

PLANBESKRIVNING

Detaljplan för del av fastigheten

SÄVAST 23:11, Teknikvägen



Bodens kommun, Norrbottens län

Förslag till detaljplan för del av fastigheten SÄVAST 23:11, Teknikvägen

Bodens kommun, Norrbottens län

PLANBESKRIVNING

1. HANDLINGAR

Följande handlingar utgör förslaget:

- Plankarta i skala 1:5 00 med planbestämmelser
- Denna planbeskrivning

Följande handlingar tillhör förslaget:

- Fastighetsförteckning
- Grundkarta i skala 1:500
- Illustration

Utredningar som legat till grund för förslaget:

- Geoteknisk undersökning 2017-10-12

Kommunala beslut

Kommunstyrelsens ordförande har genom sin delegation 2018-10-24 gett Samhällsbyggnadskontoret i uppdrag att upprätta detaljplan för aktuellt planområde.

2. PLANPROCESSEN

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



Detaljplanen handläggs med standardförfarande enligt PBL (2010:900) SFS 2014:1014.

Förfarandet har valts med hänsyn till att planförslaget är förenligt med översiktsplanen, inte är av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt stor betydelse. Detaljplanen antas heller inte medföra en betydande miljöpåverkan.

3. PLANENS SYFTE OCH BAKGRUND

Våren 2015 gick SKAPA företagsby in i en stor förändringsprocess. Anläggningen bytte namn till Boden Business Park och under 2015/2016 fick anläggningen ny invändig kostym, framförallt restaurangen och caféet - allt för att möta framtidens näringsliv. Boden Business Park är en av

Norrbottens nya mötesplats. Här finns företagspark, konferenslokaler, restaurang och hotell. Även filmpool Nord med tillhörande filmstudio har etablerat sig i området.

Planområdet är beläget på Sävastön med ett strategiskt läge i närheten av både Boden och Luleå. En stor satsning fortlöper för att skapa en unik, kreativ och levande mötesplats. Boden Business Park har en stor efterfrågan på kontorslokaler och lokaler för utbildningar inom bl.a spelbranschen, vilket leder till behovet av bostäder.

För aktuellt planområde gäller delar av en detaljplan från år 1990 som medger bostäder, kontor, industri och hantverk i upp till två våningar. Syftet med detaljplanen är att inom ett mindre område ändra ändamålet från nuvarande markanvändning till bostäder och kontor i upp till fyra våningar. Detta för att möjliggöra en fortsatt satsning på utvecklingen av Boden Business Park. Markanvändningen industri och hantverk kommer därmed tas bort inom aktuellt planområde.

4. AVVÄGNING ENLIGT HUSHÅLLNINGSBESTÄMMELSERNA I MILJÖBALKEN

Planen är förenlig med 3, 4 och 5 kap miljöbalken. Inga miljökvalitetsnormer bedöms komma att överskridas till följd av detaljplanen. Riksintresset FM Riksintresse Totalförsvaret, 3:9 (Hinderfritt område skjutfält) berörs av föreslagen detaljplan men bedöms inte påverkas negativt vid ett genomförande av detaljplan.

5. PLANDATA

Läge och nuvarande markanvändning

Planområdet är beläget på Sävastön, mellan riksväg 97 och Svängleden. Marken utgörs av låg bevuxen vegetation och terrängen inom området är plan. Omkringliggande bebyggelse består idag av företagspark, konferenslokaler, restaurang och hotell.

Areal och markägarförhållanden

Planområdet omfattar cirka 0,7 ha och ingår i en del av fastigheten SÄVAST 23:11 som ägs av Bodens kommun.



6. TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

Aktuellt planområde omfattas av Bodens kommuns översiktsplan 2025. Planområdet ingår i det utpekade verksamhetsområdet Boden Business Park (V7) med expansionsmöjligheter för kontor och industri.

