

2026-05-04
Diarienummer KS 2024-00353

Planbeskrivning

Detaljplan för fastigheten Poppeln 3, Boden,
Bodens kommun

Samhällsbyggnadsförvaltningen
Fysisk planering
Malin Eriksson, Planarkitekt
tel. 0921-62571
malin.eriksson@boden.se



**BODENS
KOMMUN**



Innehåll

1	Handlingar	3
2	Kommunala beslut	3
3	Planprocessen	4
4	Detaljplanens bakgrund och syfte	4
5	Beskrivning av detaljplanen	5
6	Motiv till detaljplanens regleringar	9
7	Planeringsförutsättningar	16
8	Planeringsunderlag	45
9	Detaljplanens genomförande	46
10	Konsekvenser av planens genomförande	49
11	Ärendeinformation	70



1 Handlingar

Följande handlingar utgör förslaget:

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

Följande handlingar tillhör förslaget:

- Fastighetsförteckning
- Grundkarta i skala 1:1 000
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande

Utredningar som har legat till grund för förslaget:

- Geoteknisk undersökning, Sweco Sverige AB, 2024-08-16
- Markteknisk undersökningsrapport, Sweco Sverige AB, 2025-06-18
- Dagvattenutredning, Sweco Sverige AB, 2024-05-20
- Trafikanalys Bodens centrum, Trivector, 2024-11-14
- Trafik- och parkeringsutredning, Norconsult, 2025-03-10
- Markföroreningar, NIRAS, 2025-08-22

Underlag som har legat till grund för förslaget:

- Byggnadshöjder i Bodens stadskärna- Förslag till inriktning, Bodens kommun, 2025-05
- Kulturmiljövärden i Bodens centralort, Norrbottens museum, 2015

2 Kommunala beslut

2.1 Planuppdrag

Kommunstyrelsens ordförande har genom sin delegation 2024-03-22 gett Samhällsbyggnadsförvaltningen, fysisk planering, i uppdrag att upprätta detaljplan för aktuellt planområde.

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

Med utgångspunkt från miljöbedömningsförordningen (2017:966) har kommunen 2024-04-19 tagit ett särskilt beslut om att genomförandet av den föreslagna detaljplanen inte riskerar att medföra betydande miljöpåverkan. Det innebär att fortsatt strategisk miljöbedömning inte anses nödvändig och en miljökonsekvensbeskrivning inte behöver upprättas.

3 Planprocessen

Detaljplanen handläggs med utökat förfarande enligt plan- och bygglagen (2010:900). Förfarandet har valts då fastighetens centrala läge i Bodens stadskärna och framtida användning anses vara av intresse för allmänheten.

Planarbetet sker i en process där berörda får möjlighet att lämna synpunkter på planförslaget. Figuren nedan illustrerar planprocessen.



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.

Kommunfullmäktige beslutade att anta detaljplanen 2025-11-17 § 199 och detaljplanen vann därefter laga kraft genom beslut i Mark- och miljödomstolen 2026-05-04.

4 Detaljplanens bakgrund och syfte

Detaljplanens syfte är att utreda möjligheten till en expansion av dagens hotellverksamhet och parkering för att därigenom kunna möta ett allt större behov av gästnätter i centrala Boden. För aktuell fastighet gäller idag *Förslag till ändring av stadsplanen för kvarteren ALEN och POPPELN* (25-BOD-2203) från 1958. Gällande detaljplan reglerar sammanbyggda bostäder i tre våningar, vilket inte medger önskad utveckling inom fastigheten.

Ägare till fastigheten Poppeln 3 inkom 2024-02-29 med en ansökan om planbesked för upprättandet av ny detaljplan för fastigheten Poppeln 3. Ansökan innebär en



exploatering i form av en utbyggnad av Hotell DG11. Fastighetsägaren önskar utveckla hotellet med 54 nya hotellrum, relaxavdelning samt parkering på markplan.

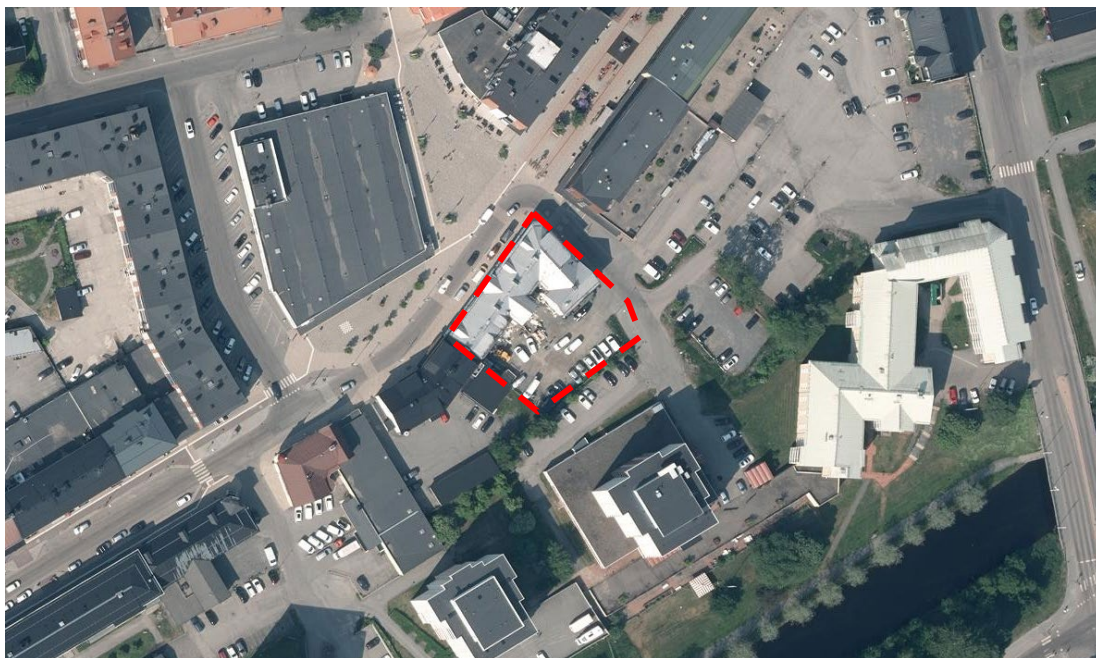
Ändamålet är att på fastighetens bakgård skapa planförutsättningar för en ny byggnad i fem våningsplan innehållande ungefär 54 nya hotellrum, gym, relax, avfallsrum, tekniska utrymmen och ungefär 22 parkeringsplatser inom den egna fastigheten för gäster och personal.

5 Beskrivning av detaljplanen

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

5.1 Detaljplanens läge, areal och markägförhållanden

Planområdet är beläget i Bodens stadskärna längs med stadens primära handelsstråk. Aktuellt planområde omfattas av fastigheten Poppeln 3 som är 1 517 m² och ägs av Tallkvisten Fastigheter AB. Fastigheten avgränsas av Drottninggatan i nordväst och Färgaregatan i nordöst. Gatorna utgör en stor del av Bodens centrumutbud med dess restauranger, butiker och kontor. Norr om planområdet finns ett torg med nära anslutning till butiker samt uteservering sommartid. Sydöst om planområdet finns Ågårdens äldreboende och Å-center med trygghetsboende och samlingslokal för äldre. Färgaregatan passerar planområdet ner till Å-center där gatan slutar och Bodån är belägen.



Figur 1. Planområdets ungefärliga utbredning markerad med röd streckad linje.

5.2 Befintliga förhållanden

På fastigheten finns det idag ett hotell i två våningar med 27 hotellrum. Byggnaden har renoverats i omgångar och fasaderna är restaurerade för att likna den ursprungliga stilen från 1920-talet. Hotellet har en vitmålad träfasad med viss utsmyckning vid fönster och dörrar. Byggnaden har främst sadeltak med inslag av valmat tak i hörnet mot Drottninggatan. Vidare består taket av takkupor i olika utformning.

Hotellet innehåller även en restaurang, frukostmatsal, hotellreception och konferenslokaler. På den grusade bakgården finns ett fristående soprum, parkeringsplatser samt fastighetens godsmottagning. I sydväst är byggnaden sammanbyggd med befintlig byggnad på Poppeln 2.



Figur 2. Den befintliga byggnaden på fastigheten Poppeln 3. Visar fasad mot nordöst och Färgaregatan.



Figur 3. Den befintliga byggnaden på fastigheten Poppeln 3. Visar fasad mot nordväst och Drottninggatan.



Figur 4. Den befintliga byggnaden på fastigheten Poppeln 3 med innergården på baksidan. Visar fasad mot syd.

5.3 Riksintressen

Planområdet ligger inom riksintresseområde avsedd totalförsvaret (MB 3 kap. 9§) genom Försvarsmaktens påverkansområde för lufterum som innefattar *Område med särskilt behov av hindersfrihet, Väderradar* och *Stoppområde för höga objekt*. Inom detta påverkansområde begränsas maximal byggnadshöjd till 20 meter utanför samlad bebyggelse och 45 meter inom samlad bebyggelse.

Planförslaget påverkar inte riksintresset då den tillåtna höjden är lägre än 45 m.

5.4 Miljökvalitetsnormer

Miljökvalitetsnormer regleras i 5 kap. miljöbalken, MB. 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 (miljökvalitetsnormer). Myndigheter och kommuner ska ansvara för att miljökvalitetsnormer följs och vid planering och planläggning ska hänsyn tas till gällande miljökvalitetsnormer.



5.5 Allmänna och enskilda intressen

Detaljplanen medger ytterligare exploatering på en redan ianspråktagen fastighet som inte innehåller några värden som kan anses vara av betydande allmänt intresse. Kommunen anser därmed att aktuellt planområde och dess föreslagna exploatering har förutsättningarna för ändamålsmässig markanvändning enligt 2. kap 2§ plan- och bygglagen, PBL.

5.6 Allmän plats

Planområdet omfattar inte allmän platsmark.

5.7 Kvartersmark

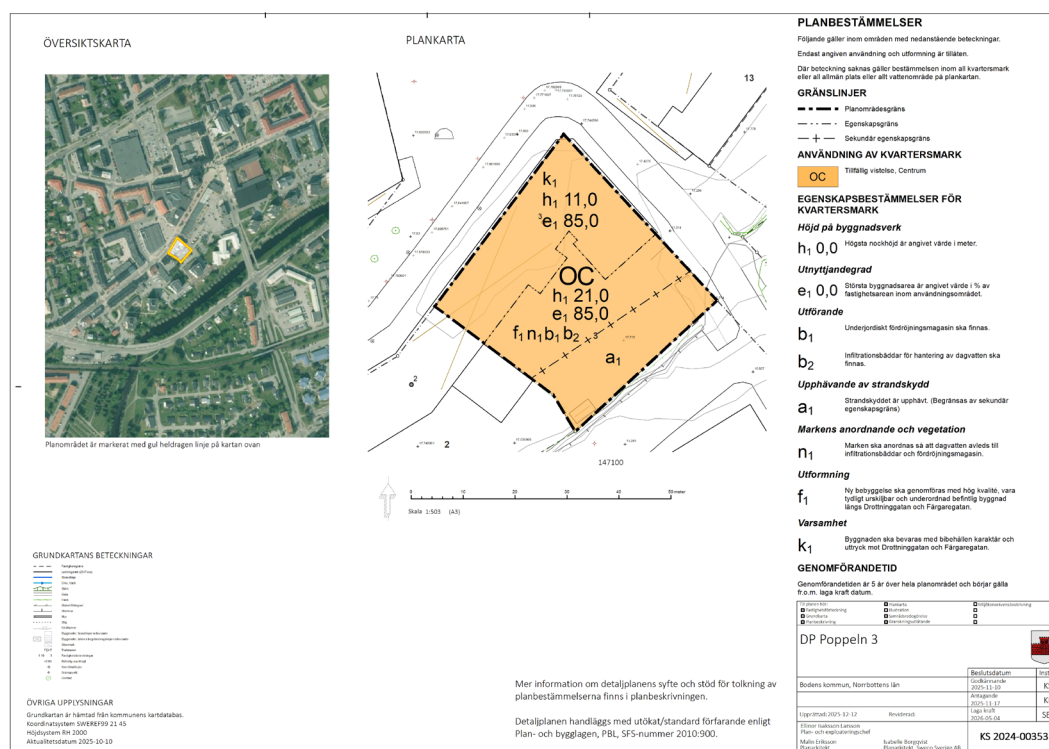
Detaljplanen reglerar kvartersmark för centrumverksamhet [C] och tillfällig vistelse [O].

6 Motiv till detaljplanens regleringar

6.1 Planförslag

Detaljplanen möjliggör för byggnad med en högsta nockhöjd om 11 meter mot Drottninggatan respektive 21 meter på fastighetens bakgård. Största utnyttjandegrad är 85 % av fastighetsarean inom användningsområdet. För att säkerställa god dagvattenhantering ska underjordiskt fördröjningsmagasin och infiltrationsbäddar finnas. Marken på fastigheten måste anordnas så att dagvatten avleds till infiltrationsbäddar och fördröjningsmagasin. Strandskyddet upphävs för att möjliggöra exploatering. Befintlig byggnad ska bevaras med bibehållen karaktär och uttryck mot Drottninggatan och Färgaregatan. Ny bebyggelse ska utformas med hög kvalité, vara tydligt urskiljbar och underordnad befintlig byggnad längs Drottninggatan och Färgaregatan.

Den föreslagna exploateringen utgörs av en byggnad om fem våningar med inbyggt parkeringsgarage i markplan och tekniska utrymmen på byggnadens tak. Byggnaden inrymmer cirka 54 hotellrum och 22 parkeringsplatser. Genom en hiss försedd passage planeras den nya byggnaden binda ihop med det befintliga hotellet DG11 på plan ett och två.



Figur 5. Urklipp av plankarta.

Den nya byggnadens fönster föreslås utföras med glas ner till golvnivå och att fasaderna kläs med fasadskivor i två olika kulörer. Byggnadens bottenplan avses utformas med en indragen och delvis glasad sockelväning. Fasaderna föreslås accentueras med rombformade kassetter av zinkfärgad plåt.

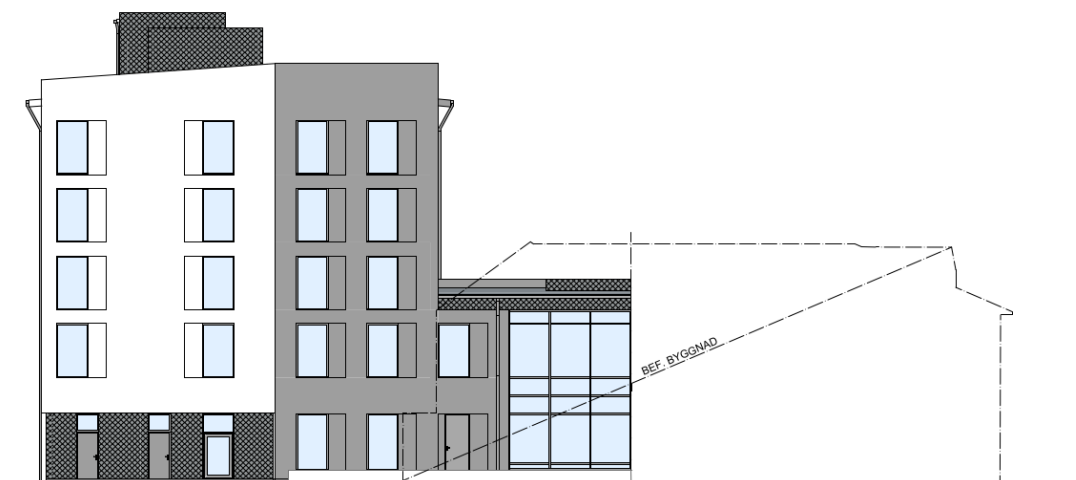
Detaljplanen möjliggör för föreslagen exploatering då den inte reglerar en specifik utformning sett till fasadmateriell, kulör eller takutformning.



Figur 6. 3D-modell över föreslagen exploatering på Poppeln 3's grusade innergård sedd från öster och Färgaregatan.



Figur 7. 3D-modell över föreslagen exploatering på Poppeln 3's grusade innergård. Visar fasad sedd från norr med Drottninggatan som löper framför befintlig byggnad hotell DG11.



Figur 8. Sektionsritning över föreslagen exploatering i förhållande till befintlig byggnad. Visar fasad mot nordöst.



