd parkeringsyta med bättre grundläggningsförutsättningar än resterande område.

Vid ett genomförande av planförslaget finns det risk för att stabiliteten i släntfoten blir sämre och ger upphov till skred. Stabiliteten bedöms därför inte vara tillfredställande inom fastigheterna Ymer 1 och Ymer 2. Den dominerande orsaken till att tillfredställande stabilitet ej kan uppfyllas är att det sker erosion i Bodån och att det sker en succesiv försvagning av slänten. För att släntstabiliteten ska säkerställas behöver dels befintligt erosionsskydds funktion säkerställas inom vattenområdet, dels behöver ett nytt erosionsskydd anläggas för att förebygga erosion av slänten inom vattenområdet.

Genomförandet av planen bedöms inte påverka slänten inom fastigheten Ymer 1. Vid nuvarande förhållanden anses stabilitet vara tillfredställande. Påförs däremot ytterligare laster vid slänten behöver åtgärder utföras för att stabiliteten ska vara tillfredställande.

Inom Ymer 2 regleras att det inte får uppföras några byggnader fem meter från slänten. Stabiliteten anses därför vara tillfredställande inom fastigheten.

Föreslagna geotekniska åtgärder enligt utredning:

I vattenområdet längs gränsen till Ymer 1 och Ymer 2

ett ca 0,5 m erosionsskydd bör anläggas mot slänt och slänttä inom Ymer 1 och Ymer 2. Regleras i plankarta inom W1 - Öppet vattenområde med erosionsskydd. Inom området ska erosionsskydd anläggas.

Inom Ymer 1

ca 1 m avschaktning ska utföras under befintlig trädäck vid ytterligare påförda laster. Ingen åtgärd i plankartan.

Inom Ymer 2

framtida byggnader ska anläggas minst 5 m från släntkrön. I plankartan regleras att marken endast får föres med upphöjd uteplats som får sammanbyggas med huvudbyggnad

Vattenverksamhet

För genomförande av de geotekniska förstärkningsåtgärder som föreslås i den geotekniska utredningen krävs tillstånd för vattenverksamhet. Vattenverksamhet är arbeten och anläggningar i vatten som förändrar vattenområdets djup, storlek eller läge. Vid arbeten som kräver tillstånd för vattenverksamhet behöver lämpliga skyddsåtgärder genomföras för att begränsa den negativa påverkan på vattenmiljön. För att få bedriva vattenverksamhet behöver verksamhetsutövaren ha förfoganderätt

över vattnet. Ett avtal ska tecknas mellan Boden Kommun och exploatör för att få förfoganderätt för den planerade åtgärden.

Förorenad mark och luft

I EBH-kartan som länsstyrelserna gemensamt ansvarar för framgår att inom planområdet finns en ej riskklassad verksamhet som utgjorts av grafisk industri. Tidigare fanns en tryckeriverksamhet på Ymer 2. Byggnaden för tryckeriverksamheten revs någon gång mellan 1979–1985. Området används i nuläget för parkering och är belägen söder om den byggnad som berörs av påbyggnaden i planförslaget. Om en förorening upptäcks och om föroreningen kan medföra skada eller olägenhet för människors hälsa eller miljön, ska verksamhetsutövaren genast underrätta tillsynsmyndighet enligt Miljöbalkens upplysningsskyldighet (10 kap 11 §).



Figur 6 visar historiskt ortofoto över området. Söder om befintlig byggnad syns byggnad som huserat tryckeriverksamhet, Lantmäteriet. Figur 7 visar foto på byggnaden som nu är riven, Norrbottens museum.

Radon

Aktuellt planområde ligger inom lågriskområde för radon.

Fornlämningar

Direkt norr om planområdet finns idag en fornlämning i form av en minnessten. Minnesstenen restes till minne av kung Gustafs besök och grundande av staden. Minnesstenen är av granit med postament av betong. På stenen är följande förgyllda text inristad "Gustaf 15-7 1921 grundlade staden 1918".

Planförslaget påverkar inte fornlämningen och utformningen innebär att minnesstenen fortsatt kan stå kvar på sin nuvarande lokalisering.



Figur 8 visar minnesstenen i norra delen av planområdet.

Kulturmiljö

Delar av Boden omfattas av riksintresse för kulturmiljövård. Det föreslagna planområdet ligger inte inom detta område. Den befintliga byggnaden på fastigheten Ymer 1 omfattas i gällande detaljplan av varsamhetsbestämmelse (k) vilket innebär att hänsyn ska tas till befintlig byggnadsutformning och karaktär. Byggnaden har tidigare bedömts vara ett landmärke av betydelse för stadsbilden och kulturhistoriskt värdefull som gott exempel på modernistisk byggnad – geometrisk, enkel och avskalad. Byggnaden har dock förändrats under det senaste årtiondet genom att altan uppförts mot gaveln, balkonger byggts längs västra fasaden och fasaden i gatuplan mot Lulevägen klätts i fasadplåt. Byggnaden omnämns inte heller i Norrbottens museums *Kulturmiljövården i Bodens centralort – en redovisning av kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsemiljöer, från kyrka och byggnadsminne till kataloghus och miljonprogram*. Byggnaden bedöms ha tappat merparten av dess kulturhistoriskt värdefulla och tidstypiska karaktärsdrag. Trots det finns det specifika förutsättningar och karaktärsdrag i området, så som flacka tak både på byggnaden inom fastighet Ymer 1 och på motstående sida av Lulevägen, inom fastighet Heimdal 2, kvar.