I översiktsplanen ingår Sävast och Sävastön i det primära utvecklingsområdet för bebyggelse. Rekommendationerna i översiktsplanen 2025 är att bebyggelse ska prioriteras inom området. Planläggning med detaljplan krävs för ny sammansatt bebyggelse. Förutsättningar för hållbar utveckling ska vara vägledande och tillgång till gång- och cykelnät, kollektivtrafik, hållbara VA-lösningar samt fysisk tillgänglighet är viktiga punkter. Hänsyn ska tas till befintlig bebyggelsestruktur, boendemiljöer samt estetiska värden.

Planområdet ingår även i utpekat förtätnings- och kompletteringsområde *Sävast/ Sävastön*. Inom förtätnings- och kompletteringsområdet ska ny bostadsbebyggelse tillkomma. Ny bostadsbebyggelse kan tillkomma i form av förtätning och komplettering av befintliga bebyggelsemiljöer samt tillskapande av helt nya områden med goda kollektivtrafik möjligheter. Planförslaget är därmed förenligt med markanvändningen i översiktsplanen.



Figur 2. Förtätnings- och kompletteringsområde Sävast/Sävastön. Utdrag från Översiktsplan 2025 Bodens kommun.

Detaljplan

För aktuellt planområde gäller delar av detaljplanerna 25-P90/103 och 25-P90/64. I gällande planer regleras markanvändningen och byggrätt inom planområdet på följande sätt:

25-P90/103 anger bostäder, kontor, industri och hantverk, **BKJ₁**. Samtliga byggrätter tillåts i två våningar.

25-P90/64 anger natur, dock har en gång- och cykelväg anlagts. För att förtydliga markanvändningen gång- och cykel ingår en liten del av detaljplanen i aktuellt planområde.

Delar av detaljplanen 25-P90/103 och 25-P90/64 kommer att fortsätta gälla efter att den nya detaljplanen vinner laga kraft då ovanstående detaljplaner omfattar ett större geografiskt område än det som nu är föremål för planläggning.



Figur 3. Utdrag från gällande detaljplan 25-P90/64.



Figur 4. Utdrag från gällande detaljplan 25-P90/103.

Program

Inget planprogram har upprättats för området.

Undersökningssamråd / miljökonsekvensbeskrivning

I enlighet med bestämmelserna i plan- och bygglagen, miljöbalken och förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar ska planer och program som kan antas leda till en betydande miljöpåverkan miljöbedömas. För detaljplaner ska behovet av en miljöbedömning utredas i det enskilda fallet, ett s.k. undersökningssamråd. Undersökningssamrådet har samråtts med Länsstyrelsen. I särskilt samrådsyttrande gällande undersökningssamrådet meddelade Länsstyrelsen 2018-10-29 att de delar kommunens bedömning att genomförandet av detaljplanen inte torde leda till en betydande miljöpåverkan.

Slutsatser och ställningstagande

I undersökningssamrådet framgick det att Samhällsbyggnadskontoret tagit ett särskilt beslut om att aktuellt planförslag inte riskerar att medföra betydande miljöpåverkan. I undersökningssamrådet undersöker man miljöaspekter som planen kan komma att påverka. Aktuellt planförslag kommer inte påverka nedstående aspekter varav en miljöbedömning med miljökonsekvensbeskrivning enligt 6 kap 11, 12 § § miljöbalken inte behövs genomföras.

- Planen medger ingen miljöfarlig verksamhet som kräver tillstånd enligt 9 kap. miljöbalken.
- Planen omfattar ingen verksamhet som nämns i 6 § Miljöbedömningsförordningen (2017:966).
- Planen medger ingen verksamhet som kräver tillstånd för vattenverksamhet eller markavvattning enligt 11 kap. miljöbalken.
- Planen påverkar inget Natura 2000 område.
- Ingen miljökvalitetsnorm enligt 5 kap. miljöbalken påverkas av planens genomförande.
- FM Riksintresse totalförsvaret avseende hindersfritt område skjutfält ligger inom aktuellt planområde men riksintresset bedöms ej påverkas negativt av ett genomförande av föreslagen detaljplan. Inget annat riksintresse eller allmänt intresse påverkas av planens genomförande.