Figur 9. Sektionsritning över föreslagen exploatering i förhållande till befintlig byggnad. Visar fasad mot nordväst.

6.2 Motiv till reglering

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

6.2.1 Användning av kvartersmark



Tillfällig vistelse, Centrum

Detaljplanen medger tillfällig vistelse, hotell med tillhörande funktioner som huvudanvändning. Detta för att möjliggöra en utökning av befintlig verksamhet och därmed uppfylla syftet med detaljplanen. Detaljplanen medger även centrumverksamhet som möjliggör för en flexiblere användning av planområdet. Syftet med bestämmelsen är att tillgodose andra behov som restauranger, handel och annan service som kan tillkomma i framtiden utan att behöva upprätta en ny detaljplan (4 kap. 5 § 1 st. 3 p.).

6.2.2 Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Inom kvartersmark finns följande egenskapsbestämmelser:

Höjd på byggnadsverk

h₁

Högsta nockhöjd är angivet i meter.

Höjd på byggnadsverk regleras till 11,0 meter nockhöjd för befintlig byggnad. Syftet är att bevara befintligt uttryck och höjd på byggnadsverk mot Drottninggatan (4 kap. 11 § 1 st. 1 p.).

Höjd på byggnadsverk regleras till 21,0 meter nockhöjd för tillkommande byggnad i sydost. Höjden 21,0 meter nockhöjd från medelmarknivå möjliggör hotell i 5 våningar och driftutrymme på byggnadens tak (4 kap. 11 § 1 st. 1 p.).

Utnyttjandegrad

e₁

Största byggnadsarea är angivet värde i % av fastighetsarean inom användningsområdet.



Största byggnadsarea regleras till 85 procent av fastighetsarean inom användningsområdet för att möjliggöra en ändamålsenlig om- och tillbyggnad av hotell- och restaurangverksamheten (4 kap. 11 § 1 st. 1 p.).

Varsamhet

k₁

Byggnaden ska bevaras med bibehållen karaktär och uttryck mot Drottninggatan och Färgaregatan.

Befintlig byggnad inom fastigheten är en av få bevarade träbyggnader i centrum och har kulturhistoriska värden. Syftet med bestämmelsen är att bevara byggandens generella uttryckt. Detta visar sig genom exempelvis byggnadens takform, fasadmateriäl med liggande träpanel samt dekorativa dörr- och fönsteromfattningar och frontespis.

Bestämmelsen innebär att fastighetsägaren kan genomföra ändringar i fasad på innergården för att kunna utveckla och bedriva verksamheten. Samtidigt bevaras byggnadens struktur och uttryck mot Drottninggatan där allmänheten främst tar del av dess värden. (4 kap. 16 § 2–3 p.).

Utförande

b₁

Underjordiskt fördröjningsmagasin ska finnas.

Underjordiskt fördröjningsmagasin ska finnas. Kasettmagasin för fördröjning av dagvatten under mark ska finnas för att förhindra eventuell översvämning vid skyfall (4 kap. 16 § 1 st. 1 p.).

b₂

Infiltrationsbäddar för hantering av dagvatten ska finnas.

Dagvattenhantering ska anordnas inom egenskapsytan: Syftet är att säkerställa att dagvattenrening ska ske inom planområdet. Planbestämmelsen syftar således till tillfredsställande dagvattenhantering inom planområdet. Infiltreringsbäddar för hantering av dagvatten ska finnas. Takvatten ska infiltreras på den egna fastigheten genom tillskapande av infiltrationsbäddar (4 kap. 16 § 1 st. 1 p.).

Upphävande av strandskydd



a₁

Strandskyddet är upphävt. (Begränsas av sekundär egenskapsgräns)

Strandskyddet upphävs för att möjliggöra att planlagd kvartersmark kan användas för hotell och centrumändamål. Se avsnitt 7.5.5 *Strandskydd* för särskilda skäl för upphävande (4 kap. 17 §).

Markens anordnande och vegetation

n₁

Marken ska anordnas så att dagvatten avleds till infiltrationsbäddar och fördröjningsmagasin.

Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att flödesvägar inom fastigheten leds mot dagvattensystem och därmed undvika negativ påverkan på omgivande bebyggelse (4 kap. 16 § 1 st. 1 p.).

Utformning

f₁

Ny bebyggelse ska utformas med hög kvalitet, vara tydligt urskiljbar och underordnad befintlig byggnad längs Drottninggatan och Färgaregatan.

Syftet med planbestämmelsen är att säkerställa att ny bebyggelse uppvisar hög kvalitet och tillskapar positiva inslag i stadsrummet. Genom att bevara en tydlig differentiering och underordning till den befintliga träbyggnaden på fastigheten skapas en estetiskt tilltalande stadsmiljö som respekterar områdets historiska karaktär samtidigt som den möjliggör nyskapande. Med detta menas att till exempel färgsättning, detaljeringsgrad och volym på den nya bebyggelsen ska vara tydligt urskiljbar och underordnad befintlig träbyggnad (4 kap. 16 § 1 st. 1 p.).

Genomförandetid

Genomförandetiden är 60 månader över hela planområdet och börjar gälla fr.o.m. laga kraftdatum.

7 Planeringsförutsättningar

7.1 Kommunal

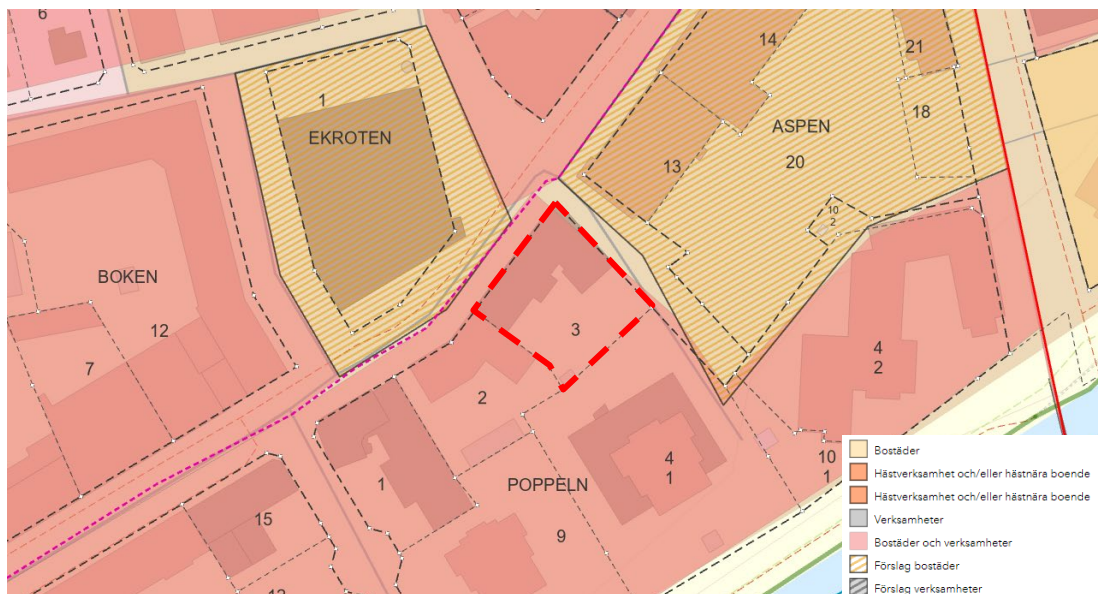
7.1.1 Översiktsplan/fördjupad översiktsplan

Kommunens översiktsplan (antagen 2017) pekar ut planområdet som verksamhetsområde med viss möjlighet till förtätning- och komplettering. Den fördjupade översiktsplanen för Boden och Sävast pekar ut området som aktuellt för bostäder och verksamheter.

Kommunens översiktsplan och den fördjupade översiktsplanen är ej juridiskt bindande men är vägledande för hur marken bör användas, utvecklas och bevaras. Den fördjupade översiktsplanen beskriver bland annat att kommunen ska fokusera på följande inom centrala Boden:

- Fortsatt stärka förutsättningarna för besöksnäringen
- Aktivt marknadsföra Boden som platsvarumärke
- Eftersträva funktionsblandning
- Bygga högre och förtäta i redan exploaterade delar av staden

Aktuellt planförslag bedöms vara förenligt med översiktsplanen och den fördjupade översiktsplanen.

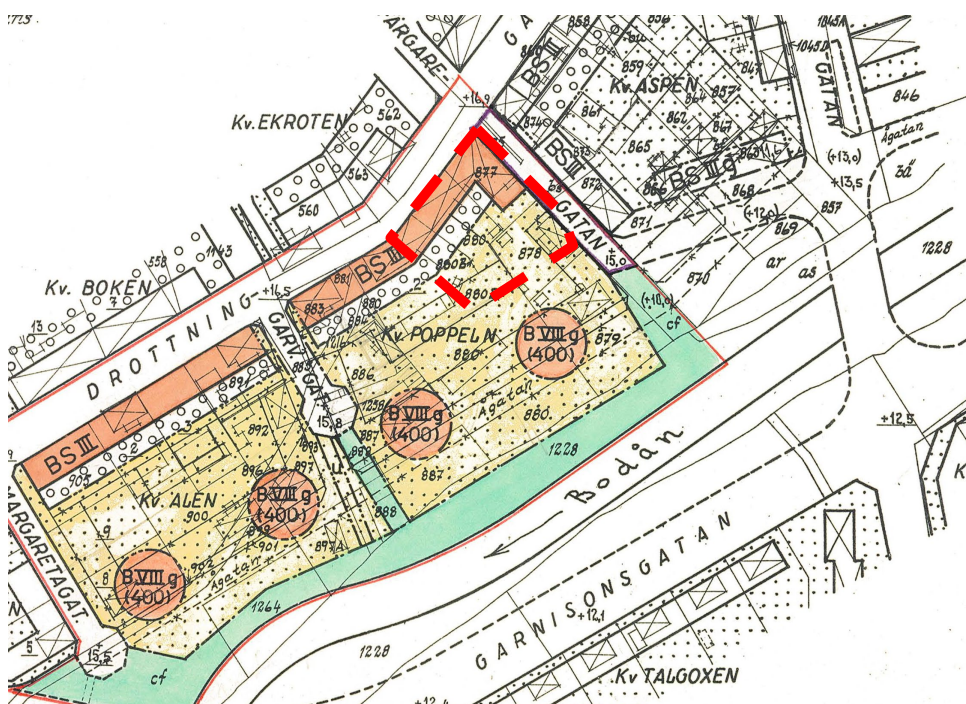


Figur 10. Markanvändning utifrån den fördjupade översiktsplanen för Boden och Sävast (2020). Planområdets ungefärliga utbredning markerad med röd streckad linje.

7.1.2 Detaljplan

För aktuell fastighet gäller idag *Förslag till ändring av stadsplanen för kvarteren ALEN och POPPELN*, från 1958 (25-BOD-2203). Planen medger för sammanbyggda hus avsett bostadsändamål i tre våningar och tillhörande gårdsplan eller terrassplan om högst 4 meter ovan mark. Resterande del av fastigheten består av prickad mark vilket inte tillåter att marken får bebyggas. Genomförandetiden för gällande detaljplan har gått ut.

I samband med att det nya planförslaget får laga kraft upphävs den del av gällande detaljplan som berör fastigheten Poppeln 3.



Figur 11. Planområdet ungefärliga utbredning markerad med röd streckad linje i gällande detaljplan 25-BOD-2203. Bestämmelserna inom röd streckad linje upphör att gälla och ersätts med denna detaljplan.

7.1.3 Undersökning av betydande miljöpåverkan

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.



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

I särskilt samrådsyttrande gällande undersökning av betydande miljöpåverkan meddelade Länsstyrelsen 2024-05-21 att de delar kommunens bedömning om att en särskild miljökonsekvensbeskrivning (MKB) för detaljplanen inte behöver upprättas.

7.2 Regionala

7.2.1 Regional utvecklingsstrategi (RUS)

Den regionala utvecklingsstrategin *Norrbotten 2030* beskriver hur besöksnäringen i Norrbotten är den bransch som haft störst tillväxt senaste åren. Norrbottens kommuner behöver bredda sin näringslivsstruktur och skapa förutsättningar för den växande turistnäringen. Genom att möjliggöra för utvidgande av befintlig verksamhet kommer Bodens kommun kunna verka för en god tillväxt i turistindustrin.

7.3 Förenlighet med 3, 4 och 5 kap. Miljöbalken

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

7.3.1 Kapitel 3, miljöbalken

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

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

Rennäring 3 kap 5 §

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

Riksintresse för totalförsvaret 3 kap 9 §

Planområdet omfattas av riksintresse för totalförsvaret och ligger inom stoppområde för höga objekt, inom område med särskilt behov av hindersfrihet samt MSA-ytan. Inom dessa områden får det inte uppföras objekt högre än 45 meter inom sammanhållen bebyggelse och objekt högre än 20 meter utanför sammanhållen bebyggelse.

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

7.3.2 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.

7.3.3 Kapitel 5, miljöbalken

Miljökvalitetsnormer

Miljökvalitetsnormer (MKN) 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.

Planområdet omfattas av MKN för vatten då mottagande recipient är Bodån söder om planområdet. Bodån uppnår måttlig ekologisk status och uppnår ej god kemisk status.

- Luft

I luftkvalitetsförordningen (2010:477) återfinns de svenska miljökvalitetsnormerna för utomhusluft. Miljökvalitetsnormerna är gränsvärdesnormer och anger de gränsvärden som inte får överskridas, för att varken människors hälsa eller djur, växter och kulturvärden ska skadas.

Luftföroreningar i form av damm och gasformiga utsläpp i området kan antas uppkomma från trafik på Drottninggatan och Färgaregatan, men inte i sådan mängd att det kan påverka MKN för luft.

- Vatten

Miljökvalitetsnormer för vatten regleras enligt 5 kap. miljöbalken och omfattar ytvatten (sjöar, vattendrag och kustvatten) och grundvatten. Syftet med normerna är att skydda och förbättra Sveriges vattenkvalitet.

Mottagande recipient för planområdet är ytvattenförekomsten Bodån (SE731454-176849) som sträcker sig drygt 2 km mellan Bodträsket och Luleälven.

Statusklassningar för gällande förvaltningscykel är **måttlig ekologisk status** utifrån en sammanvägning av olika parametrar där konnektivitet i vattendrag bedöms som dålig medan parametrar som fisk, näringsämnen, hydrologisk regim och morfologiskt tillståndet bedömts som måttlig.

Den kemiska statusen **uppnår ej god** statusklassning på grund av för höga halter av kvicksilver, kvicksilverföreningar, PBDE PFOS och PAH.

Vattenförekomsten har beslutade miljökvalitetsnormer för förvaltningscykel 3 med ett krav på **"God ekologisk status 2033"** och **"God kemisk ytvattenstatus"** med undantagen mindre stränga krav för kvicksilver, kvicksilverföreningar och BDPE. Gränsvärdena för dessa ämnesgrupper överskrids i alla Sveriges vattenförekomster pga atmosfärisk deposition. Undantag med tidsfrist gäller också för PFOS som överskrider gränsvärdena i ytvattnet.

Två km nedströms utsläppspunkten från detaljplanen har Bodån sitt utlopp vid Bodens vattenkraftverk och en delsträcka av recipienten Luleälven (SE730636-177276).

Detaljplanen med tillhörande dagvattenutredning ska säkerställa att inga miljökvalitetsnormer överskrids.

- Buller

Enligt förordning (2004:675) om omgivningsbuller är kommuner med över 100 000 invånare skyldiga att kartlägga bullersituationen samt upprätta åtgärdsprogram för att begränsa omgivningsbullrets skadliga effekter på människors hälsa. Bodens kommun omfattas inte av den framtagna miljökvalitetsnormen avseende omgivningsbuller eftersom antalet invånare underskrider 100 000 invånare.

7.4 Hälsa och säkerhet

7.4.1 Förorenad mark

Enligt Länsstyrelsens EBH-karta finns det inga registrerade markföroreningar inom planområdet.



Inom tidsramen som denna detaljplan tas fram pågår planarbete gällande fastigheterna Aspen 18 & 20 öster om fastigheten Poppeln 3. Det har genomförts provtagningar under december 2023 där sulfidjord upptäcktes. Markproverna togs på två platser inom Aspens planområde. Resultaten från provtagningarna är inget som antas påverka genomförandet av denna detaljplan för Poppeln 3. Om sulfidjord skulle påträffas vid exploatering av aktuell fastighet ska det hanteras varsamt och enligt riktlinjer för omhändertagandet när markarbete påbörjas.