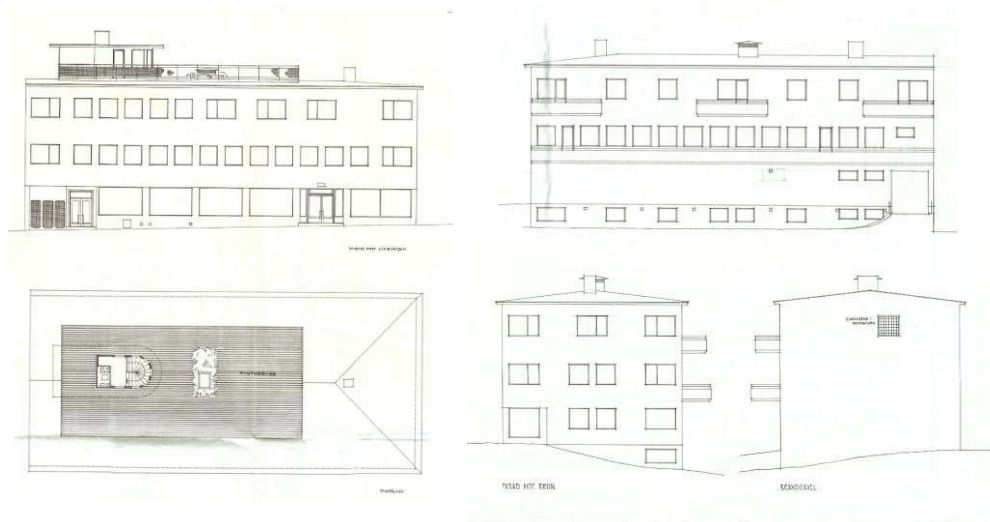


Figur 9 visar vybild över befintlig byggnad från 2005, Bodens kommun. Sedan bilden togs har södra fasaden och fasaden mot Lulevägen på våning 1 försetts med svart plåt.

Byggnadens kulturhistoriska värde bedöms till följd av genomförda ändringar begränsat. För att tillvarata platsens och byggnadens specifika förutsättningar och funktionalistiska karaktär förses byggnadsrätten i stället med utformningsbestämmelser, samt bestämmelse avseende takvinkel för att behålla och utveckla specifika gestaltungsdrag som finns i området.

Byggnadens exteriör beträffande utseende och kvalitet ska överensstämja med originalutförande eller ett utförande som är typiskt för byggnadens tillkomsttid. Viktiga karaktärsdrag för byggnaden är dess ljusa slätputsade fasad utan dekorativa element, dörrsättning samt fönsters placering och utformning.

I syfte att bevara området och byggnadens karaktär av flacka tak regleras byggnadens tak med högsta takvinkel och utformningsbestämmelse för att bevara dess ursprungliga karaktär.



Figur 10 visar bygglovsritningar för byggnadens ursprungliga utformning, Utredning Påbyggnad Ymer 1 Tyréns.

I dagsläget består byggnaden inom Ymer av tre våningar vilket speglas på motsatt sida om Lulevägen, inom fastighet Heimdal 2. Planförslaget medger en fjärde våning vilket istället skapar en stegrande bebyggelsehöjd till våningsantalet på andra sidan Bodån, inom fastighet Björken 3 och 10. Planförslagets nya tillåtna nockhöjd bedöms således komplettera kringliggande bebyggelse och sammanvägda stadsbild.



Figur 11 visar foto över bebyggelsen inom fastighet Heimdal 2 till vänster, Ymer 1 i mitten samt Björken 3 och 10 till höger, Google Maps.



Strandskydd

Enligt MB 7 kap 18 g § återinträder strandskyddet när en detaljplan ändras eller ersätts. Hela planområdet ligger inom 100 meter från Bodån och påverkas således när strandskyddet återinträder.

Förutsättningen för att upphäva strandskydd är att det dels ska finnas ett särskilt skäl enligt miljöbalken kap 7 § 18 c punkt 1–5 och att intresset av att ta området i anspråk väger tyngre än strandskyddsintresset. Bland de särskilda skälen för att upphäva strandskyddet anges i punkt 1; att marken redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften.

Allmänheten har tillgång till stora delar av Bodåns strandkant på båda sidor av ån i centrala Boden, med undantag från fastigheterna Ymer 1 och Ymer 2. Planen kommer fortsatt att hindra allmänheten från tillgång till stranden vid fastigheten, bland annat genom det trädäck som finns byggt längs med vattnet samt en mindre utbyggnad på den norra gaveln som förhindrar passage ner till vattnet.

Syftet med planförslaget är att möjliggöra påbyggnad av en våning på befintlig byggnad samt att skapa en något större bygggrätt för befintlig byggnad på nuvarande yta för parkering. Planförslaget bedöms ha en försumbar påverkan på tillgången till strandkanten inom kvartersmarken. Inom parkområdet säkerställer detaljplanen en fortsatt tillgång till Bodån för allmänheten. Marken är redan ianspråktagen på ett sätt som gör att betydelse för strandskyddets syften saknas och strandskyddet föreslås upphävas inom kvartersmarken.

Gator och trafik

Biltrafik

Planområdet är beläget invid Lulevägen och Kungsgatan. Planförslaget innebär ingen förändring avseende Lulevägen och Kungsgatans sträckning.

En trafikstring har genomförts med hjälp av Trafikverkets trafikstringsverktyg för att beräkna vilka trafikflöden planen kan förväntas generera. I alstringen antas ett plan utgöra restaurangverksamhet och övriga våningar bostäder. Till följd av planområdets centrala lokalisering och dess närhet till kollektivtrafiken beräknar trafikstringsverktyget att majoriteten av tillkommande resor kommer att ske till fots, med cykel eller kollektivtrafiken. 15 % av tillkommande resor beräknas ske med bil, vilket innebär tillkommande ÅDT om 36 bilar.