Planen påverkar inte miljöaspekterna:

- Befolkning och människors hälsa.
- Djur- eller växtarter som är skyddade enligt 8 kap. miljöbalken och biologisk mångfald i övrigt.
- Mark, jord, vatten, luft, klimat, landskap, bebyggelse och kulturmiljö.
- Hushållningen med mark, vatten och den fysiska miljön i övrigt.
- Annan hushållning med material, råvaror och energi.
- Andra delar av miljön.

7. FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Mark och vegetation

Marken som är obebyggd utgörs av lågbevuxen vegetation och terrängen inom området är plant. Planområdet omsluts av gata i öst och gång- och cykelvägar i söder och väst.

Området har generellt inget högt naturvärde.

Geotekniska förhållanden

Ett antal geotekniska undersökningar är genomförda inom och i direkt anslutning till planområdet, den senaste utfördes av WSP 2017-10-12. Undersökningen utfördes i syfte att utreda de geotekniska förhållandena för grundläggning av byggnader och dimensionering av hårdgjorda ytor.



Figur 5. Utdrag från geoteknisk undersökning.

Jorden inom planområdet består i ytan av ett ca 0,1 till 0,3 m mäktigt lager av mulljord. Under ytan består marken av sandig silt ned till ca 0,4 till 0,7 m djup. Under fyllningen kommer ett lager torv. Under torven består jorden av naturligt lagrade sediment och från detta ner till 1,6–3,4 m djup består jorden av löst lagrad sandig silt eller silt. Därefter följer sulfidhaltig siltig lera. Skruvprovtagningen utfördes 3,5 – 4 meter ner under markytan och motsvarar nivåer +6,3 m till +4,3 m. Grundvatten har undersökts inom planområdet som tyder på att grundvatten kan förväntas påträffas på ca 2 meters djup under markytan. Den geotekniska undersökningen redovisar rekommendationer vid grundläggning och eventuella kompletteringar vid projekteringen som ska vidtas vid framtida exploatering. Förekomst av sulfidjord ska beaktas vid schaktning.

Förorenad mark

Det förekommer ingen förorenad mark inom föreslaget planområde.

Radon

Området är beläget inom lågriskområde för radon.

Fornlämningar

Det finns inga kända fornlämningar inom området.

Trafik och buller

Området ansluter via Teknikvägen till det lokala vägnätet via Svängleden som har en hastighetsbegränsning på 70km/h. En trafikmätning vid infarten från riksväg 97 är genomförd 2017-10-23.

Mätningen visade att årsdygnstrafiken låg på 2468 fordon.



Figur 6. Trafikmättnings punkt vid Svängleden.

Då aktuellt planförslag medger bostäder och kontor kommer ett genomförande av detaljplanen innebära en viss trafikökning inom området. Trafikflödet bedöms öka med cirka 230 fordonsrörelser / dygn vid full exploatering (2698 ådt).

Samhällsbyggnadskontoret har använt sig av information från Boverket, Sveriges kommuner och Landstings broschyr "Hur mycket bullrar vägtrafiken". Metoden för bulleruträkningen grundar sig på antal fordon per dygn, skyltad hastighet och avstånd mellan vägmitt och mottagare.

Från Svängledens vägmitt till användningen av kvartersmark för bostäder och kontor är det cirka 42 meter. Med en skyltad hastighet på 70km/h och beräknad fordonsrörelse på 2698 ådt (med hänsyn till framtida trafik) kommer den dygnsekvivalenta ljudnivån ligga på 58 dBA vilket är under riktvärdet för ekvivalent ljudnivå som gäller för vägtrafik vid bostadsfasad varav ingen vidare hantering av bullerfrågan behöver utredas.

Planområdet kommer heller inte påverkas av för höga ljudnivåer i samband med ombyggnationen av riksväg 97, se figur 7.



Figur 7. Bullerutredning upprättad av Sweco i uppdrag av Trafikverket 2016-02-19. Aktuellt planområde markerat rött.

Bebyggelseområden

Bostäder, byggnadskultur och gestaltning

Sävastön är ett relativt nybyggt område, bortsett från ett antal äldre gårdar och sommarstugor. Området började förtätas på 90-talet och är fortfarande högaktuellt för nyproduktioner. Villor är dominerande inom området men även lägenheter och radhusvillor finns etablerade. Hus och byggnader på Sävastön ska utformas med röda tak.