Under planläggning för angränsande detaljplan för Kv. Ekroten (byggnaden där bland annat Systembolaget ligger) har det uppdagats att Länsstyrelsen genomfört en MIFO-undersökning på grund av att en tidigare kemtvätt har funnits i kvarteret. Denna kemtvätt har även varit verksam inom angränsande kvarteret Aspen. Kemtvätten använde sig av lösningsmedel, Perkloretylen, som är väldigt flyktig, därmed bedömdes det finnas risk att marken i aktuellt planområde är förorenat. Provtagningar har därmed utförts under juni 2025 av NIRAS för att undersöka eventuella föroreningar på fastigheterna Ekroten 1, Poppeln 3 och Aspen 18 samt 21. Resultaten för fastigheten Poppeln 3 påvisade inga tecken på markföroreningar från tidigare tvätteriverksamhet. Det har inte påvisats några klorerade lösningsmedel i inomhusluft eller i porluft. Bedömningen är därmed att de potentiellt förorenande verksamheter som avhandlats i denna rapport (kemt看t) inte utgör någon oacceptabel risk för människors hälsa och därmed inte medför några hinder för att exploatera den aktuella fastigheten.

7.4.2 Omgivningsbuller

Enligt *Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader* ska vägbuller inte överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad.

Fastigheten Poppeln 3 är belägen vid Drottninggatan som är en mindre trafikerad gata och i direkt anslutning till fastigheten ett gångfartsområde. Färgaregatan går direkt öster om fastigheten och är en återvändsgata.

Boverket har tillsammans med Sveriges Kommuner och Landsting tagit fram en enklare lathund, *Hur mycket bullrar vägtrafiken?* som kan tillämpas för att bedöma risk för överskridande av riktvärdena. Förordningen avser stadigvarande vistelse (bostäder) och gäller inte för tillfällig vistelse (hotell). För att få en överblick gällande omgivningsbuller från vägtrafiken redovisas dock en sammanställning av tillgänglig information av närliggande vägar nedan.

Riksväg 97

ÅDT	Hastighet km/h	Avstånd till vägmitt i meter	Ekvivalent ljudnivå
9887	50	150	<50 db(A)

Resultatet av beräkningarna utifrån tabellen i rapporten *Hur mycket bullrar vägtrafiken?* visar att ekvivalent ljudnivå från Riksväg 97 underskrider <50 db(A). Därmed bedöms det inte finnas någon bullerproblematik i relation till föreslagen exploatering.

Drottninggatan

ÅDT	Hastighet km/h	Avstånd till vägmitt i meter	Ekvivalent ljudnivå
2250	<40	<10	57 db(A)

Resultatet av beräkningarna utifrån tabellen från rapporten *Hur mycket bullrar vägtrafiken?* visar att ekvivalent ljudnivå från Drottninggatan uppgår till 57 db(A). Följande beräkning är baserad på hastigheten 40 km/h då denna hastighet är den lägsta tillgängliga att räkna på från tabellen i *Hur mycket bullrar vägtrafiken?* Eftersom det är gångfartsområde direkt utanför fastigheten bör db(A) var något lägre än vad som redovisats ovan. Därmed bedöms det inte finnas någon bullerproblematik kopplad till fastigheten Poppeln 3.

Kyrkgatan

ÅDT	Hastighet km/h	Avstånd till vägmitt i meter	Ekvivalent ljudnivå
2250	<40	<150	<50 db(A)

Resultatet av beräkningarna utifrån tabellen från rapporten *Hur mycket bullrar vägtrafiken?* visar att ekvivalent ljudnivå från Kyrkgatan uppgår till <50 db(A). Följande beräkning är baserad på hastigheten 40 km/h då denna hastighet är den lägsta tillgängliga att räkna på från tabellen i *Hur mycket bullrar vägtrafiken?* Resultaten visar att ekvivalent ljudnivå från Kyrkgatan understiger 50 db(A) och därmed bedöms det inte finnas någon bullerproblematik kopplad till fastigheten Poppeln 3.



7.4.3 Risk för olyckor

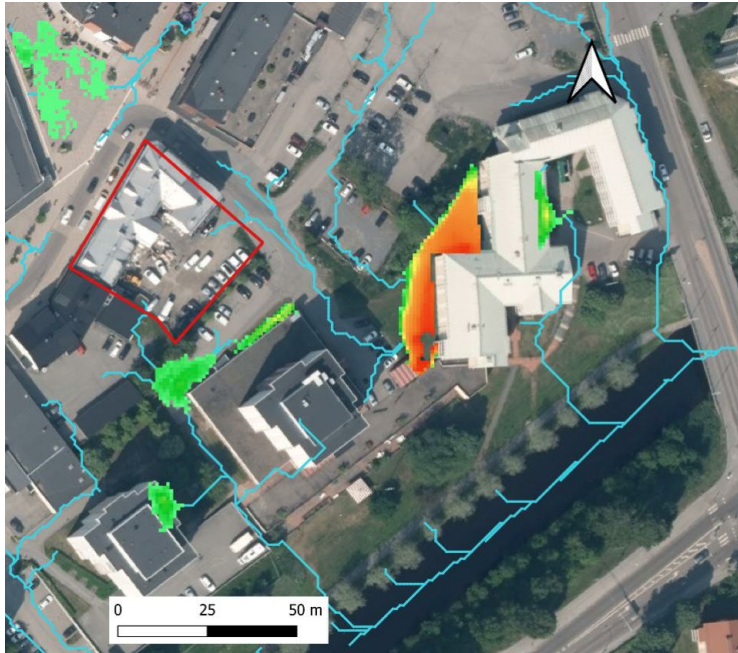
Planområdet omfattar ingen miljöfarlig verksamhet eller farlig verksamhet med risk för olyckor. Planområdet angränsar inte till någon större trafikerad väg eller dylikt som kan öka risken för olyckor.

7.4.4 Risk för översvämning

Under planhandläggningen har Sweco AB genomfört en dagvattenutredning för fastigheten Poppeln 3. I utredningen har en skyfallsanalys genomförts utifrån rådande förhållanden och utifrån föreslagen exploatering.

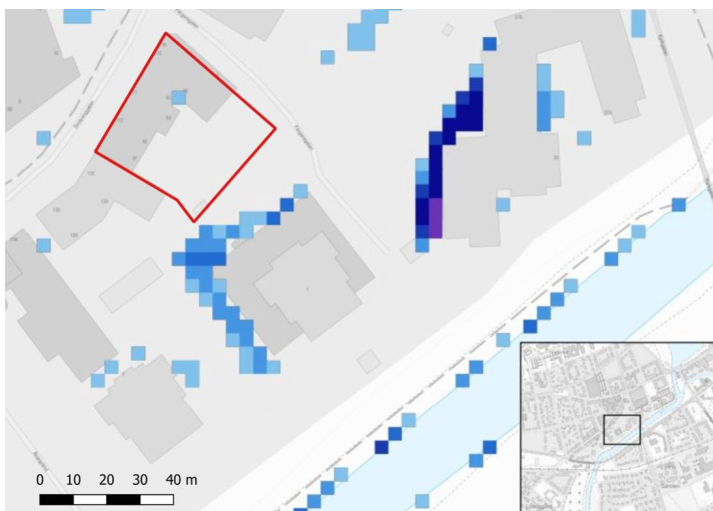
Skyfallsanalysen tar endast hänsyn till ytlig avrinning, således har ingen infiltration eller avledning av dagvatten till ledningar beaktats. Skyfallsanalysen tar inte heller hänsyn till tid eller ackumulering av flöden. Den genomförda lågpunktskarteringen identifierar var det riskerar ansamlas större mängder vatten vid regn som överstiger de dimensionerande regnhändelserna.

Karteringen visar inte på några utsatta lågpunkter inom fastigheten i nuläget. Utanför fastigheten längs skyfallsstråken som leder mot recipienten finns det dock tre olika lågpunkter som dagvatten från fastigheten passerar. Vid äldreboendet Ågården sydost om Poppeln finns en kritisk lågpunkt som kan ansamla dagvatten över 1 m intill byggnaden. Även fastigheten söder om Poppeln har två lågpunkter, se figur 12 nedan.



Figur 12. Skyfallsanalys utförd i Scalgo Live (Sweco, 2024).

Den utförda skyfallsanalysen bekräftar den skyfallsmodellering för Boden som Länsstyrelsen låtit utföra, se Figur 13.



Figur 13. Skyfallskartering för framtidsscenario vid regn med 100 års återkomsttid. (Länsstyrelsen i Norrbottens Län, 2015)

7.4.5 Risk för erosion, skred och ras

Marken inom fastigheten Poppeln 3 är flack, med marknivåer mellan +17,7 och +17,9. Majoriteten av planområdet är bebyggt och hårdgjort. Utanför planområdet sluttar marken från nordväst till sydöst ned mot Bodån. Kvarteret ligger upphöjt i suterräng mot angränsande strandpromenad längs med Bodån och avgränsas av en mur. Det finns inga dokumenterade fall av ras och skred inom eller i nära anslutning till planområdet. Därmed görs bedömningen att planområdet inte ligger inom område i risk för erosion och skred.

7.5 Miljö

7.5.1 Mark, vegetation och topografi

Det finns inga naturvärden inom fastigheten eftersom den sedan tidigare är bebyggd och ianspråktagen. Den grönska som finns inom planområdet består av ett mindre område med gräs i sydöstra delen av planområdet.

Söder om 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 medger exploatering på redan ianspråktagen mark bedöms detaljplanen inte medge negativ påverkan på naturvärden.

7.5.2 Geotekniska förhållanden

Enligt Sveriges geologiska undersökning (SGU:s) översiktliga jordartskarta (1: 25 000–1:1 000 000) består berggrunden av syenitoid-granit och granit. Jordarten i området består av älvsediment och sand med ett jorddjup på 30-50 meter. Enligt SGU:s översiktliga fastmarkskartering är området inom *Ej fastmark*.

En geoteknisk undersökning har genomförts av Sweco Sverige AB för fastigheten Poppeln 3 daterad 2024-08-16. Undersökningen syftar till att översiktligt klarlägga jordlager- och grundvattenförhållanden och därmed ge de geotekniska förutsättningarna. Enligt handlingar i byggnadsnämndens arkiv är befintliga byggnader inom Poppeln 3 på grundlagda eller grundlagda på plattor nedförda till moränen. Områdets södra del angränsar en stödmur, enligt öppen data från verktyget Scalgo LIVE ligger nivåskillnaden på ca 1,3 m mellan den övre och den undre terrassen av stödmuren.



Jordprofilen för utförda undersökningspunkter utgörs överst från befintlig markyta av fyllning bestående av ca 0,2 m grusig sand, efterföljt av ca 2,5 – 3,0 m sandig silt / sand, följt av ca 2,0 m siltig sand. Under friktionsjorden påträffas havssediment som utgörs av ca 3,0 m sulfidhaltig siltig gyttja / något sulfidhaltig gyttjig siltig lera, följt av ett tunt lager, ca 0,2 – 0,3 m mäktig, sandig silt ovan sandig siltig morän.

Generellt påträffas sulfidjorden på nivå ca +12,8 till +13,4 vilket motsvarar ett djup på ca 4,4 – 4,9 m under befintlig markyta. Den har en måttlig risk för förurning på kort sikt och en hög risk för förurning på lång sikt. Bedömning enligt Trafikverkets modell indikerar att sulfidjorden har en mycket hög förurningspotential och en hög förurningseffekt.

Fyllningen har huvudsakligen en fast-mycket fast lagringstäthet medan silten och sanden har en mycket lös-lös lagringstäthet med en vattenkvot på 1,2%. Havssedimentet har en mycket lös-lös lagringstäthet med en vattenkvot på 56–70%. Havssedimenten har en odränerad skjuvhållfasthet på ca 25 kPa (okorrigerad), är flytbenägna vid bearbetning i vattenmättat tillstånd, har en låg bärighet, är tjälfarliga samt är sättningsbenägna vid lasttillskott. Moränen har en fast-mycket fast lagringstäthet. Djup till berg är okänt men utförda undersökningar visar ett bergfritt djup till nivå ca +6,5 (ca 11,5 m under befintlig markyta).

Ingen grundvattennivå har uppmätts vid mättillfället då grundvattenröret varit torrt. Dock kan det dröja för vattenytan att stabilisera sig i röret då filterspetsen sitter i siltjord som har en hög vattenhållande förmåga. Baserat på porttrycksmätningar från CPT-sonderingen bör grundvattennivån förväntas ligga cirka 4,5 – 5,0 meter under befintlig markyta (nivå ca +12,7).

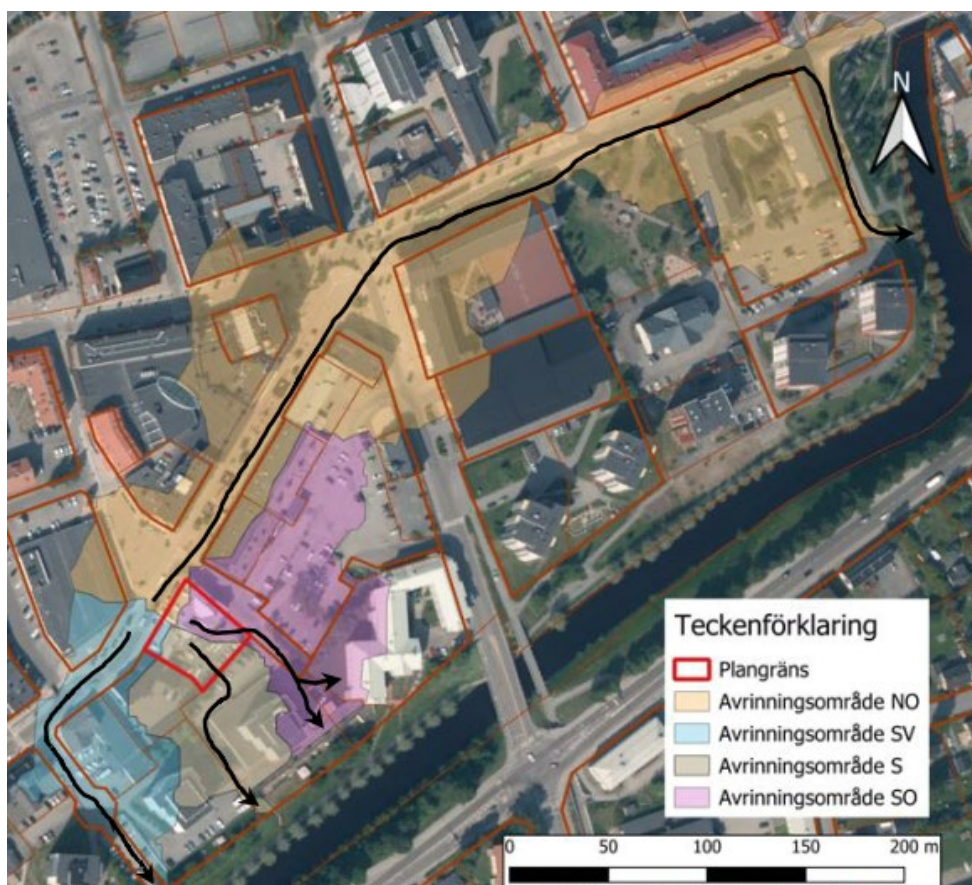
7.5.3 Dagvatten

I april 2019 antog kommunfullmäktige en dagvattenstrategi för Bodens kommun (Bodens kommun, 2019). Dagvattenstrategin pekar ut fyra mål för en klimatanpassad dagvattenhantering i Bodens kommun. För att uppnå målet om klimatanpassad dagvattenhantering anges följande principer:

- 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 planering av nya områden, byggnader och/eller infrastruktur ska fria avrinningsvägar säkerställas och höjdsättning ske så att skadlig uppdämning förhindras.
- Vid förändrad markanvändning ska avrinningen från området inte öka.

Fastighetsägare/exploatör ansvarar för utformning, anläggning och skötsel av dränerings- och dagvattenanläggningar inom den egna fastigheten.

Dagens förutsättningar för lokalt omhändertagande av vatten inom fastigheten Poppeln 3 bedöms som goda i och med att marken består av älvssediment och sand vilket har god infiltrationsförmåga.