Påverkan på trafiksystemet, däribland korsningen Lulevägen/Garnisonsvägen som enligt Nationella vägdata-basen hade en ÅDT om 9000 vid en stickmätning 2018, bedöms utifrån beräknad ÅDT om 36 tillkommande bilar marginell.

Den marginella tillkommande trafiken bedöms inte heller påverka trafiksäkerheten i korsningen, som är signalreglerad och försedd med övergångsställen och refuger.

Gång- och cykeltrafik

Inom Boden finns ett väl utbyggt gång- och cykelnät. Det utgörs av trottoarer, gång- och cykelvägar och gång i blandtrafik. Inom Boden tätort är gång- och cykelnätet oftast utbyggt med gångbanor på båda sidor om huvudgatorna. Längs några gator i centrum är gående separerade från cyklister men till den största delen samsas gående och cyklister på samma yta. Nedan redovisas en illustration över gång- och cykelvägnätet i Boden tätort.



Figur 12 redovisar ett utklipp från kommunens trafik- och parkeringsstrategi som redovisar gång- och cykelvägnätet i Boden tätort, Boden kommun.

Planförslaget innebär ingen förändring på angränsande gång- och cykelvägar. Gång- och cykelnätet är en förutsättning för hållbart resande inom tätorten för boende, arbetande och besökare inom planområdet.

Parkering och utfarter

Bebyggelsen inom planområdet nås via in-/utfart från Lulevägen. Infarten flyttas något söder ut jämfört med befintlig infart.

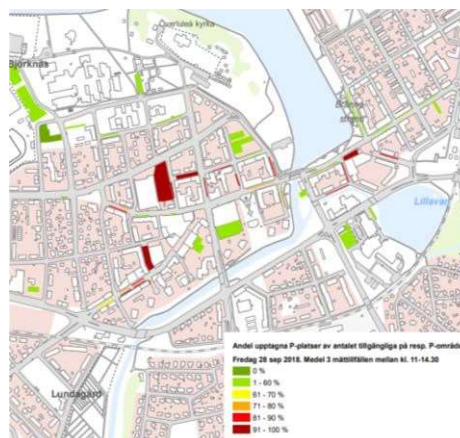
Behovet av bil- och cykelparkering ska tillgodoses inom planområdet. Bodens kommun har ingen gällande parkeringsnorm. På fastigheten finns utrymme för ca 20 parkeringsplatser varav två parkeringar för rörelsehindrade. Antalet parkeringsplatser bedöms täcka behovet för boende, ca nio lägenheter, och besökare utifrån planområdets centrala läge och närhet till kollektivtrafik samt gång- och cykelbana.



Figur 13 redovisar ett förslag på utformning av parkeringsyta för boende och besökare, Tengbom.

Dessutom finns god tillgänglighet till allmän parkering i närheten till planområdet, enligt de belägningsgrader som redovisas på närliggande parkeringsplatser i kommunens Trafik- och parkeringsstrategi. Inventeringen visar att det finns stor andel lediga platser i närområdet.

Figur 14 redovisar ett utklipp från kommunen trafik- och parkeringsstrategi som redovisar belägningsgraden på närliggande parkeringsplatser.



Kollektivtrafik

Inom Boden finns både lokaltrafik och länstrafik. Vid planområdet finns goda förutsättningar för att åka kollektivt. I planområdets sydöstra del finns idag en busshållplats (Lillåbron). Denna busshållplats trafikeras av Linje 2 som går mellan Södra Svartbyn och Medborgarplatsen, samt Linje 4 som går mellan Erikslund och Medborgarplatsen. Cirka 200 meter från planområdet finns ytterligare en busshållplats (Medborgarplatsen) som trafikeras av ytterligare två linjer, vilka är Linje 1 mellan Medborgarplatsen – Resecentrum samt Linje 3 mellan Svartbjörnsbyn – Medborgarplatsen. Här stannar även länstrafikens linje 28 som avgår till Luleå var 20:e minut. Planområdet är beläget i Bodens centrum, där bebyggelsen består av



bostäder samt lokaler för offentliga och kommersiella verksamheter i traditionell stadsmiljö med kvartersbebyggelse.

700 meter från planområdet finns resecentrum. Härifrån finns möjlighet med pendling till större orter och städer såsom Luleå, Haparanda och Kalix.

Varutransporter

Dagens utformning innebär att varutransporter kör in och parkerar sitt fordon på parkeringsplatsen utanför byggnadens södra delar.

Planförslaget möjliggör bland annat tillfällig vistelse och centrumverksamhet. Verksamheterna kan antas generera varutransporter. I dagsläget stannar varutransporter längs byggnadens södra fasad, vilken i och med planförslaget kan komma att flytta 3 m söderut. Utrymme för varutransporter på södra sidan fastigheten är fortsatt möjligt.

Sopbil stannar i dagsläget längs Lulevägen vilket gäller även i fortsättningen.

Bebyggelseområden

Bostäder

Boden kommun har haft en positiv befolkningstillväxt sedan 2009. Dessutom är flera stora näringslivsetableringar planerade i kommunen och närområdet, vilket skapar fler arbetstillfällen och en större efterfrågan på bostäder. Att tillskapa fler bostäder i centrala lägen inom tätorten innebär att människor i större utsträckning har nära tillgång till skola, arbete och andra servicefunktioner och kan resa hållbart med kollektivtrafik alternativt gå eller cykla. Att omvandla befintlig bebyggelse till bostäder innebär ofta ett lägre klimatavtryck än att bygga nytt och att jungfrulig mark inte behöver tas i anspråk.