Bebyggelsestrukturen kring planområdet består av radhus i nordväst och villakvarter norr om området. Boden Business Park med tillhörande lokaler ligger öster om planområdet.

Inom planområdet föreslås markanvändningen bostäder [B] och kontor [K] med en byggnadshöjd på maximalt 15 meter vilket motsvarar fyra våningar. Byggnaderna ska utformas med röda tak [f₁]. Markanvändningen gång- och cykelväg förtydligas i söder och väst.



Figur 8. Ortofoto med bebyggelse kring aktuellt planområde.

Offentlig service

I närheten till området ligger en kyrka, förskola samt låg- och mellanstadieskola. I Sävast, ca två km från planområdet, finns en högstadieskola, idrottshall, ungdomsgård och folktandvård.

Arbetsplatser och kommersiell service

På Boden Business Park finns ett flertal arbetsplatser etablerade. Här finns företagshotell, konferenslokaler, restaurang och hotell under ett och samma tak. I närområdet finns en golfbana och klubbhus som inhyser restaurangverksamhet. I Sävast centrum ligger en välsorterad livsmedelsbutik med post- och spelombud, i samma byggnad bedrivs restaurangverksamhet.

Tillgänglighet

Marken inom planområdet är plant med små skillnader mellan föreslagen kvartersmark och gatunät vilket ger goda förutsättningar för en tillfredställande tillgänglighet. Tillgänglighetskraven på nya byggnader hanteras i bygglovsskedet.

Friytor

Lek och rekreation och naturmiljö

I närområdet ligger Luleälven, Sävastån, Golfströmmen och Åberget som är viktiga rekreations- och naturområden. Golfbanan, träffpunkten samt skidstugan med motionsspår är andra väl besökta fritidsanläggningar som ligger inom Sävast /Sävastön.

Vattenområden

Det finns inga vattenområden inom planområdet.

Gator och trafik

Gatunät, gång-, cykel-, och mopedtrafik

Teknikvägen sträcker sig vid planområdets östra del. Området är väl utbyggt med gång- och cykelvägar som förenar och leder fram till det övergripande gång- och cykelsystemet i Sävast.

Kollektivtrafik

Lokalbuss trafikerar aktuellt planområdet där Boden Business Park är start- och slutdestination för linje 3 som går mellan Sävastön – Centrum – Buddbyn. Inom gångavstånd från Boden Business park finns fem hållplatser i vardera färdriktningen längst Svängleden och Teknikvägen. Längst Svängleden trafikerar länstrafiken med linje 23, 28 och 97 mellan Boden – Luleå.

Parkering och utfarter

Aktuell in- och utfart till planområdet sker via Teknikvägen som leder runt hela Boden Business Park. Ingen ny gata inom planområdet planeras. Parkeringsmöjligheter vid Boden Business Park är i dagsläget goda men troligtvis kommer fler parkeringsplatser att krävas inom kvartersmark vid genomförande av detaljplanen.

Då aktuellt planförslag medger nya byggrätter för bostäder och kontor kommer genomförandet av detaljplanen innebära en trafikökning i området. Det väntas dock inte medföra betydande olägenheter för omkringliggande bostäder och verksamheter.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Bodens kommun är huvudman för spill- och dricksvattenledningar i området och planområdet ingår i kommunens verksamhetsområde för VA. Ledningarna ligger vid Teknikvägen samt gång- och cykelvägen i söder. Vid ett genomförande av föreslagen detaljplan avses tillkommande byggnader inom aktuellt planområde anslutas till det kommunala VA-nätet. Kapaciteten på befintliga vatten- och avloppsledningarna bedöms vara tillräcklig för en exploatering i enlighet med detaljplanen.

Dagvatten

Kommunen är huvudman för dagvattenledningar i närområdet. Dagvattenledningarna ligger vid Teknikvägen och naturområdet i väst. Exploatering av området innebär fler hårdgjorda ytor och tak därför bör det finnas möjlighet att inom planområdet fördröja och rena dagvattnet innan det leds ut i det kommunala dagvattennätet.