Figur 14. Karta över avrinningsområden som omfattar detaljplanen. Plangränsen för Poppeln 3 markerat i rött. Rinnpilar i svart anger generella rinnstråk.

7.5.4 Stadsbild

Under våren 2025 arbetade kommunen fram ett dokument som beskrev och analyserade byggnadshöjder i Bodens stadskärna. Syftet med dokumentet var att utreda de kumulativa effekterna på stadsbild och kulturmiljö, utreda och formulera



en önskad generell höjdsättning för västra delen av centralorten ("Centrumtriangeln" med omgivande kvarter) och peka ut lägen och principer som medger avvikande byggnadshöjder med tillhörande kriterier som kommunen önskar se uppfyllda.

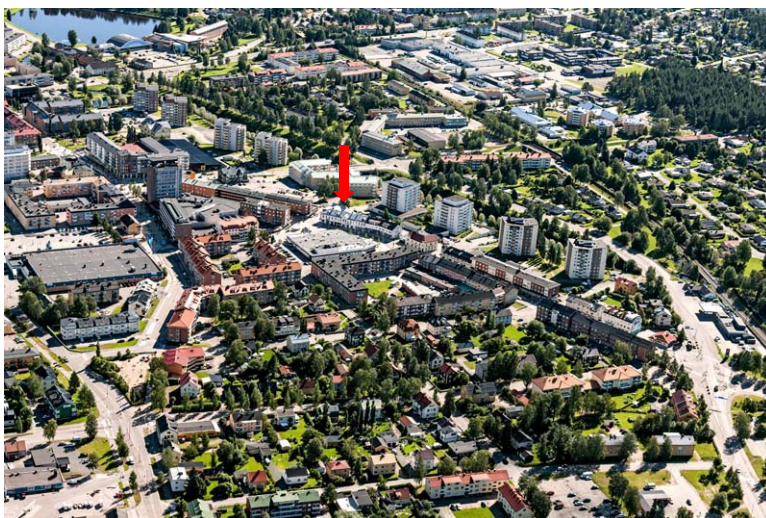
Planområdet ligger i ett tätbebyggt område med byggnadshöjder som varierar mellan 1–5 våningar. I centrum finns några accentuerade byggnader som överskrider fem våningar, exempelvis punkthusen längst med Bodån och hotell Bodensia. Den planerade utbyggnaden av hotellet föreslås uppgå till fem våningar vilket är i linje med de generella byggnadshöjderna i centrum.



Figur 15. Flygfoto över planområdet och omkringliggande gatu- och bebyggelsestruktur. Vy mot sydväst. Planområdet är markerat med röd streckad linje.



Figur 16. Flygfoto över del av centrala Boden. Planområdet pekas ut med röd pil. Vy mot öster.



Figur 17. Flygfoto över del av centrala Boden. Planområdet pekas ut av röd pil. Vy mot sydöst.

7.5.5 Strandskydd

Generellt strandskydd gäller 100 meter från strandlinjen enligt miljöbalken 7 kap. 14§. Planområdet omfattas inte idag av strandskydd, men strandskyddet återinträder automatiskt enligt miljöbalken 7 kap. 18 § när en detaljplan ersätts med en ny



detaljplan vilket innebär att frågan behöver prövas på nytt mot de nu gällande reglerna.

Syftet med strandskyddet är att i ett långsiktigt perspektiv trygga förutsättningarna för allmänhetens friluftsliv och bevara goda livsvillkor för växt- och djurliv. För att upphäva strandskyddet inom ett område som avses ingå i en detaljplan krävs att åtgärden är förenlig med strandskyddets syften och att särskilda skäl enligt 7 kap. 18 c § miljöbalken föreligger.

Bodens kommun lockar tusentals besökare varje år tack vare dess natur, aktiviteter och kända attraktioner som Treehotel, Western Farm, Nordpoolen, Storklinten, och Aurora Safari för att nämna några. Besöksnäringen i kommunen växer stadigt och bidrar till den regionala utvecklingen. Handeln i Boden omsätter över 1,4 miljarder kronor årligen och skapar nästan 600 arbetstillfällen för kommunens invånare. I takt med att industrietableringarna ökar i Boden, där Stegra har tagit en tydlig ledarroll i utvecklingen av grönt stål, ökar intresset för Boden. Industrietableringarna ökar intresset för Boden, vilket i sin tur driver efterfrågan på hotellbäddar. Den nuvarande kapaciteten kan inte möta efterfrågan. Konsekvenserna av detta blir att besökare bokar boende i närliggande kommuner, vilket har negativa följder för handel-, restaurang- och övriga servicebranscher i Boden. Antalet gästnätter i Boden ökade med 10% under 2023, jämfört med 1% i riket och 2% i Norrbotten. Fler hotell skulle öka antalet gästnätter samt bidra till fortsatt utveckling av andra närliggande näringar. Att ha fler hotell i en kommun har flera positiva effekter på både lokalsamhället och ekonomin.

Bodens kommun beslutade därmed att 2025-02-24 anta en strategisk inriktning för hotelletableringar. Beslutet lyder ”Kommunfullmäktige beslutar att behovet av hotellbyggnation i kommunen är av högsta vikt för kommunens utveckling och därför ska betraktas som ett mycket angeläget samhällsintresse”.

Strandskyddet föreslås därmed upphävas inom all kvartersmark inom nu aktuellt planområde. Fastigheten Poppeln 3 är redan ianspråktaget och är en del av Boden centrum's täta bebyggelsestruktur. Planområdet avgränsas av tät bebyggelse ner mot Bodån och fastigheten erhåller inga värden som kan antas vara av allmänt intresse. Planförslaget innebär en förtätning på befintlig fastighet som inte är öppen för allmänheten idag och påverkar inte allmänhetens åtkomst till Bodån. Bedömningen är därmed att berört markområde är av mycket litet intresse för allmänheten.



Figur 18. Den del som berörs av strandskydd redovisas med blå färg i kartan.

Som särskilt skäl åberopas miljöbalken 7 kap 18 c § punkt 1, 2 och 4:

1. Redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att den saknar betydelse för strandskyddets syften
2. Genom en väg, järnväg, bebyggelse, verksamhet eller annan exploatering är väl avskilt från området närmast strandlinjen,
4. Behövs för att utvidga en pågående verksamhet och utvidgningen inte kan genomföras utanför området

Planförslaget verkar för god mark- och resursanvändning och att ta området i anspråk för utvidgning av befintlig hotellverksamhet bedöms väga tyngre än strandskyddet.

7.6 Kulturmiljö

Planområdet och fastigheten Poppeln 3 omfattas inte av något kulturmiljöskydd.



fasadmateriel. Här fanns tidigare en äldre bebyggelse, men som då ersattes av bostads- och affärshus i kombination så att bottenvåningen uppläts åt handel. Vid denna tid kallades detta för sanering, att riva gamla hus – ofta hela kvarter eller mer än så – och ersätta med nya.

Under 1960-talet uppfördes en rad med sju- till nio våningars punkthus längs Bodåns och Garnisonsgatans norra sida. Det blev en anslående blick när man kom åkande från Luleå och möttes av moderna höghus – det moderna, framtidsoptimistiska Boden och inte den gamla saneringsmogna trästaden. De höga punkthusen som kantar Bodån markerar var stadskärnan börjar och är på 1960-talsvis placerade så att de bäst ska upplevas från bil – det är skala och volym mer än detaljer. Punkthusen vid Bodån är det första man som bilist verkligen ser av Boden och har en karaktäristiskt modern och framtidsoptimistisk arkitektur som bör förvaltas därefter.

Centrala Bodens bebyggelse har en variation i formspråk som en följd av 1900-talets olika epoker av stadsplanering. Bebyggelsestrukturen återspeglar olika årsringar av utveckling och modernisering, vilket är karaktäristiskt för Boden som bruks- och militärort. Denna mångfacetterade arkitektur berättar en komplex historia av förändring och bevarande genom årtiondena. Bostadsbebyggelsen är tydligt grupperad efter tidsålder och är arkitektoniskt enhetlig inom de olika kvarteren. Av 1800-talsbebyggelsen finns ytterst lite bevarat, egentligen bara kyrkan och bebyggelsen runt den: tingshuset, skolan, kyrkstugorna och de hitflyttade byggnaderna i hembygdsparken. Den äldsta stadsbebyggelsen är från sekelskiftet 1900 och representeras av några större trähus vid Drottninggatan samt Centralskolan.

Byggnaden där hotell DG11 idag huserar är en av dessa äldre träbyggnader och har ett säregnet uttryck i Bodens stadskärna som annars mestadels består av nyare byggnader i puts eller tegel. Byggnaden har genomgått flertalet renoveringar där bland annat fönstren har bytts ut. Att byggnaden är en av få bevarade sekelskiftsbyggnader och är därmed unik i sitt slag. Trots de renoveringar som genomförts bevarar byggnaden mycket av sin ursprungliga karaktär.

Den vita träbyggnaden karaktäriseras av fasad med liggande träpanel, takkupor och detaljerade krönlister ovan fönstren. Angränsande bebyggelse är mer lågmäld i sitt formspråk med färre detaljer och återspeglar tidstypisk 1950- och 60-tals arkitektur. Omgivande bebyggelse har utanpåliggande balkonger med metallräcken, burspråk och främst fasad i tegel. Även byggnader med fasad i puts återkommer runt om i centrum med varierande färgsättning.

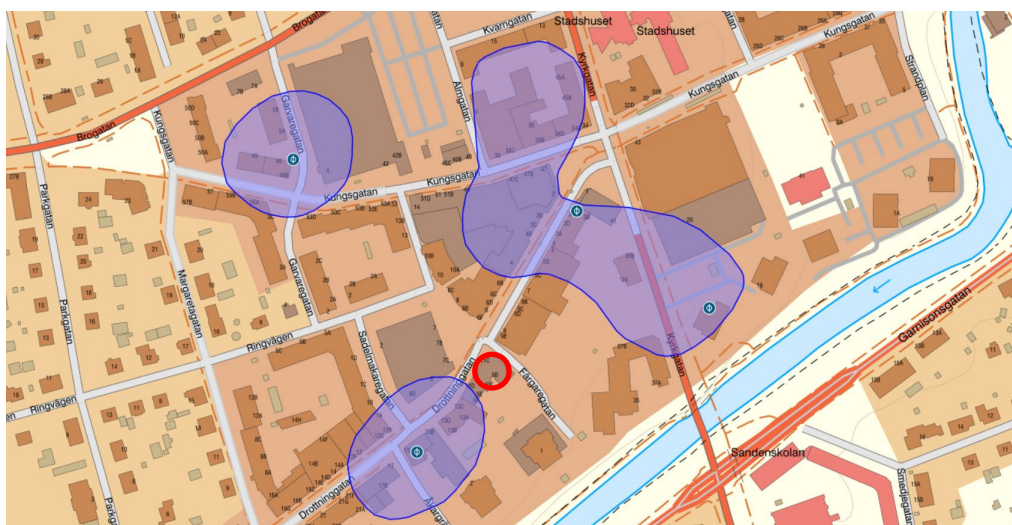


Figur 20. Befintlig hotellbyggnad sedd från norr.

7.6.1 Fornlämningar

Inom en mindre del av planområdet, samt i direkt anslutning till, finns det en registrerad bytomt/gårdstomt (L1993:8347) enligt Riksantikvarieämbetet. Lämningen beskrivs som en gårdstomt enligt en karta från 1645. Vid en inventering 1988 var det registrerade området bebyggt och inga fynd gjordes.

Om fornlämningar ändå skulle påträffas vid kommande markarbeten ska arbetet avbrytas och Länsstyrelsen ska meddelas.



Figur 21. Karta över registrerade fornlämningar. Planområdet markerat med röd cirkel.



7.7 Sociala faktorer

7.7.1 Barnkonventionen

FN:s barnkonvention innehåller fyra grundprinciper som ska beaktas inför beslut:

- *Artikel 2 - Lika värde och icke-diskriminering*

Innebär att alla barn har samma rättigheter och lika värde. Ingen får diskrimineras.

- *Artikel 3 - Barnets bästa i främsta rummet*

Innebär att det är barnets bästa som ska komma i främsta rummet vid alla åtgärder som rör barnet.

- *Artikel 6 - Rätt till liv och utveckling*

Innebär att varje barn har rätt att överleva, leva och utvecklas.

- *Artikel 12 - Barns rätt till delaktighet*

Innebär att barnet har rätt att uttrycka sina åsikter och få dem beaktade i alla frågor som berör barnet. När åsikterna beaktas ska hänsyn tas till barnets ålder och mognad.

Planförslaget medger inga verksamheter eller åtgärder som kan antas komma att inskränka ovan redovisade artiklar.

För att utreda om en barnkonsekvensanalys behöver genomföras har Bodens kommuns barnchecklista fyllts i. I denna besvaras frågor om hur barn och ungdomar kan påverkas av ett plangenomförande. Kommunen anser utifrån denna att en barnkonsekvensanalys inte är aktuell.

7.8 Gator och trafik

I Bodens kommuns trafik- och parkeringsstrategi anges följande insatsområden:

- Gång och cykel ska vara det naturliga valet – handlar om att göra gång och cykel till de mest naturliga färdmedlen inom tätorten.
- Bättre förutsättningar för att åka kollektivt – om kollektivtrafikens roll så att det blir mer attraktivt att välja buss och tåg för resor både inom och utanför Boden.
- Bilen en del av ett levande och hållbart samhälle – handlar om personbilen inklusive varutransporter som en del i ett levande och hållbart samhälle.

- Parkering, en gemensam angelägenhet – handlar om parkering i Boden oavsett typ av mark som gatumark, allmän mark eller kvartersmark.

I trafik- och parkeringsstrategin anges även följande prioritering av trafikslagen:

1. Gång- och cykeltrafik
2. Kollektivtrafik
3. Biltrafik

7.8.1 Kollektivtrafik

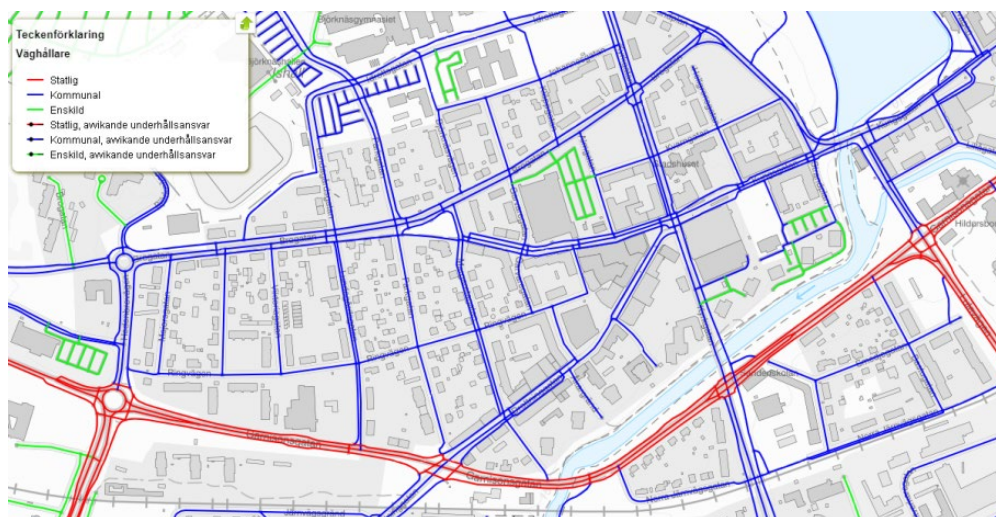
Det centrala läget innebär att kollektivtrafik finns inom planområdets direkta närhet. Kollektivtrafiken har goda kommunikationer till angränsande byar och städer. Planområdet ligger inom 400 meters radie från Medborgarplatsen som är huvudhållplatsen i centrum och trafikeras av stadstrafiken och av länstrafikens busslinjer. Ungefär 1 kilometer från planområdet finns resecentrum, härifrån finns möjlighet att pendla till större orter och städer såsom Luleå, Haparanda och Kalix.



Figur 22. Karta över hållplatser samt 400 metersradie från hållplatsen Medborgarplatsen (Källa: NVDB).

7.8.2 Trafikflöden

Vägnätet i området är till största delen kommunalt. Väg 97-Garnisonsgatan har statlig väghållare och några mindre gator/körtyor inne på fastigheter har enskilda väghållare, i övrigt är gatorna kommunala.