Bebyggelsen i centrala Boden domineras av flerbostadshus från olika epoker under framför allt 1900-talet. Bebyggelsen är i olika skala och uttryck även om tre våningar är vanligast förekommande.

Enligt gällande planförslag medges enbart handel inom fastighet Ymer 1 och 2. Syftet med planförslaget är att möjliggöra bostäder på befintlig byggnad. Genom utökad byggrätt och högre nockhöjd kan fler bostäder byggas än vad som inryms inom byggnaden idag. Planområdets centrala lokalisering och relation till befintlig infrastruktur och utbud gör platsen lämplig för bostäder. Inom användningen bostäder (B) ingår olika former av boende av varaktig karaktär såsom vanliga



bostäder, fritidshus och kategoribostäder. Även bostadskomplement ingår i användningen som exempelvis garage.

Offentlig och kommersiell service

I planområdets närhet finns en mängd olika verksamheter, funktioner och målpunkter. Vid sidan av bostäder består bebyggelsen av lokaler för offentliga och kommersiella verksamheter. Planområdet ligger i närhet till bland annat skola och vårdcentral med mera. Ca 300 m från planområdet ligger Gågatan som är tätortens främsta stråk för handel. Här finns två gallerior samt bostadshus med verksamheter i bottenplan.

Inom planområdet finns idag lokaler i bottenplan som tidigare huserat bland annat tatueringsstudio och restaurang. Lokalerna är försedda med stora fönster mot gatan. Aktivitet i lokalerna kan bidra positivt till gaturummet utanför och dessutom utöka centrumutbudet i Boden. Platsen och byggnaden har potential att bli en målpunkt inom tätorten.

I planförslaget medges centrumverksamhet. Inom användningen centrum ingår kombinationer av handel, service, restaurang, tillfällig vistelse, samlingslokaler, kontor och annan liknande verksamhet som ligger centralt eller på annat sätt ska vara lätt att nå.

Övriga våningsplan reserveras för bostäder och tillfällig vistelse för att möta den utveckling och efterfrågan kommunen står inför. I användningen tillfällig vistelse (O) tillåts olika typer av tillfällig övernattning och konferensanläggningar. Även komplement till anläggningen ingår i användningen. Användningen innebär att vid ett genomförande av planen har fler människor möjlighet att besöka Boden. Det bidrar till turismnäringen och näringslivsutvecklingen för kommunen.

Tillgänglighet

I kommunens översiktsplan och fördjupade översiktsplan framhålls tillgängligheten till miljön kring Bodån. I samband med genomförandet av detaljplanen säkerställs allmänhetens tillgänglighet till Bodån genom bevarandet av befintligt grönområde i söder.

Planområdet ligger i direkt anslutning till befintlig gång- och cykelbana. I sydlig riktning leder gång- och cykelbanan till busshållplats Lillån och i nordvästlig riktning nås centrum inom gångavstånd. En signalreglerad passage finns anlagd över Lulevägen vilket ger god tillgänglighet för oskyddade trafikanter även österut.



Krav på tillgänglighet och användbarhet för människor med funktionsvariationer eller nedsatt orienteringsförmåga finns i plan- och bygglagen (PBL), plan- och byggförordningen samt i Boverkets byggregler, föreskrifter, allmänna råd och tillägg. Kraven gäller för såväl tomter som för byggnader. Tillgänglighetskraven följs upp i kommande bygglovsskede och regleras inte i detaljplanen.

Bebyggelse och gestaltning

Den befintliga byggnaden på fastigheten Ymer 1 är tre våningar hög med klassiskt modernistiska drag. Den omfattas i gällande detaljplan av varsamhetsbestämmelse (k) vilket innebär att hänsyn ska tas till befintlig byggnadsutformning och karaktär. Byggnaden ligger på en publik plats i direkt anslutning till en av infarterna till Bodens centrum. Byggnaden har dock förändrats genom att altan uppförts mot gaveln, balkonger byggts längs västra fasaden och fasaden i gatuplan mot Lulevägen klätts i fasadplåt.

Planförslaget innebär att byggnaden som planeras får föras med ytterligare en våning. För att spegla byggnadens funktionalistiska uttryck föras byggnaden med en utformningsbestämmelse (f). Byggnadens exteriör beträffande utseende och kvalitet ska överensstämma med originalutförande eller ett utförande som är typiskt för byggnadens tillkomsttid. Viktiga karaktärsdrag för byggnaden är dess ljusa slätputsade fasad utan dekorativa element, dörrsättning samt fönsters placering och utformning.

Längs byggnadens västra fasad tillåts befintliga balkonger byggas in. Utformningen regleras även till att enbart tillåta valmat sadeltak.

Ny bebyggelse inom kvartersmarken regleras till högst 15 m nockhöjd med högsta takvinkel om 9 grader. En mindre utbyggnad i norra delen regleras till högsta nockhöjd 4,5 m. Syftet med den utökade byggrätten är att kunna erbjuda fler bostäder i centrala lägen inom tätorten, men regleringen av byggnadshöjden syftar till att fortsatt anpassa skalan till kringliggande bebyggelse. Nockhöjden anpassas dessutom efter den lastutredning som genomförts för att utreda lämpligheten med en påbyggnad på befintlig byggnad. Beräkningen har utförts utifrån att påbyggnaden utförs med en lätt träbyggnation i en våning. Utredningens resultat sammanfattas nedan.

Lastökningen på grund av påbyggnaden blir ca 7% för både fasadpelare och innerpelare. Detta är relativt små tillskott som tillförs till byggnaden och innebär att en påbyggnad är fullt möjlig. Då genomförd utredning endast är en översiktlig



utredning för att utreda om en påbyggnad är möjlig, så bör ytterligare kontroller utföras vid ett projekteringsskede då påbyggnadens stomme och utformning är fastslagen. Befintligt betongbjälklag där påbyggnaden kommer att byggas anses inte behöva utredas i detta läge då lasterna är i princip desamma efter ombyggnationen. På grund av att snö och egenvikt tak utgår och ersätts med nyttig last och egenvikt golv samt last från flyttbara väggar.

I de handlingar som finns att tillgå finns inga uppgifter om grundläggningen och dess egenskaper. Då lastökningen enbart är marginell finns goda förutsättningar att grunden klara de extra påkänningarna från påbyggnaden. I annat fall kan eventuella grundförstärkningar behöva utföras.

Kapacitetsberäkning för betongpelare med dimensioner visar att kapacitet för betongpelare är klart större än lasten och beräkningarna bedöms vara räknade på mycket säker sida. Stomstabiliteten utreds i senare skede, förslagsvis tas tillkommande laster från stomstabilitet ner kring trapphus samt gavelväggar.

Barnperspektivet

Den första januari 2020 blev Barnkonventionen lag i Sverige, vilken 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.



Planförslaget innebär att den park som idag finns inom planområdet kvarstår. Inom en stad eller en tätort behöver ytor som riktar sig mot barn finnas. Bilfria ytor såsom en park är ett sådant exempel vilket kan uppmuntra till lek eller rekreation. Att tillskapa bostäder i centrala lägen minskar dessutom bilberoende för boende när avståndet mellan olika målpunkter minskar. Det innebär att barn och ungdomar i större utsträckning för möjligheten att självständigt förflytta sig mellan exempelvis bostad och skola eller fritidsaktiviteter.

Friytor

Lek och rekreation

Närmaste lekplats ligger i Stadsparken 200 m väster om planområdet. Från planområdet finns sammanhängande gång- och cykelbana till lekplatsen vilket underlättar för barn och unga att ta sig till området.

Bodens kommun är rik på naturmiljöer och rekreationsmöjligheter. I centralorten finns bland annat Eyvind Johnson-parken och stadsparken inom 200 m avstånd från planområdet. I södra delen av planområdet finns befintlig park som avses bevaras. Här finns en promenadstig, anlagda rabatter, träd, buskar och bänkar. Bodens kommun arbetar med att förvalta bostadsnära natur som viktiga rekreationsområden och sociala mötesplatser, och samtidigt gynna den biologiska mångfalden.

Genom planförslaget kommer planområdets södra del fortsatt vara reglerat som parkmark. För att möjliggöra en så god utformning av parken som möjligt, och därigenom uppnå kommunens mål om social hållbarhet och attraktivitet, kan kommunen fortsatt utveckla och förstärka parkens roll som mötesplats. Genom att vidareutveckla mötesplatsen och skapa förutsättningar för nya möten mellan människor kan en levande och kvalitativ park utvecklas.

Störningar

Trafik och buller

Planområdet ligger intill Lulevägen som är en av infartsvägarna till kommunens centrum. Planområdet ligger dessutom nära intill Kungsgatan i norr. För användningen centrum saknas riktvärden för buller. För lokaler för tillfällig vistelse finns riktvärden inomhus i sovrum för tillfälligt boende.



Enligt förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader bör buller från vägar inte överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad, och 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan anordnas i anslutning till byggnaden.

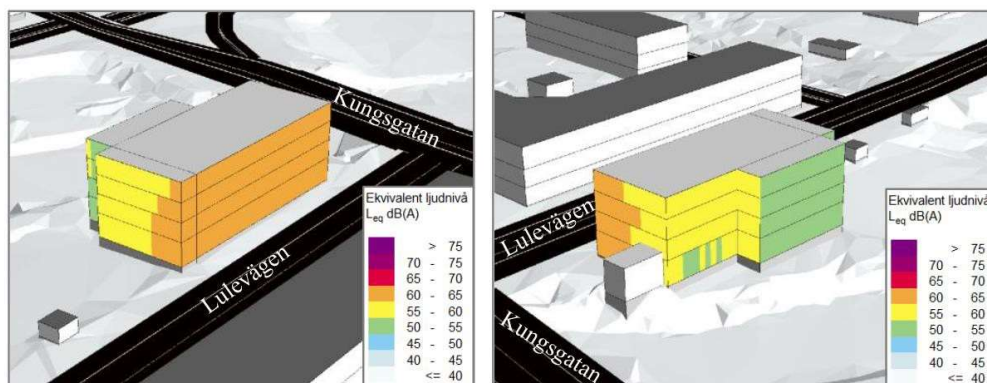
I samband med planförslaget har en bullerutredning tagits fram. Utredningen visar att, vid prognosår 2040, överskrider riktvärdet 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid hela fasaden mot Lulevägen och på delar av fasad mot Kungsgatan. Riktvärdet 65 dBA ekvivalent ljudnivå för mindre lägenheter överskrider inte vid någon fasad.

Vid ändrad användning av en byggnad gäller att minst ett bostadsrum i en bostad bör vara vänt mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrider vid fasaden. Enligt beräkningarna för prognosår 2040 överskrider 55 dBA med minsta möjliga marginal (under 1 dBA över avstegskravet) på delar av befintliga byggnadens baksida mot Bodån. I södra delen av byggnaden finns dock möjlighet att anordna genomgångslägenheter med en tystare sida.