Figur 23. Karta över väghållare i området. (NVDB)

Biltrafiken till fastigheten Poppeln 3 går via Drottninggatan ner till Färgaregatan som sedan ansluter till planområdet och fastigheten. Över angränsande fastighet Aspen 20 sker idag smittrafik genom den parkering som finns på platsen idag.

Nordväst om den befintliga hotellbyggnaden löper Drottninggatan som är ett viktigt handelsstråk. Drottninggatan är reglerad som ett gångfartsområde samt gågata. Färgaregatan är en återvändsgata med en hastighet om 30 km/h samt delvis reglerad som gångfartsområde.

Inom ramen för planläggning har bland annat en trafikanalys genomförts av Trivector daterad 2024-11-14. Syftet med trafikanalysen är att undersöka effekterna av den ökade trafiken samt att simulera möjliga scenarier för att identifiera de trafiklösningar som bäst främjar framkomlighet och säkerhet. Särskilt fokus lades på den smitväg som finns över parkeringsytan vid kvarteret Aspen.

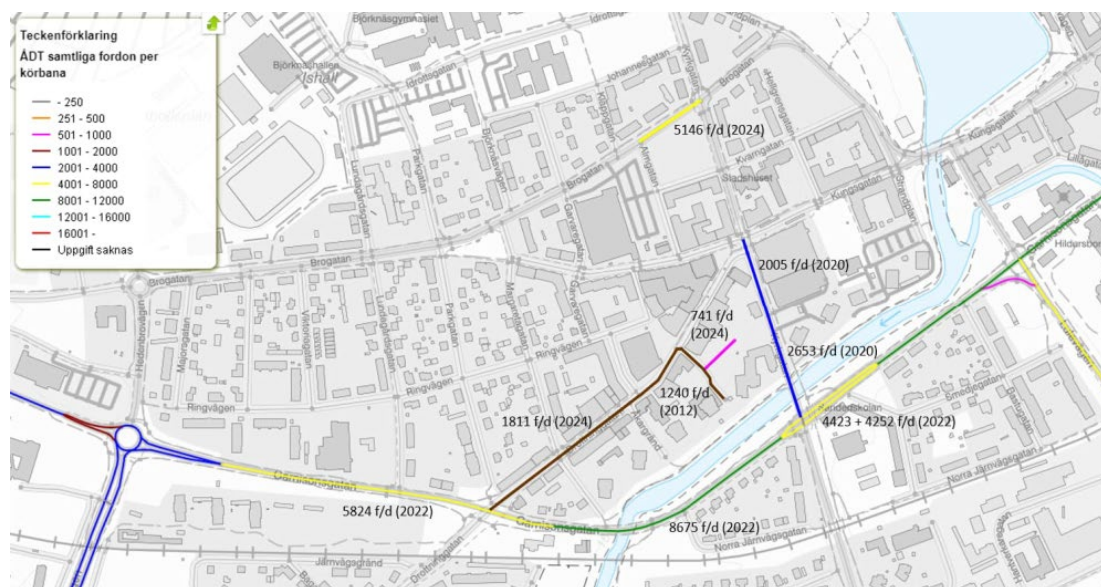
Det pågår flera detaljplanearbeten i centrum och utfallet av dessa kommer påverka trafiksituationen i området. För att utreda detaljplanernas påverkan på trafiksituationen har kommunen beställt en trafikutredning av Norconsult (2025-02-17). Syftet med trafikutredningen är att beskriva förutsättningar och konsekvenser för

trafiken vid ett genomförande av de olika planförslagen samt utreda olika förslag på trafiklösningar och kopplingar mellan Kyrkogatan och Drottninggatan.

Trafikmätningar i området visar på att trafikflödet på Kyrkgatan år 2020 var 2653 fordon/dygn. Andelen tung trafik var 5,1 respektive 4,5 %, vilket motsvarar 102 respektive 119 tunga fordon. Då dessa mätningar är gjorda under pandemin har dessa räknats upp med 10 %. På Drottninggatan finns en mätning som visar på att trafikflödet år 2024 är 1811 fordon/dygn. Andelen tung trafik är 5,7 %, vilket motsvarar 103 tunga fordon. År 2012 var trafikflödet 2250 fordon/dygn, vilket innebär att trafikflödet på sträckan minskat sedan dess. Andelen tung trafik var då 3,2 %, vilket motsvarar 72 tunga fordon och att antalet tunga fordon ökat.

På Färgaregatan finns en mätning som visar att trafikflödet år 2012 var 1240 fordon/dygn. Andelen tung trafik var 14 %, vilket motsvarar 172 tunga fordon. Av mätningen framgår även att det varit bortfall under nio dygn på grund av att slang var borttagen vid vägyteavjämning med traktor. Detta kan eventuellt även förklara den höga andelen tung trafik i jämförelse med de omgivande gatorna.

Ytterligare en trafikmätning är genomförd år 2024 på smitvägen mellan Färgaregatan och Kyrkogatan. Denna visar på ett trafikflöde på 741 fordon/dygn. Andelen tung trafik är 8,6 %, vilket motsvarar 64 tunga fordon.



Figur 24. Karta över trafikflöden i området (NVDB samt Bodens kommun).

Resultaten av trafikanalysen och trafikutredningen presenteras i avsnitt 10
Konsekvenser av planen genomförande under rubrik 10.10 *Trafik*.



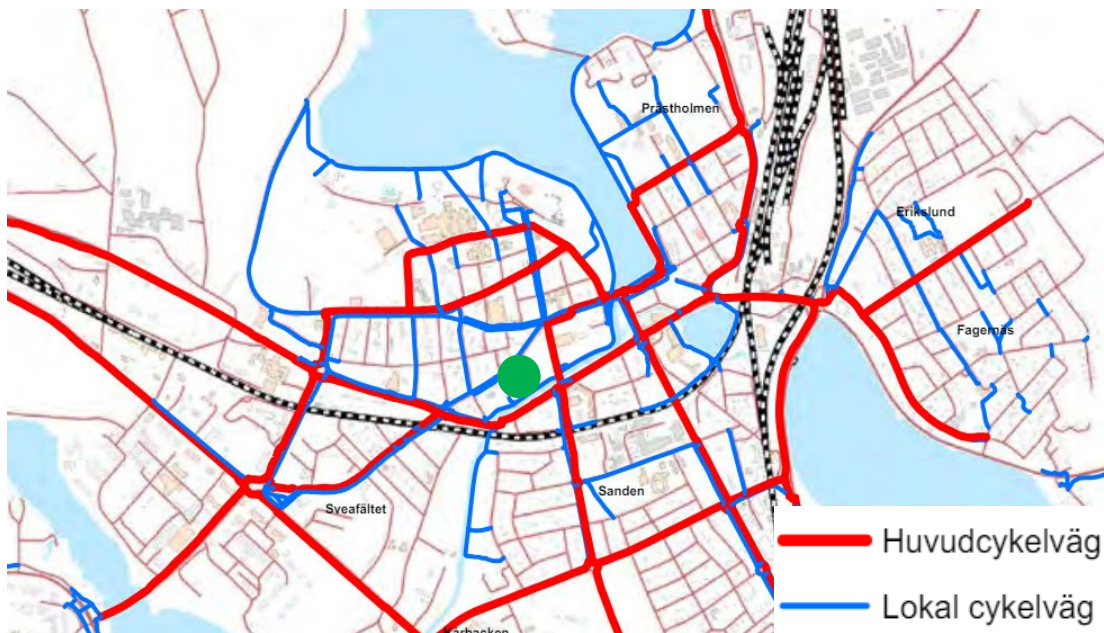
Figur 25. Karta över hastighetsgränser i området (Källa: NVDB).

7.8.3 Gång- och cykeltrafik

Längs angränsande Drottninggatan går ett av Bodens centrums primära cykelstråk Centrum-Heden. Cykelstråket knyts ihop med övriga cykelstråk vid medborgarplatsen i centrala Boden vilket ger goda förutsättningar för ett effektivt och hållbart resande.

Längs med planområdets nordöstra sida finns en trottoar som fortsätter en bit ner på Färgaregatan.

Söder om planområdet finns en strandpromenad som sträcker sig längs Bodån.



Figur 26. Urklipp från kommunens trafik- och parkeringsstrategi som redovisar gång- och cykelvägnätet i Bodens tätort, Bodens kommun. Planområdets ungefärliga lokalisering markerat med grön punkt.

7.8.4 Parkering

I maj 2023 antog Kommunfullmäktige i Bodens kommun en parkeringsnorm för cykel och bil på kvartersmark. Normen anger vilka krav som ska ställas på exploatören för att uppnå en rimlig tillgång på parkering så att boendes, arbetandes och besökares efterfrågan på parkering kan tillgodoses på den egna fastigheten.

Den antagna parkeringsnormen erbjuder även en möjlighet att avtala om lägre parkeringstal för bilplatser mot att exploatören genomför andra åtgärder för beteendepåverkan och främjande av andra färdmedel. I normen finns förslag på åtgärder för bland annat verksamheter. För verksamheter kan antalet parkeringsplatser reduceras med 10–20 % beroende på hur många åtgärder som genomförs.

Planområdet och den aktuella fastigheten ligger inom parkeringsnormens zon 1.



Tabell 1. Bodens kommuns cykelparkeringstal. (Bodens kommun)

	Cykelplatser per 1000 kvm BTA	Kommentar
Fierbostadshus	24	
Studentbostäder	40	
Handel Centrum Handel Externa lägen	15 6	13 anställda samt 60 besökare per 1000 kvm BTA
Kontor	11	40 anställda samt 3 besökare per 1000 kvm BTA
Industri	6	15 anställda samt 2 besökare per 1000 kvm BTA
Restaurang	15	10 anställda samt 70 besökare per 1000 kvm BTA
Hotell	2	5 anställda samt 25 besökare per 1000 kvm BTA
Förskola	20	15 anställda samt 35 besökare per 1000 kvm BTA
Grundskola och Gymnasium	25	10 anställda samt 75 besökare per 1000 kvm BTA
Övriga verksamhet	Utreds separat	

Tabell 2. Bodens kommuns bilparkeringstal för verksamheter. (Bodens kommun)

	ZON 1	ZON 2	ZON 3	ZON 4	KOMMENTAR
Kontor	20	26	34	36	40 anställda samt
• Anställda	18	24	32	34	3 besökare per
• Besökare	2	2	2	2	1000kvm BTA
Industri	8	10	12	14	15 anställda samt
• Anställda	7	9	10	12	2 besökare per
• Besökare	1	1	2	2	1000 kvm BTA
Handel	33	47	54	66	13 anställda samt
• Anställda	6	8	10	12	60 besökare per
• Besökare	27	38	44	54	1000 kvm BTA
Restaurang	33	41	50	59	10 anställda samt
• Anställda	5	7	8	10	70 besökare per
• Besökare	28	34	42	49	1000 kvm BTA
Hotell	12	16	20	28	5 anställda samt
• Anställda	2	3	4	5	25 besökare per
• Besökare	10	13	16	23	1000 kvm BTA
Förskola/Fritidshem	13	15	19	22	15 anställda samt
• Anställda	8	9	12	14	10 besökare per
• Besökare	5	6	6	8	1000 kvm BTA
Grundskola och Gym- nasium	6	10	11	14	10 anställda samt
• Anställda	4	7	8	9	5 besökare per
• Besökare	2	3	3	5	1000 kvm BTA
Övriga verksamheter tex trygghetsboende och idrottsanlägg- ningar	Utreds separat				

Nordost om den planerade hotelltillbyggnaden ligger ett antal markparkeringsplatser för verksamheter samt besökare till Bodens stadscentrum. Parkeringsytan angörs via Drottninggatan/Färgaregatan samt Kyrkogatan. Majoriteten av motorfordonstrafiken antas angöra parkeringen via Kyrkogatan. Mellan parkeringsytan och Drottninggatan löper en trottoar där även en parkering för rörelsehindrade återfinns. Sydost om planområdet finns ett äldreboende med tillhörande parkeringsytor.

På fastigheten Poppeln finns idag uppskattningsvis 25 parkeringar.

En parkering för rörelsehindrade finns idag placerad på Färgaregatan norra gångbana.



Figur 27. Foto över parkeringsplats för rörelsehindrade på Färgaregatan. (Google Maps)

7.8.5 Varutransporter

Godsleveranser och avfallshantering till fastigheten Poppeln 3 sker via innergården. För att angöra innergården idag krävs ibland backning med fordon från Färgaregatan.



7.9 Bebyggelseområden

7.9.1 Bostäder

Centrala Boden består av olika upplåtelseformer och bostadstyper. Mellan Brogatan och Ringvägen, ungefär 300 meter från planområdet, består bostadstyperna främst av enbostadshus. Söder om Ringvägen finns även en del enbostadshus men här börjar en annan primär bebyggelsestruktur ta form genom flerfamiljshus i 2–4 våningar och punkthus på 8 våningar ner mot Bodån.

7.9.2 Offentlig och kommersiell service

Planområdet är beläget i centrala Boden utefter det primära handelsstråket, vilket gör att det ligger nära varierad och samhällsnyttig service. Bebyggelsen består av bostäder samt lokaler för offentliga och kommersiella verksamheter i traditionell stadsmiljö med kvartersbebyggelse.

7.9.3 Tillgänglighet

Marken inom planområdet är flack vilket ger goda förutsättningar för en tillfredställande tillgänglighet inom planområdets offentliga delar. Vid iordningsställande av marken ska tillgänglighetskraven tillämpas. Tillgängligheten ska betraktas som en helhetslösning för hela området så att samtliga funktioner är tillgängliga även för de med varierande 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.

7.10 Teknisk försörjning

7.10.1 Vatten och avlopp

Planområdets centrala läge gör att det finns goda förutsättningar för anslutning till det befintliga VA- nätet.

7.10.2 Snö- och dagvattenhantering

Poppeln 3 består idag av hårdgjorda ytor i form av den befintliga byggnaden samt innergården av grus som används till parkering. Vid ett genomförande av den föreslagna exploateringen kommer en stor del av fastigheten vara bebyggd vilket innebär en större hårdgjord yta.



Enligt Bodens kommuns dagvattenstrategi får inte de dimensionerande flödena efter exploatering överstiga motsvarande nulägesflöden. Planområdet behöver därför eftersträva flödesneutralitet vilket betyder att det enligt dagvattenstrategin föreligger ett fördröjningsbehov. Med anledning av detaljplanens närhet till en förhållandevis stor recipient vars flöde också regleras nedströms kommer dock ett resonemang föras om vikten av fördröjning.

7.10.3 El och värme

Det är Bodens energi som ansvarar för eldistributionen till planområdet. Det finns anslutningsmöjligheter till befintligt nät. Ny byggnad ska om möjligt ansluta till fjärrvärmenätet.

7.10.4 Fiber

Den nya byggnaden bedöms kunna ansluta till samma fibernät som idag.

7.10.5 Avfall

Avfall ska hanteras enligt Bodens kommuns lokala renhållningsordning.

8 Planeringsunderlag

Inom ramen för planarbetet har konsulter anlåtats för framtagande av utredningar avseende geoteknik, dagvatten, trafikutredning samt föroreningar. Dessa utredningar har legat till grund för detaljplanens omfattning, utformning och bestämmelser.

Utredningarna bifogas som bilagor till planförslaget.

8.1 Geoteknik

En geoteknisk utredning har tagits fram som underlag till detaljplanen av Sweco Sverige AB, daterat 2024-08-16.

8.2 Markteknisk undersökningsrapport

En markteknisk undersökningsrapport har upprättats inom ramen för planläggning som underlag till detaljplanen av Sweco Sverige AB, daterad 2024-08-16.



8.3 Dagvatten

En dagvattenutredning har tagits fram som underlag till detaljplanen av Sweco Sverige AB, daterat 2024-05-24.

8.4 Trafikutredningar

Planförslaget utgår från två trafikutredningar som har genomförts av Trivector och Norconsult.

En trafikanalys har tagits fram av Trivector daterad 2024-11-14 som redogör för effekterna av alstrad trafik från det planerade exploateringsområdet.

En trafik- och parkeringsutredning har tagits fram av Norconsult, daterad 2025-03-10.

8.5 Markföroreningar

En markföroreningsundersökning har tagits fram som underlag till detaljplanen av NIRAS, daterat 2025-08-22.