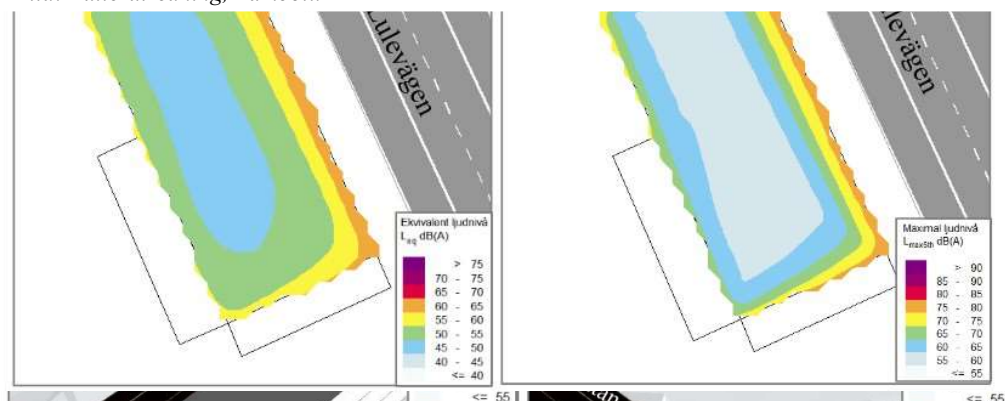
Där nya bostäder anordnas ska minst hälften av bostadsrummen vändas mot en sida där ljudnivån inte överskrider 55 dBA ekvivalent ljudnivå eller 70 dBA maximal ljudnivå under nattetid. Enligt beräkningarna överskrider 55 dBA med minsta möjliga marginal (under 1 dBA över avstegskravet) på ungefär halva den befintliga byggnadens baksida mot Bodån år 2040. I detaljplanen regleras därför att för bostäder som överstiger 35 kvadratmeter ska minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet orienteras mot en ljuddämpad sida.

På norra delen av byggnadens baksida mot Bodån överskrider också 70 dBA maximal ljudnivå, med upp till 2 dBA över avstegskravet år 2040. Vid övriga delen av fasaden överskrider varken 55 dBA ekvivalent ljudnivå eller 70 dBA maximal ljudnivå. Vid möjliga lägen för balkonger och på upphöjd uteplats mot Bodån överskrider riktvärden för uteplats. På byggnadens tak, där takterrass får anordnas, underskrider ljudnivån riktvärden för uteplats på delar av ytan. Då det finns tillgång till en uteplats som klarar riktvärden kan övriga uteplatser vara mer bullerutsatta.

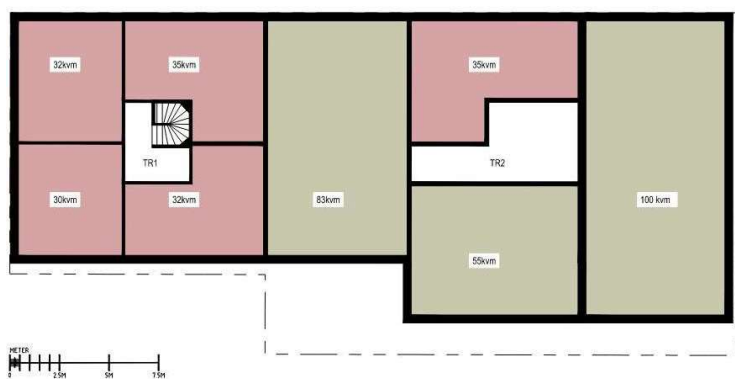
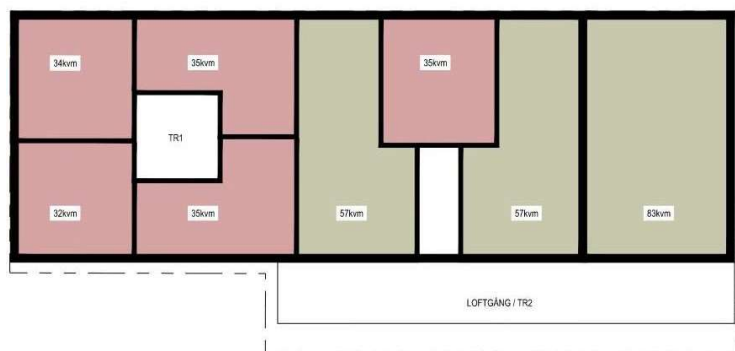
För att säkerställa lämpligheten i bostäderna regleras det i plankartan med s1 - för bostäder som överstiger 35 m² ska minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet orienteras mot en ljuddämpad sida. I södra delen av huset finns det därför möjlighet till att anordna genomgående lägenheter med tyst sida. Uteplatsen kan anläggas på takterrassen samt på uteplatsen ner mot Bodån.



Figur 15 redovisar ekvivalent ljudnivå vid fasad, som frifältsvärden. Till vänster från sydöst. Till höger från nordväst.
Bild: Bullerutredning, Ramböll.



Figur 17 redovisar ljudnivå beräknad 1,5 m över byggnadens tag. Till väster syns ekvivalent ljudnivå och till höger maximal ljudnivå.



Figur 18. Inom byggnaden finns möjlighet att anordna bostäder för att möta bullerkraven på olika sätt.

Skuggstudie

I och med att planförslaget medger en utökadnockhöjd har en skuggstudie genomförts för att kartlägga skuggverkan på kringliggande befintlig bebyggelse. Studien redovisar påverkan på grannfasad jämfört med nulägen vid tre olika tillfällen vår/höst, sommar och vinter. För varje årstid redovisas sol och skugga för klockan 09:00, 12:00, 15:00 och 18:00.

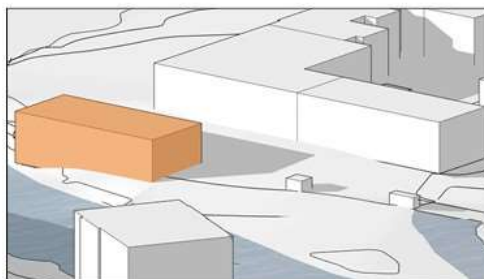
Studien visar att under vårdag- respektive höstdagjämning faller skugga på delar av fastighet Heimdal 2 vid klockan 15:00. Övrigt redovisade klockslag visar ingen påverkan. Under sommar (uppmätt 21 juni) visar att delar av fastighet Heimdal 2s undre våningar får något mer skugga vid 18:00 än vad dagens utformning ger. Under vinter (uppmätt 21 december) påverkas inte fastighet Heimdal 2 av vare sig befintlig eller föreslagen bebyggelse.

Sammanfattningsvis bedöms planförslaget vid en maximal utbyggnation påverka kringliggande bebyggelse i begränsad omfattning och endast under viss del av dygnet.

PÅVERKAN GRANNFASAD

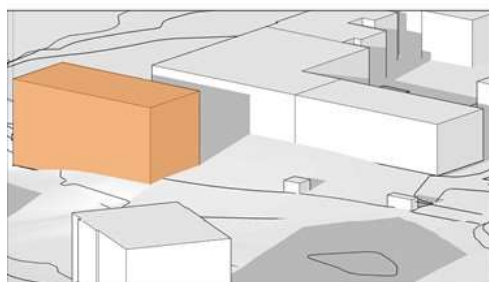


15.00 vår/höst

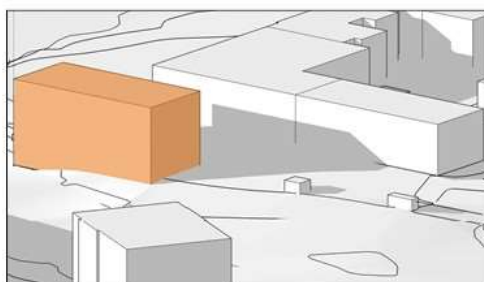


18.00 sommar

BEFINTLIG



15.00 vår/höst



18.00 sommar

NYBYGGNAD

Figur 19 redovisar skuggverkan på grannfastigheten under olika årstider och tider på dygnet. De två vänstra bilderna redovisar befintlig respektive ny bebyggelse under vår/höst och de två högra bilderna visar befintlig respektive ny bebyggelse under sommar, Tengbom.



Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

I Bodens kommun ansvarar Samhällsbyggnadsförvaltningen och avdelningen för vatten, avlopp och avfall för vattenförsörjning, avloppsrening och avfallshantering. Befintlig byggnad inom planområdet är ansluten till kommunalt vatten och avlopp och förväntas fortsatt vara det i och med planförslaget.

Snö- och dagvattenhantering

Dagvattenhantering i Bodens kommun ska enligt kommunens dagvattenstrategi ske på ett långsiktigt hållbart sätt. Detta innebär att förutsättningar ska skapas så att dagvattenhanteringen efterliknar naturens sätt att hantera nederbörd. I centrala Boden erbjuder sjöar och vattendrag rekreativa och estetiska värden samtidigt som de är recipienter för dagvatten. Bodån/Lillavan utgör recipient för planområdet. Bodån/Lillavan har klassats till måttlig ekologisk status på grund av övergödning och syrefattiga förhållanden, förändrade habitat genom fysisk påverkan. Kemisk status uppnår ej god i Bodån/Lillavan. Dagvattenhanteringen i planområdet ska ske i enlighet med de principer som lyfts i kommunens dagvattenstrategi. Föroreningar till dagvattensystemet ska begränsas, direktutsläpp till recipient ska undvikas, dagvatten till spillvattensystemet ska minimeras. Infiltration av dagvatten ska tillämpas där så är möjligt genom att eftersträva ökad andel genomsläppliga ytor, fördröjning och omhändertagande av dagvatten ska ske så nära källan som möjligt där dagvattnet uppstår innan det leds vidare till samlad avledning. Vid förändrad markanvändning ska avrinningen från området inte öka. Planförslaget innebär mycket liten förändring i mängden takyta och hårdgjord yta för parkering.

I dagvattenstrategin nämns också snöhantering. Vid snösmältning uppstår stora dagvattenmängder när dagvattensystemet kan vara fruset och marken tjälad. Genomtänkt placering av snöupplag ska göras utifrån höjdförutsättningar för att säkerställa att avrinning sker på ett säkert sätt vid snösmältning utan att bebyggelse tar skada. Utrymme för snö ska planeras redan i detaljplaner. Inom planområdet finns utrymme att hantera snö på ett säkert sätt.

Brandvatten

Planområdet ligger inom befintlig bebyggelse och markbrandposter finns utbyggt.



El och värme

Befintlig fastighet är ansluten till el och värme via Bodens energi.

Fiber

Befintlig fastighet är ansluten till fiber/opto via Bodens stadsnät.

Avfall

Avfall ska hanteras enligt Bodens kommuns lokala renhållningsordning.

Konsekvenser av planens genomförande

Hälsa och säkerhet

Buller

Planområdet ligger längs Lulevägen som är en av infartsvägarna till Bodens centrum. Planförslaget ligger i närhet av kollektivtrafik och gång- och cykelinfrastruktur, och bedöms inte bidra betydande till trafikmängderna på vägen. För att minimera störning från trafikbuller regleras att för bostäder som överstiger 35m² ska minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet orienteras mot en ljuddämpad sida.

Skred

Kvartersmarken släntar ner mot Bodån och flödet i ån kan påverka slänten stabilitet då det sker erosion vid släntens fot. I framtida klimat antas flödet bli högre och där med ökar riskerna för erosion och skred avsevärt. För att planen ska bli lämplig behöver åtgärder göras för att ett framtida skred inte ska ske. Det nuvarande erosionsskyddet behöver förstärkas med en halv meter ut i Bodån längs med släntfoten.