9 Detaljplanens genomförande

9.1 Fastighetsrättsliga frågor

Aktuellt planförslag föranleder inga fastighetsrättsliga åtgärder.

9.1.1 Rättigheter

Aktuellt planområde omfattas inte av några servitut eller andra rättigheter.

9.2 Tekniska frågor

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

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

9.2.1 Utbyggnad vatten och avlopp

Ingen utbyggnad av vatten och avlopp behövs för planens genomförande. För ändringar inom planområdet som berör vatten och avlopp ansvarar fastighetsägaren/exploatören.

9.2.2 Parkering

Inom planområdet kommer det att finnas ungefär 22 parkeringsplatser men utifrån parkeringsnormen kommer det att krävas totalt 43 platser (34 platser vid 20% reducering). Aktuell yta uppfyller inte kravet på antal parkeringsplatser, men resterande platser bedöms kunna tillgodoses på annan fastighet som är i exploatörens ägo. Således bedöms parkeringsbehovet tillgodoses. Avtal som säkerställer de resterande p-platser som krävs löses innan bygglov får ges.

9.3 Ekonomiska frågor

Bodens kommun ansvarar för planprocessen och exploatören står för upprättandet av detaljplanehandlingar.

9.3.1 Planekonomisk bedömning

Fastighetsägarna ansvarar för samtliga kostnader som uppstår inom fastigheten, exempelvis:

- avgifter för anslutning till el, tele- och fibernät bekostas av fastighetsägare,
- anslutning till fjärrvärmenätet,
- samtliga kostnader för projektering, byggnation, förbelastning och anläggningsarbeten på respektive fastighet betalas av vederbörlig fastighetsägare,
- fastighetsägaren/exploatören ansvarar för åtgärder inom kvartersmark och genomförande av detaljplanen.

9.3.2 Planavtal

Planavtal har upprättats mellan kommunen och fastighetsägaren/exploatören.

9.3.3 Gemensamhetsanläggningar

Något behov av gemensamhetsanläggningar föreligger ej i aktuellt planförslag.

9.3.4 Servitut

Bedömningen är att föreslagen exploatering inte kommer att ålägga påtagligt negativa konsekvenser för angränsande fastigheter. Ett servitut föreslås upprättas på angränsande fastighet för att säkerställa underhåll och drift av den nya hotellbyggnaden. Behovet av att inskränka på fastighet Poppeln 4 uppgår till någon gång per år för underhåll. Vid byggnationsskede behövs ett avtal upprättas för uppställning av nödvändiga ställningar och/eller kran i samråd med omkringliggande fastighetsägare. Avtal kan lösas mellan fastighetsägare, eller via ansökan om upprättande av officialservitut hos Lantmäteriet.

9.3.5 Drift vatten och avlopp

Exploatör ansvarar för drift av vatten- och avloppsanläggning 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).

Exploatören ansvarar för hantering av dagvatten inom fastigheten.

9.3.6 Gatukostnader

Inga tillkommande gatukostnader förväntas vid planens genomförande.

9.4 Organisatoriska frågor

9.4.1 Tidplan

Detaljplanen handläggs med utökat förfarande enligt Plan- och bygglagen (2010:900) och planeras antas av kommunfullmäktige under fjärde kvartalet 2025.

Kommunfullmäktige beslutade att anta detaljplanen 2025-11-17 § 199 och vann därefter laga kraft 2025-12-12.

9.4.2 Genomförandetid

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

Genomförandetiden är 5 år (60 månader) från den dag planen vinner laga kraft.



10 Konsekvenser av planens genomförande

10.1 Fastigheter och rättigheter

Aktuellt planförslag omfattar inte några fastighetsindelningsbestämmelser.

10.2 Stadsbild

Vid ett genomförande av planförslaget kommer centrala Bodens stadsbild påverkas. Detaljplanen medger uppförande av en ny byggnad om fem våningar vilket är högre än befintlig byggnadsvolym inom planområdet men går i linje med den generella byggnadshöjden i centrum.

Den sammantagna bedömningen är att föreslagen exploatering kommer att skapa mervärden för besökare till verksamheten i form av goda möten mellan modernt och äldre historisk arkitektur i centrala Boden.

10.2.1 Siktlinjer

Under våren 2025 arbetade kommunen fram ett dokument som beskrev och analyserade byggnadshöjder i Bodens stadskärna. Syftet med dokumentet var att utreda de kumulativa effekterna på stadsbild och kulturmiljö, utreda och formulera en önskad generell höjdsättning för västra delen av centralorten ("Centrumtriangeln" med omgivande kvarter) och peka ut lägen och principer som medger avvikande byggnadshöjder med tillhörande kriterier som kommunen önskar se uppfyllda.

Resultatet av analysen visade på att det generella utgångsläget bör vara 4-5 våningar och med byggnader i fastighetsgräns. Igenbyggnad av lucktomter bör främjas och kan därmed medföra att förutsättningarna för enskilda projekt ändras. Skuggning är ofrånkomligt i stadsmiljö, därför behöver det redovisas om de föreslagna byggnaderna är optimala med hänsyn till sol och skugga. Detta gäller både för den egna så väl som omgivande fastigheter. Till sist bör bebyggelsen tydligt avvika mot Bodån och dess punkthusbebyggelse både i detaljeringsgrad, disposition och proportioner.

För att ge en uppfattning om hur ny exploatering kan komma att påverka stadsbilden har 3D-vyer tagits fram från omgivande gator.



Figur 28. 3D-modell över befintlig och föreslagen bebyggelse. Vy tagen från sydväst på Drottninggatan.



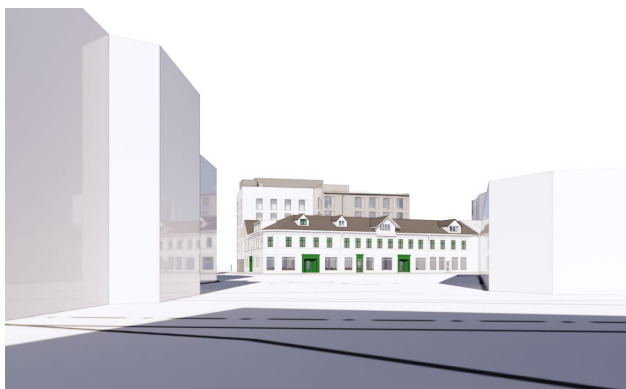
Figur 29. Drottninggatan med befintlig hotellbyggnad DG11 till höger. Vy tagen från sydväst på Drottninggatan.



Figur 30. 3D-modell över befintlig och föreslagen bebyggelse. Vy tagen från Färgaregatan i syd.



Figur 31. Bild över bebyggelse bakom fastigheten Poppeln 3. Vy tagen från Färgaregatan i syd.



Figur 32. 3D-modell över befintlig och föreslagen bebyggelse. Vy tagen från Färgaregatan/Centrumtorget norr om planområdet.



Figur 33. Bild över befintlig bebyggelse. Vy tagen från Färgaregatan/Centrumtorget norr om planområdet.



Figur 34. 3D-modell över befintlig och föreslagen bebyggelse. Vy tagen från Centrumtorget norr om planområdet.



Figur 35. Bild över hotell DG11. Vy tagen från Centrumtorget norr om planområdet.



Figur 36. 3D-modell över befintlig och föreslagen bebyggelse. Vy tagen från Drottninggatan nordöst om planområdet.

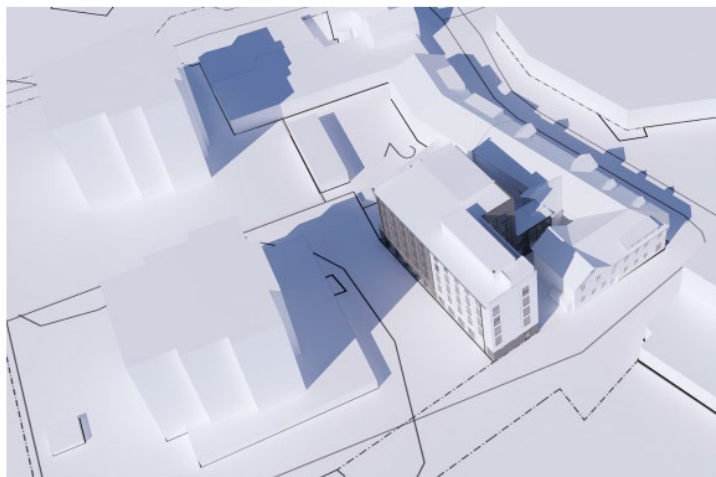


Figur 37. Bild över hotell DG11. Vy tagen från Drottninggatan nordöst om planområdet.

I och med att detaljplanen reglerar befintlig byggnads högsta tillåtna nockhöjd kommer den låga byggnadsvolymen mot Drottninggatan att bevaras. Ny och högre exploatering medges bakom befintlig byggnad och skapar därmed ett utrymme mellan bebyggelsen som bidrar till att strukturen och byggnadshöjden direkt intill Drottninggatan bevaras. Utformningen av detaljplanen bevarar därmed de befintliga siktlinjer som finns och förhållandet mot huvudstråket Drottninggatan säkerställs. Kommunen bedömer att den tillbyggnad som är tänkt, för att kunna utveckla befintlig verksamhet, inte ger en påtagligt negativ skada på stadsbilden.

10.2.2 Sol- och skuggstudie

Viss skuggbildning kommer att påverka omgivande byggnader men i och med fastighetens centrala läge anses detta oundvikligt och är accepterbart i ett tätbebyggt område. Till detta hör att bostäderna i punkthusen söder om planområdet enbart kommer få viss minskning av morgonsol men kommer inte att påverkas av en minskning av dag- eller kvällssol. Byggnaderna norr och nordväst om planområdet kommer att skuggas lite på förmiddagen. Då dessa byggnader inhyser verksamheter kräver det inte samma mängd dagsljus som bostadshus gör därmed anses ingen omfattande negativ påverkan följa planförslaget.



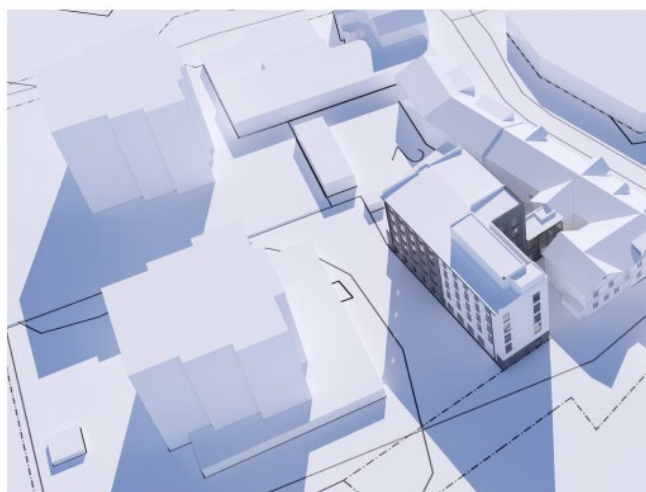
Figur 38. Hotellbyggnad vy midsommarafton kl. 09.00.



Figur 39. Hotellbyggnad vy midsommarafton kl. 12.00.



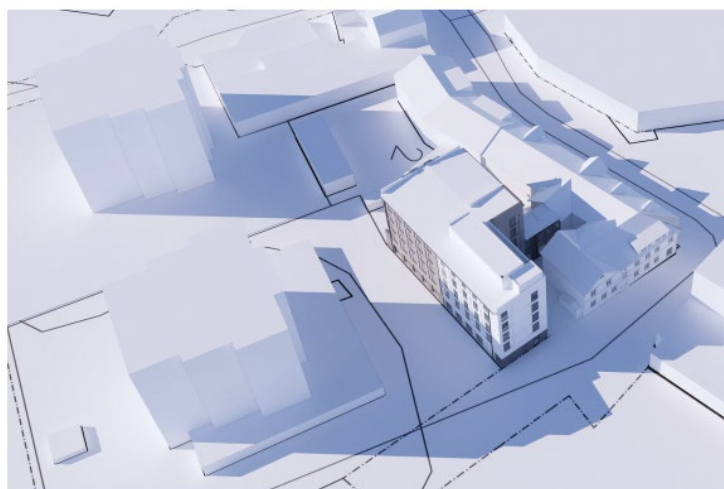
Figur 40. Hotellbyggnad vy midsommarafton kl. 15.00.



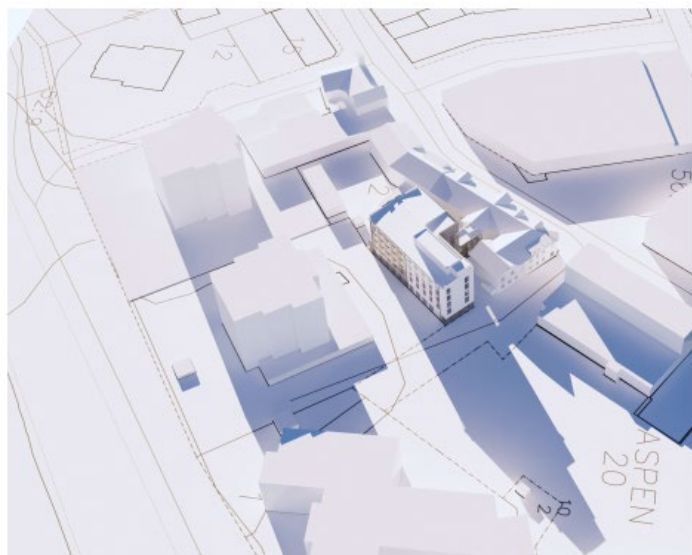
Figur 41. Hotellbyggnad vy midsommarafton kl. 17.00.



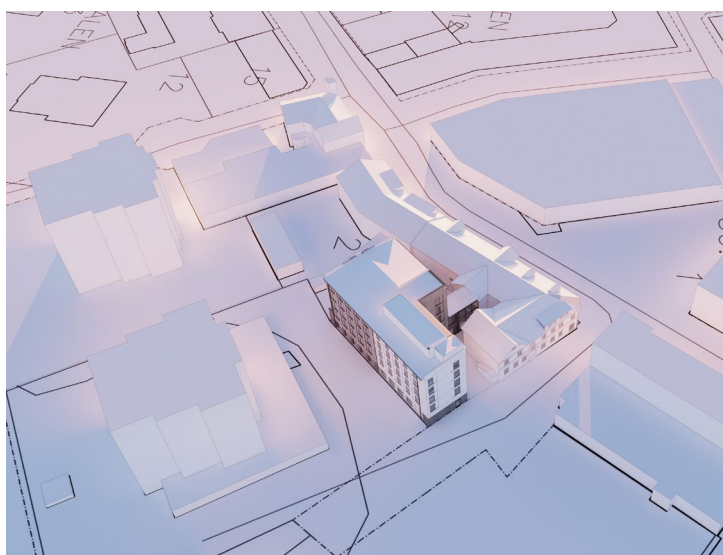
Figur 42. Hotellbyggnad vy höstdagjämning kl. 09.00.



Figur 43. Hotellbyggnad vy höstdagjämning kl. 12.00.



Figur 44. Hotellbyggnad vy höstdagjämning kl. 15.00.



Figur 45. Hotellbyggnad vy höstdagjämning kl. 17.00.



10.3 Kulturmiljö

Planområdet omfattas inte av något kulturmiljöskydd.

Den befintliga träbyggnaden inom planområdet är viktig i sig trots att den inte omfattas av något kulturmiljöskydd. Ett genomförande av detaljplanen säkerställer att den befintliga träbyggnaden ska bevaras utifrån nuvarande karaktär och uttryck. Syftet med varsamhetsbestämmelsen [k1] i detaljplanen är att bevara byggnadens huvudsakliga uttryck, exempelvis volym, fasadmateriäl och dekorativa dörr- och fönsteromfattningar och frontespis. Träbyggnaden har renoverats i omgångar och originaldetaljer, som fönster, är utbytta. Däremot kvarstår byggnadens karaktär och är en av få träbyggnader från tidigt 1900-tal i centrum. För att uppnå syftet med detaljplanen, att tillskapa fler hotellrum för att möta den ökade efterfrågan på gästnätter i kommunen, behöver fastigheten byggas ut. Detaljplanen möjliggör detta och för att kunna bedriva verksamheten kan ändringar i befintlig byggnad behöva genomföras på sidan som vetter söderut mot innergården. Föreslagen exploatering bedöms inte påverka befintlig träbyggnad negativt, utan detaljplanen skapar möjligheter för fler besökare att uppleva den karakteristiska byggnaden och hur den förhåller sig till nutidens formspråk.