Rekreation och friluftsliv

Planförslaget bedöms inte innebära några konsekvenser för rekreation och friluftsliv.

Transporter och kommunikationer

Planområdets läge ger goda förutsättningar för att resa med gång, cykel och kollektivtrafik. Parkeringsplatser för det behov planförslaget skapar tillgodoses inom planområdet. De ytterligare fordonsrörelser planförslaget medför bedöms ha försumbar påverkan på trafiksituationen utanför planområdet.



Mark- och vattenanvändning

Planförslaget omfattar framförallt redan ianspråktagen mark och innebär mycket liten förändring av markanvändningen jämfört med dagens läge.

I Bodån föreslås erosionsskydd anläggas. Erosionsskydd och andra skredförebyggande åtgärder kan innebära en negativ påverkan på de naturvärden som finns i och utmed vattendragen. Erosionsskydd innebär också en störning i den naturliga utvecklingen av vattendraget vilket kan innebära konsekvenser både nedströms och uppströms erosionsskyddet.

8. Genomförandebeskrivning

Organisatoriska frågor

Planförfarande

Planarbetet bedrivs genom ett standardförfarande enligt plan- och bygglagen (PBL 2010:900) regler för standardförfarande.

Tidplan

Detaljplanen handläggs med standardförfarande enligt Plan- och bygglagen. PBL och planeras antas av miljö- och byggnadsnämnden [Q3 2024](#).

Genomförandetid

Enligt plan- och bygglagen ska detaljplaner förses med en genomförandetid på minst fem år och högst femton år. Genomförandetiden är fem år från den dag planen får laga kraft. Ändring av detaljplanen får ske under genomförandetiden för att införa fastighetsindelningsbestämmelser. 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. Efter genomförandetidens utgång finns en större möjlighet att ersätta, ändra eller upphäva planen om så bedöms lämpligt, eftersom de utnyttjade rättigheter som uppkommit genom planen inte längre är ”ekonomiskt garanterade”.

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Bodens kommun är huvudman för allmän platsmark och ansvarar för upprättandet av detaljplanen.



Bodens kommun äger fastigheterna Ymer 2, 3, Boden 56:22, 56:9, 51:3 och 56:39. Ymer 1 ägs av en privat fastighetsägare. För Boden 51:3 råder ofullständiga ägaruppgifter.

Respektive fastighetsägare ansvarar för åtgärder inom kvartersmark och genomförande av detaljplanen.

Exploatören ansöker om tillstånd för vattenverksamhet för erosionsskydd. Kommunen och exploatören skriver avtal om förfoganderätt över marken för den planerade åtgärden

Avtal

Bodens kommun har i samverkan med den privata fastighetsägaren ingått ett planavtal med avsikt att ta fram en ny detaljplan. Planavtalet reglerar endast planavgiften som kommunen har rätt att kräva för att ta fram en ny detaljplan från fastighetsägaren.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighet och ägoförhållanden

Bodens kommun äger fastigheterna Ymer 2, 3, Boden 56:22, 56:9, 51:3 och 56:39. Ymer 1 ägs av en privat fastighetsägare. För Boden 51:3 råder ofullständiga ägaruppgifter.

Fastighetsbildning

I och med planförslaget kommer fastighetsindelningen att förändras.

Bodens kommun ansvarar för att ansöka om fastighetsreglering hos Lantmäteriet för att ändra fastighetsindelningen i enlighet med detaljplanen. Kommunen ansvarar för och bekostar lantmäteriförrättningarna.

Del av kommunal fastighet Ymer 2 ska övergå till Ymer 1 som är i privat ägo.

Ekonomiska frågor

Effekter för kommunen

Kommunen ansvarar för att ansöka om fastighetsregleringar. Dialog sker mellan kommunen och fastighetsägaren av Ymer 1 om kostnaden för erosionsskyddet mot den befintliga slänten och slänttån samt kostnad för ansökan om tillstånd för vattenverksamhet.



Effekter för respektive fastighetsägare

Den privata fastighetsägaren står för den ekonomiska kostnaden av upprättandet av detaljplanen. Om stabilitetshöjande åtgärder behöver utföras i form av avschaktning under befintligt trädäck ska detta bekostas av fastighetsägaren för Ymer 1. Dialog sker mellan kommunen och fastighetsägaren av Ymer 1 om kostnaden för erosionsskyddet mot den befintliga slänten och slänttån samt kostnad för ansökan om tillstånd för vattenverksamhet.

Tekniska frågor

Tekniska utredningar

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

Stabilitetshöjande åtgärder i form av ett erosionsskydd mot den befintliga slänten och slänttån samt eventuell avschaktning under befintligt trädäck ska utföras av fastighetsägaren för Ymer 1.



9. Medverkande tjänstepersoner

De tjänstepersoner och konsulter som medverkat i framtaget av planförslaget är följande;

- Sofia Bergvall, planarkitekt Boden kommun
- Emmy Linder, Tengbom
- Mikaela Björk, Tengbom
- Rut Näsman, Tengbom
- Anton Agnefeldt, Tengbom

Antagen av Miljö- och byggnämnden 2024-06-11

Laga kraft 2024-07-08

Bestrykes på tjänstens vägnar;

Monica Karlsson

Mark- och planhandläggare

Boden 2024-08-14

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Ellinor Isaksson Larsson

Tf Plan- och exploateringschef

Sofia Bergvall

Planarkitekt





**BODENS
KOMMUN**

Samhällsbyggnadsförvaltningen
Fysisk planering

2024 augusti