Bebyggelsestrukturen runt om fastigheten Poppel 3, och hela centrala Boden, består av en variation av byggnader från olika tidsepoker. Detta medger att det inte går att avläsa en enhetlig struktur för stadens utformning, utan stadens uppbyggnad och årsringar visar sig utifrån bebyggelsen olika formspråk. Det har ett värde i sig att Bodens bebyggelse visar på hur staden växt fram under de olika epokerna och utbyggnaden av hotell DG11 kommer sätta sin prägel på årsringarna och skapar en identitet i sig. Bebyggelsestrukturen runt om fastigheten Poppel 3 skapar en central plats där en kan se hur modern arkitektur kan samverka med, och förhålla sig till, historiska och kulturella värden. Den föreslagna tillbyggnaden strävar efter att hålla ett eget uttryck som ska passa väl in i den offentliga miljön, vilket i sig är centralt i en tid där stadens rum alltmer präglas av blandade användningar och öppna platser.

Hotellens byggnadshöjd underordnar sig de punkthus som finns söder om planområdet ner mot Bodån. Detaljplanen medger en flexibel utformning av tillbyggnaden sett till fasadval, färg- och fönstersättning. Däremot regleras att *Ny bebyggelse ska utformas med hög kvalité, vara tydligt urskiljbar och underordnad befintlig byggnad längs Drottninggatan och Färgaregatan*. Syftet med planbestämmelsen är att säkerställa att ny bebyggelse uppvisar hög kvalitet och tillskapar positiva inslag i stadsrummet. Genom att bevara en tydlig differentiering och underordning till den befintliga träbyggnaden på fastigheten skapas en estetiskt tilltalande stadsmiljö som respekterar områdets historiska karaktär samtidigt som den möjliggör nyskapande. Med detta menas att till exempel färgsättning,



detaljeringsgrad och volym på den nya bebyggelsen ska vara tydligt urskiljbar och underordnad befintlig träbyggnad. Detaljplanen tillåter att tillbyggnaden kan stå som en kontrast och ge ett distinkt uttryck i förhållande till befintlig bebyggelsestruktur. Detta utmanar traditionella uppfattningar om hur byggnader i offentliga utrymmen ska se ut. Den nya byggnaden kommer att uppfattas på olika sätt beroende på betraktarens infallsvinkel, vilket skapar en dynamik som berikar det visuella intrycket av området. Denna variation i upplevelsen kan även ses som ett sätt att uppmuntra interaktion mellan människor och byggnaden, där olika perspektiv bidrar till en livfull och föränderlig bebyggelsemiljö.

En väl utformad tillbyggnad kan integrera kulturella och historiska element i sin arkitektur, vilket berikar stadens karaktär och bevarar dess historia. Med den ökade tekniska kompetensen, och behovet att förtäta städer, har även byggnader blivit högre, vilket reflekterar en förändrad syn på rumslig användning och arkitektonisk design. Genom att sätta den nya byggnaden i relation till både historiska och moderna inslag kan den bli en viktig del av stadens framtid och ett exempel på hur arkitektur kan förena det förflutna med nutiden på ett meningsfullt sätt. Den samlade bedömningen är att ett tillskott i centrum bör utföras med hänsyn till dess huvudsakliga drag, samtidigt som det tydligt markerar senare uppkomst, vilket kan uppfyllas i och med det aktuella planförslaget.

Planförslaget som det är formulerat bedöms bemöta både enskilda och allmänna intressen på ett tillfredsställande sett i och med att hänsyn till befintliga kulturvärden tas via föreslagna planbestämmelser. Samtidigt möjliggör detaljplanen för utveckling och nyskapande.

10.4 Miljö

10.4.1 Geoteknik

Sweco Sverige AB har på uppdrag av Bodens kommun utfört en geoteknisk utredning för planområdet. Planområdets geotekniska förutsättningar presenteras under avsnitt 7.5.2 *Geotekniska förhållanden*. Nedan följer en redovisning av rekommendationer för ett genomförande av detaljplanen utifrån de geotekniska förhållandena.

Generellt ska vegetationsavtagning utföras innan grundläggning och uppfyllning. Alla material ska kontrolleras för tjälinnehåll, ingen tjäle får byggas in under grundläggningen och alla fyllnadsmassor ska vara tjälfria. Schaktbotten ska skyddas mot nedträngande tjäle.



Byggnaden rekommenderas att grundläggas med slagen betongpåle då lasten från byggnaden kommer påverka de lager av mer kompressibelt material som finns i jordprofilen. Risken för sättningpåverkan bedöms alltför stor varav en djup grundläggning är att föredra.

För kalkyl av pållängder för slagen betongpåle har hejarsonderingar stoppat på nivå ca +10, vilket ger en förväntad pållängd på ca 7,7 m från befintlig markyta.

Vid dimensionering av påltyp ska hänsyn tas till det höga sulfidjordsinnehållet påträffat i jordprofilen.

Det är möjligt att använda andra påltyper än slagen betongpåle men beroende på val av påltyp kan pålens stoppdjup då bli djupare än en slagen betongpåle, därav rekommenderas PDA, se nedan.

Pile DrivingAnalyzer (PDA), även kallat stötvågsmätning, är ett systemet som används för att testa de installerade pålarnas bärförmåga. Ofta kan den bärförmåga som pålarna behöver erhållas över den faktiska stoppslagningsnivån vilket innebär att det finns ett incitament att utreda bärförmågan med en PDA-mätning. Om erforderlig bärförmåga erhålls innan kriteriet för stoppslagning uppnås finns det inget behov av att driva ned pålen djupare. Alternativt kan ett större c/c-avstånd mellan pålarna användas.

I detaljprojekteringsskede bör det utredas om den befintliga husgrundens konstruktion klarar av de vibrationer som genereras av slagen påle.

Gällande sulfidjord ska det hanteras i enlighet med Boden kommuns krav och riktlinjer.

10.4.2 Dagvatten

Sweco Sverige AB har på uppdrag av Bodens kommun utfört en dagvattenutredning för planområdet. Syftet med dagvattenutredningen är att undersöka hur exploatering förändrar flödesbilden samt föroreningstransporten gentemot recipienten.

Utredningen undersökte även hur dagvattnet på området kan hanteras utan risk att statusen på recipienten kommer att försämrats eller att planområdet riskerar att äventyra möjligheten att uppnå miljö kvalitetsnormerna efter planerad exploatering.

Utredningen tittade på närheten till den recipient till vilken planområdets avrinning sker, samt den beräknade fördröjningsvolym som krävs baserat på flödesberäkningar i nuläget respektive efter exploatering. Påverkan anses relativt liten i förhållande till planområdets yta och hårdgörandegrad, därmed bedöms fördröjning utifrån recipienthänsyn sekundärt. Det primära för recipienten är dagvattenrenande åtgärder. Ett omhändertagande av 1-årsregn bör ske för att uppnå erforderlig rening utifrån recipienthänsyn. Större flöden än så kan avledas direkt till recipient då de bedöms



vara rena. Dock utgör de låsta förutsättningarna nedströms detaljplanen ett hinder för dagvattnet att nå recipienten. Detta är ett problem även i nuläget.

Om åtgärder nedströms detaljplanen inte kan tillse en säker avledning av de flöden som uppstår vid skyfall genom exempelvis kapacitetsutökning av befintlig dagvattenledning eller åtgärder för avledning av dagvatten vid muren som vetter mot Bodån bör kravet på fördröjning av dagvatten inom fastigheten om 14 m³ kvarstå. Utifrån detaljplanens storlek och den planerade markanvändningen rekommenderas anläggning av underjordiska magasin för hantering av erforderliga fördröjningsvolymer.

Det är viktigt att höjdsättningen av marken görs så att risken för skador på bebyggelse till följd av översvämning minimeras. För att uppnå detta bör byggnaderna placeras högre än angränsande områden (vägar, stigar, grönytor etc.). Detta medför att dagvatten vid extrem nederbörd kan avledas ytligt via gator och grönytor i händelse av att dagvattensystemets maxkapacitet överskrids. Det är detta som benämns sekundära avrinningsvägar.

Ingångar till byggnader bör höjdsättas så att vatten inte rinner in i dessa innan det rinner över de dämmningsnivåer som finns på vattnets väg ut ur planområdet. Hänsyn till dessa aspekter måste tas i den kommande projekteringen.

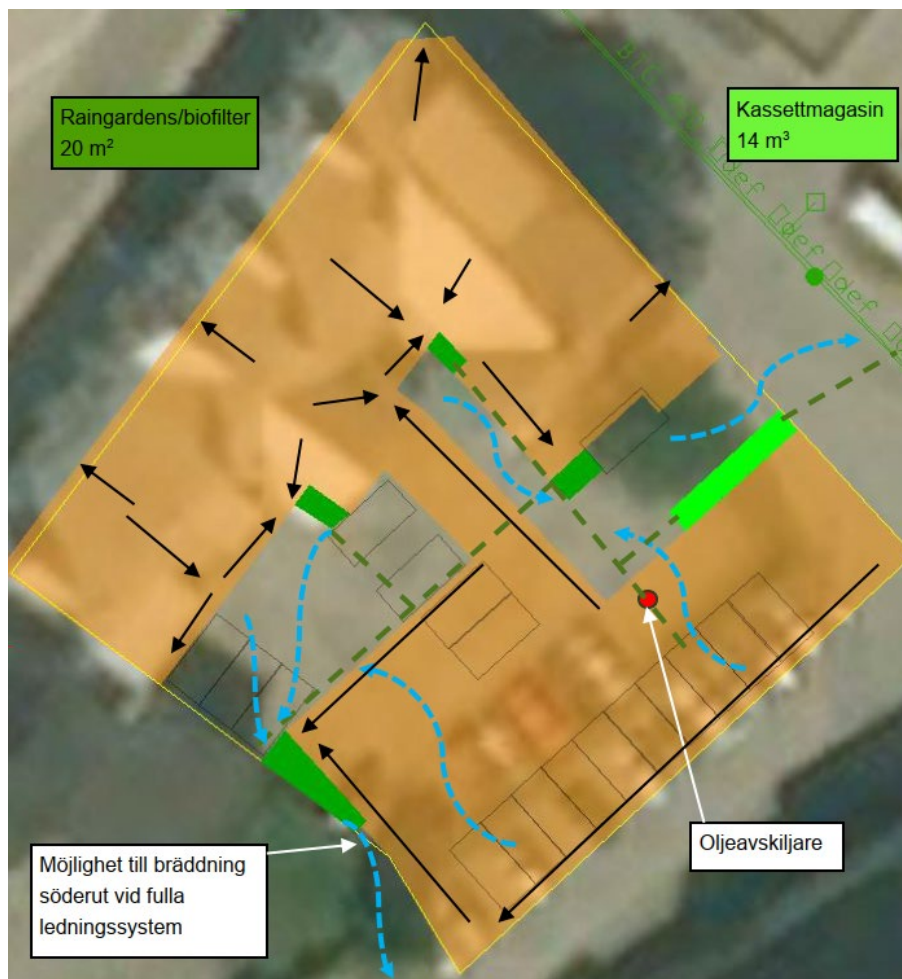


Figur 46. Visar hur exploateringen kommer att påverka ytavrinningen inom planen.

Planens påverkan på lågpunkten vid Ågården i händelse av skyfall är liten i relation till det huvudsakliga avrinningsområdet som når lågpunkten. En möjlig åtgärd för att förhindra den del av det dagvatten som rinner längs med Färgaregatan, via gräsmattan ned till lågpunkten är att anlägga gatsten längs med Färgaregatan. På så sätt leds dagvattnet i stället direkt ned mot dagvattenbrunnarna längst ner vid muren.

För att inte riskera att bidra till negativ påverkan på recipienten och dess miljö kvalitetsnormer behöver dagvattenrenande åtgärder vidtas. Reningsanläggningen behöver främst kunna rena fosfor som prioriteras för recipienten men även avskilja andra ämnen.

I Figur 28 visas en generell principskiss över hur dagvattenhanteringen kan lösas inom planen utifrån utformningsförslaget där exploateringen kommer att bidra till att yttlig avrinning vid händelse av skyfall kommer att skapa en avskiljande barriär mellan befintlig och ny byggnad.



Figur 47. Principskiss över dagvattenhantering för Poppeln. Svarta pilar avser takavvattning. Blå streckade pilar avser riktning på ytvattnings på mark. Grön streckad linje avser dagvattenledning från biofilter mot fördröjningsmagasin och servis. Röd cirkel avser oljeavskiljare.

Exempel på dagvattenåtgärder som kan integreras i exploateringen är exempelvis växtbäddar vilket är nedsänkta regnbäddar eller växtbevuxna infiltrationsbäddar där vattnet infiltrerar och renas av växter och filtermaterial.



Figur 48. Exempel på biofilter i anslutning till flerbostadshus. Foto: Sweco

Ytor som normalt sett är hårdgjorda (till exempel asfalterade ytor) skulle kunna utformas med en relativt låg avrinningskoefficient och därmed bidra med både flödesutjämning och rening av dagvattnet. Några exempel på vattengenomsläppliga beläggningar är till exempel grus, beläggning med hålsten, beläggning med genomsläppliga fogar eller permeabel asfalt.



Figur 49. Exempel på genomsläpplig beläggning med hålsten.

Det bör också tas i beaktning att den aktuella detaljplanen är en ytterst liten del av det totala avrinningsområdet som når Bodån vars totala avrinningsområde är omkring 340 km². Av detta utgör detaljplanens bidragande yta ca 0,0047 promille. Då samtliga undersökta ämnen understiger riktvärden för recipienten bedöms föreslagna reningsmetoder vara fullt tillräckliga och rimliga utifrån detaljplanens storlek och dess påverkan på Bodåns kvalitet. Dagvattenutredningen påvisar att exploateringen inte äventyrar möjligheten att uppnå den status eller potential som recipienten ska ha enligt en miljökvalitetsnorm.

Vid utformning av området kan materialval bidra ytterligare till såväl fördröjande som renande effekter på dagvattnet, så som exempelvis olika typer av stenläggning eller sedumtak, det senare med reservation för viss risk av ökat näringsläckage ifall gödsling sker felaktigt.

10.4.3 Strandskydd

Planområdet omfattas idag inte av strandskydd, men strandskyddet återinträder enligt miljöbalken 7 kap. 18 § när en detaljplan ersätts med en ny detaljplan vilket innebär att frågan behöver prövas på nytt mot de nu gällande reglerna.

Det återinträdde strandskyddet upphävs inom planområdet. Detta innebär att allmänhetens tillgänglighet till Bodån förblir oförändrat då det idag inte går att ta sig



till Bodån från Färgaregatan. De anslutningar som leder ner till Bodån går via Kyrkgatan och Åkargränd och påverkas inte av ett upphävande av strandskyddet inom fastigheten Poppeln 3.

Särskilda skäl för upphävandet av strandskyddet redovisas i avsnitt 7.5.5 *Strandskydd*. Intresset att ta området i anspråk för utvidgning av befintlig hotellverksamhet bedöms väga tyngre än strandskyddsintresset.

10.5 Miljökvalitetsnormer

10.5.1 Luft

Miljökvalitetsnormerna för luft bedöms inte överskridas för aktuell verksamhet. Planförslagets bedöms inte innebära någon försämring av luftkvaliteten. Se även planeringsförutsättningar 7.3 *Förenlighet med 3, 4 och 5 kap. Miljöbalken-Miljökvalitetsnormer*.

10.5.2 Vatten

Planförslaget bedöms inte innebära försämring att uppnå god status gällande miljökvalitetsnormer för recipienten.

I kommunens 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.

I dagvattenutredningen visar beräkningarna att med vald reningsmetod renas dagvattnet så att samtliga undersökta ämnen understiger riktvärden för recipienten. Den förändrade markanvändningen kommer dock att påverka sammansättningen av de föroreningar som följer med dagvattnet vilket innebär att vissa ämnen enligt StormTacs beräkningar kommer att ha något högre värden jämfört med nuläget. Detta gäller fosfor, krom och suspenderade ämnen.

Även föroreningsbelastningen kommer enligt beräkningarna att öka på årsbasis för fosfor, krom, suspenderade ämnen och därtill koppar och kvicksilver. Det är viktigt att komma ihåg att StormTac beräknar schablonvärden med för vissa ämnen en mycket hög standardavvikelse, som beror på hur stort underlaget av rapporter schablonvärdena är framtagna efter. Detta betyder att det råder stor osäkerhet i värdena även om det vid beräkningarna presenteras exakta siffror.

Det bör också tas i beaktning återigen, att den aktuella detaljplanen är en ytterst liten del av det totala avrinningsområdet som når Bodån vars totala avrinningsområde är



omkring 340 km². Av detta utgör detaljplanens bidragande yta ca 0,0047 promille. Då samtliga undersökta ämnen understiger riktvärden för recipienten bedöms föreslagna reningsmetoder vara fullt tillräckliga och rimliga utifrån detaljplanens storlek och dess påverkan på Bodåns kvalitet. Dagvattenutredningen visar på att exploateringen inte äventyrar möjligheten att uppnå den status eller potential som recipienten ska ha enligt en miljökvalitetsnorm. Vid utformning av området kan materialval bidra ytterligare till såväl fördröjande som renande effekter på dagvattnet, så som exempelvis olika typer av stenläggning eller sedumtak, det senare med reservation för viss risk av ökat näringsläckage ifall gödsling sker felaktigt.

10.6 Hälsa och säkerhet

10.6.1 Förorenad mark

Planområdet bedöms utifrån Länsstyrelsen EBH-databas inte omfattas av risk för förorenad mark. I och med pågående planläggning på angränsande fastigheter har det uppdagats att eventuella föroreningar från ett tidigare tvätteri i centrum kan ha spridit sig i området. Provtagningar har därmed utförts under juni 2025 av NIRAS för att undersöka eventuella föroreningar på fastigheterna Ekroten 1, Poppeln 3 och Aspen 18 samt 21.

Resultaten för fastigheten Poppeln 3 påvisade inga tecken på markföroreningar från tidigare tvätteriverksamhet. Det har inte påvisats några klorerade lösningsmedel i inomhusluft eller i porluft. Bedömningen är därmed att de potentiellt förorenande verksamheter som avhandlats i denna rapport (kemtvätt) inte utgör någon oacceptabel risk för människors hälsa och därmed inte medför några hinder för att exploatera den aktuella fastigheten.

10.6.2 Omgivningsbuller

Vibrationer kan uppkomma i samband med exploatering av området. Detaljplanen medger ingen verksamhet eller industri som orsakar en ökning av omgivningsbuller. Planområdet angränsar inte till någon större trafikerad väg eller industri som påverkar planområdet negativt. Aktuell detaljplan möjliggör tillfällig vistelse och centrum. För lokaler avsedda för tillfällig vistelse eller tillfälligt boende, exempelvis hotell och vandrarhem, finns inga riktvärden för ljudnivåer utomhus.

Enligt den data som finns tillgänglig och beräkningar utifrån Boverkets *Hur mycket bullrar vägtrafiken?* förväntas inte föreslagen exploatering påverka eller påverkas av omgivningsbuller då samtliga värden underskrider 60 db(A) ekvivalent ljudnivå vid fasad. För att detaljplanen skulle innebära en sådan trafikalstring som riskerar att överskrida riktvärdena för omgivande bostadsbebyggelse, behöver årsdgnstrafiken



uppgå till ungefär 220 000 och hastigheten utökas till 60 km/h enligt Boverkets *Hur mycket bullrar vägtrafiken?*. Ett sådant scenario bedöms inte vara sannolikt, även om hela området som inkluderar kvarteret Poppeln och Aspen exploateras till maximal byggrätt utifrån de detaljplaner som är under framtagande. De kumulativa effekterna som kan förväntas följa en fullskalig exploatering bedöms inte bli i sådan omfattning att riktvärdena för buller vid omgivande bostäder överskrids.

10.6.3 Översvämning

Risken för översvämning runt om planområdet bedöms som låg medan det finns en risk för översvämning i byggnadens nedre plan. Detta hanteras genom tillskapande av kasettmagasin, se utförligare redovisning i dagvattenutredningen.

10.6.4 Risk för olyckor

Trafiksäkerheten bedöms inte ge framstående negativa konsekvenser av en ökad trafik i området. Utfarten till planområdet kommer fortsatt att ske i en nivåskillnad med delvis skymd sikt på samma sätt som det gör idag, sikten kan försämrans ner mot Å-center då den nya byggnaden kommer placeras relativt nära fastighetsgräns. Utfarten mot Färgaregatan från fastigheten kommer användas av besökare men även tyngre trafik i form av leveranser till verksamheten på samma sätt som idag. Eftersom det är gångfartsområde på Drottninggatan och hastigheten regleras till 30 km/h på Färgaregatan kommer all trafik att fortsatt framföras i en mycket låg hastighet.

Trafiksäkerhet är viktigt att ha i åtanke när backning in på fastigheter behöver förekomma, särskilt i områden med delvis skymd sikt och där trafikflödena förväntas öka. I fallet med de pågående detaljplanerna för Ekroten, Aspen och Poppeln visar trafikanalysen en relativt stor ökning av trafik i området, däremot bedöms det inte medföra några kapacitetbelastningar. Den kumulativa effekten av dessa planer kan leda till en mer komplex trafiksituation, men riskerna på platsen anses ändå godtagbara utifrån bland annat den hastighetsbegränsning som gäller (30 km/h).

Det är viktigt att notera att även om sikten kan begränsas vid ett genomförande av detaljplanen, finns det flera lösningar som kan implementeras för att minska risken för olyckor kopplat till varutransporter. Exempelvis kan skyltar för utfart och roterande varningsljus bidra till att öka medvetenheten bland trafikanter och gångtrafikanter. Dessutom bedöms risken för olyckor som relativt liten i detta område, då det inte är en hög frekvens av gångtrafikanter på platsen idag.

Genom att arbeta med ovan nämnda åtgärder bedöms detaljplanen inte bidra till sådan påverkan att risk för olyckor kan anses som betydande.



Risken för olyckor kopplad till farlig verksamhet finns ej då föreslagen exploatering inte medger detta.

10.6.5 Erosion, ras och skred

Planförslaget bedöms inte innebära risk för erosion, ras eller skred.

10.7 Sociala faktorer

Planförslaget bedöms inte påverka de sociala faktorerna negativt.

10.7.1 Barnkonventionen

Detaljplanen bedöms inte ge någon direkt påverkan ur ett barnperspektiv. Planområdet nyttjas inte som närområde för lek eller andra aktiviteter.

10.7.2 Jämlikhet och jämställdhet

Utveckling av planområdet tryggar fortsatt utveckling av hotellverksamheten. Det innebär trygghet för de anställda och för Boden som samhälle som verkar för en god arbetsutveckling. Företagets utvidgning ger ytterligare anställningsmöjlighet för både kvinnor och män.

10.8 Riksintresse

Riksintresse för totalförsvaret 3 kap 9 §

Totalförsvarets riksintresse enligt 3 kap. 9§ miljöbalken bedöms inte påverkas av planförslaget eftersom högsta tillåtna nockhöjd på byggnader är 21 meter.

10.9 Förenlighet med 3, 4 och 5 kap. Miljöbalken

Planområdet omfattas inte av mark som berörs av hushållningsbestämmelserna i 3 kap.

10.10 Trafik

10.10.1 Kollektivtrafik

Planområdets centrala läge gör att det finns goda förutsättningar för gäster att använda sig av kollektivtrafik.

10.10.2 Trafikflöden

Resultaten av trafikutredningen som Norconsult upprättade (2025-02-17) visade följande:

Den nya hotellbyggnadens trafikstring under årsmedeldygnen har beräknats utifrån följande antaganden:

Hotellgäster:

- 54 rum
- 45 % beläggning per helår
- Varje belagt rum antas generera 2 fordonsrörelser/dygn (egen bil + taxi)
- $54 * 0,45 * 2 = 24$ fordonsrörelser/dygn

Anställda:

- $5 \text{ anställda} / 1000 \text{ kvm BTA} = 5 * 2662 \text{ kvm BTA} / 1000 = 13$ anställda
- 40 % av de anställda reser med bil
- Varje anställd antas generera 2 fordonsrörelser/dygn
- $13 * 0,4 * 2 = 10$ fordonsrörelser/dygn

Nyttotrafik:

- Uppskattas till 5 % av övrig trafikstring
- $(24 + 10) * 0,05 = 2$ fordonsrörelser/dygn

Total trafikstring: 36 fordon/dygn

Vid uppbyggnaden av det nya stålverket i Boden kan beläggningen på hotellen förväntas bli högre än vad den tidigare varit i Boden. I Skellefteå och Kiruna är exempelvis hotellbeläggningen cirka 60 % per år. Vid en beläggning på 60 % per år beräknas en total trafikstring på ungefär 78 fordon/dygn för den nya hotelldelen.

Trafikflödena och söktrafiken i området förväntas öka vid ett genomförande av planen. Gatorna i planområdets direkta närhet - Drottninggatan och Färgaregatan förväntas påverkas främst av trafiken som tillkommer som en följd av ett ökat besöksantal till verksamheten.

Trafikutredningen redovisade fyra förslag på trafiklösningar och analyserade utfallet av dessa. För fullständig redovisning av trafikutredningen se *Trafik- och parkeringsutredning, Poppeln 3, Aspen 18, 20 och 21 samt Ekroten* (2025-03-10). Trafiklösningarna som presenterades i utredningen redovisar enbart åtgärder på fastigheten Aspen och lyfter inte in Färgaregatan (den gata som ansluter till Poppelns varuintag) i sin analys. Kommunen bedömer att för trafiksituationen i sin helhet runt centrum kommer förbättras genom att en genomfart över kvarteret Aspen tillskapas.



Arbetet med hur genomfarten ska utformas och placeras inom fastigheten pågår för närvarande.

I rapporten *Trafikanalys Boden centrum – Effekten av alstrad trafik från planerade exploateringsområden i centrala Boden* har ett alternativ studerats där smitvägen över parkeringsytan inom kvarteret Aspen är öppen för genomfartstrafik och utformningen densamma som idag. Analysen där visar på att trafikflödena på den norra delen av Drottninggatan beräknas öka med 42 % jämfört med nuläge 2017. Motsvarande ökning kan antas gälla för detta alternativ. Möjligen kan ökningen bli högre än så, då gatan får ny utformning som tydligare visar på genomfartsmöjlighet än dagens utformning. Samtidigt blir antalet parkeringsplatser färre, vilket minskar behovet av angöring till dessa. Sammantaget visar trafikanalysen (Trivector, 2024-11-14) att de ökade trafikflöden som förväntas inte kommer att skapa några större kapacitetsproblem i Bodens vägnät, oavsett om smitvägen i kvarteret Aspen hålls öppen eller stängs. Kvarteren Aspen, Poppeln 3 och Ekroten beräknas alstra nästan 100 fordon under maxtimmen. Resultaten från modellen tyder på att vägnätet har tillräcklig kapacitet för att hantera de framtida trafikvolymerna, och även vid en känslighetsanalys med 50 % ökning av trafiken fungerar systemet utan allvarliga flaskhalsar. I vissa korsningar, särskilt där svängande trafik möter den primära trafiken, uppstår viss köbildning. Dessa köer är dock kortvariga och orsakar inte blockeringar som påverkar trafiken i andra delar av nätet.

10.10.3 Gång- och cykeltrafik

Områdets läge gör också att hotellets gäster har förutsättningar att röra sig i Boden till fots eller med cykel. Cykelparkeringar ska enligt Bodens kommuns parkeringsnorm finnas inom planområdet.

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

10.10.4 Parkering

Parkeringsbehovet för fastigheterna Poppeln 3, Aspen och Ekroten har beräknats med hjälp av de parkeringstal för bil och cykel som anges i *Parkeringsnorm för cykel och bil på kvartersmark i Bodens kommun*.

BTA för den nya byggnaden har beräknats till 2049 kvadratmeter exklusive parkeringsvåning och fläktrum. BTA för den befintliga byggnaden utgörs av 1104 kvadratmeter hotell och 145 kvadratmeter restaurang

Bilparkering:



Hotell + restaurang: $(2049 + 1104) \text{ kvm BTA} * 12 / 1000 + 145 \text{ kvm BTA} * 33 = 38 + 5 = 43$ platser varav 36 platser för besökare och 7 platser för anställda.

Vid genomförande av åtgärder som motiverar en reduktion av antalet parkeringar med 20 % kan antalet bilplatser sänkas till 34 bilplatser.

Cykelparkering:

Hotell + restaurang: $(2662 + 1104) \text{ kvm BTA} * 2 / 1000 + 145 \text{ kvm BTA} * 15 / 1000 = 10$ platser

Enligt Bodens kommuns parkeringsnorm krävs 43 parkeringsplatser för att täcka behovet av den befintliga byggnaden samt för den föreslagna exploateringen. Bodens kommun önskar främja hållbar mobilitet och genom åtgärder kan parkeringstalet sänkas. Som mest kan parkeringstalet reduceras med 20% om fastighetsägaren genomför 6 åtgärder som uppmuntrar till hållbart resande.

Fastighetsägaren avser att genomföra följande åtgärder:

- Bilpool
- Cykelpool
- Cykelfaciliteter
- Avstånd till kollektivtrafik mindre än 400m
- Realtidsskyltar för kollektivtrafik
- Avgift för parkeringsplats

Vilket i det aktuella fallet innebär att det finns behov av 34 parkeringsplatser. För fastigheten Poppeln 3 finns ett förslag framtaget om ett parkeringsgarage med ungefär 22 platser, vilket är lägre än de 34 platser som krävs enligt Bodens parkeringsnorm. För att klara parkeringsbehovet föreslås det att ett avtal gällande parkering upprättas på annan fastighet i exploatörens ägo eller att lösa det kvarvarande parkeringsbehovet med hjälp av parkeringsköp.

För cykelparkering behöver det finnas plats för 10 cykelparkeringar inom planområdet. Planförslaget möjliggör att kravet på 10 cykelparkeringsplatser uppnås.

10.10.5 Varutransporter

Trafikutredningen redovisar att en ökning av trafik i området förväntas vid ett genomförande av de olika planerna som tas fram i centrum. Gällande Poppeln 3 innebär inte denna detaljplan en förändring av hur varutransporter och infart till fastigheten sker jämfört med idag. Infarten till lastkajen kommer ske via Färgaregatan på samma sätt som sker i dagsläget. Det innebär att tung trafik kommer fortsätta att backa in på fastigheten Poppeln 3 från Färgaregatan.



Viss sikt kan förväntas försämrats i och med den nya tillbyggnadens placering. För att förbättra varutransporternas förutsättningar gällande säkerhet för gångtrafikanter och övrig trafik på Färgaregatan, kan lösningar som skyltar för utfart och roterande varningsljus monteras, för att bidra till att öka medvetenheten bland trafikanter i området.

10.11 Ekonomi

Detaljplanen möjliggör för en god verksamhetsutveckling i centrala Boden vilket kan vara fördelaktigt för hela Bodens kommun. Planförslaget medger för fler gästnätter vilket är positivt utifrån ett besöksnäringssperspektiv. Att fler turister kan besöka kommunen är positivt för den lokala handeln och turistnäringen inom och runt om staden.

Alla kostnader kopplade till framtagandet av detaljplanen bekostas av fastighetsägaren/exploatören för Poppeln 3 vilket innebär att det inte blir några kostnader för kommunen.

10.11.1 Service

Planområdets centrala läge ger upphov till en utökad service och företagsamhet i centrala Boden. Planförslaget skapar mervärde för boende och besökare i Boden när fler kan besöka staden och ta del av mer än enbart vad hotell DG11 kan erbjuda.

11 Ärendeinformation

Detaljplanen är framtagen av Sweco Sverige AB via ansvarig handläggare Isabelle Borgqvist, i samarbete med Samhällsbyggnadsförvaltningen, Bodens kommun, genom planarkitekt Malin Eriksson.

Boden 2026-05-04

Samhällsbyggnadsförvaltningen, fysisk planering

Ellinor Isaksson Larsson

Plan- och exploateringschef, Bodens kommun

Malin Eriksson

Planarkitekt, Bodens kommun

Isabelle Borgqvist

Planarkitekt, Sweco Sverige AB



**BODENS
KOMMUN**

Samhällsbyggnadsförvaltningen
Fysisk planering

2026 maj