El och Värme

Bodens energi kommer placera en ny nätstation inom Boden Business Park. Denna nätstation kommer även kunna försörja aktuellt planområde. Inom området finns det kapacitet för fjärrvärme.

Avfall

Avfall ska hanteras enligt Bodens kommuns lokala renhållningsordning.

Fiber

Möjlighet finns att ansluta framtida byggnad med fiber.

Konsekvenser av planens genomförande

Aktuellt planområde är sedan tidigare planlagt för bostäder, kontor, hantverk och industri i upp till två våningar. Ett genomförande av planförslaget möjliggör högsta byggnadshöjd 15,0 m vilket motsvarar 4 våningar. Planförslaget medger endast bostäder och kontor, markanvändningen hantverk och industri tas bort. Ett genomförande av aktuellt planförslag tillåter en vidare utveckling av området, Boden Business Park, genom tillskapande av nya byggrätter.

Exploatering av området innebär fler hårdgjorda ytor och tak. Inom och vid planområdet ligger det befintliga ledningar för dagvatten, vatten och avlopp där kapacitet bedöms vara tillräcklig för en exploatering i enlighet med detaljplanen.

Exploatering av planområdet innebär en viss ökad trafikmängd inom och till/från aktuellt område, denna väntas dock inte medföra betydande olägenheter för omkringliggande bostäder och verksamheter då Svängleden är dimensionerad för detta.

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

7. ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Detaljplanen handläggs med standardförfarande enligt PBL (2010:900) SFS 2014:1014) och planeras antas av miljö- och byggnämnden.

Genomförandetid

Genomförandetiden är satt till fem år från den dag planen vinner laga kraft.

Genomförandetiden är den tidsrymd inom vilken en detaljplan är tänkt att genomföras. Som huvudregel får planen inte ändras, ersättas eller upphävas mot berörda fastighetsägares vilja under genomförandetiden. Om planen ersätts med en ny, ändras eller upphävs under genomförandetiden har fastighetsägarna rätt till ersättning av kommunen för den skada de lider. En detaljplan fortsätter att gälla, även efter genomförandetidens slut, fram till den dag kommunen gör en ny plan eller till dess planen ändras eller upphävs.

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Bodens kommun är huvudman för allmän platsmark inom planområdet. Inom kvartersmark ansvarar respektive fastighetsägare för iordningsställande och skötsel.

Avtal*Planavtal och exploateringsavtal*

Inget avtal är tecknat.

8. FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Planområdet består av del av fastigheten SÄVAST 23:11 som ägs av Bodens kommun. För planens genomförande krävs fastighetsbildning som sker genom lantmäteriförrättning hos Lantmäteriet. Området för kvartersmark avseende bostäder [B] och kontor [K] ska genom avstyckning från SÄVAST 23:11 bilda en ny, egen fastighet. Bodens kommun initierar och bekostar den fastighetsbildning som behövs för genomförandet av detaljplanen.

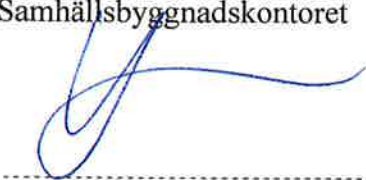
9. EKONOMISKA FRÅGOR

Bodens kommun står för upprättandet av detaljplanen. Exploatören ansvarar för genomförandet av den del av planen som omfattar kvartersmark för bostäder och kontor. Planavgift enligt taxa kommer att tas ut i den mån detta inte har reglerats på annat vis.

10. TEKNISKA FRÅGOR**Tekniska utredningar**

För tekniska undersökningar, utredningar och andra åtgärder som kan komma att erfordras vid en eventuell exploatering ansvarar exploatören för detta.

Boden 2019-01-09
Samhällsbyggnadskontoret


Lars Andersson
Samhällsbyggnadschef
Ida Ahlbäck
Planarkitekt

Antagen av Miljö- och byggnämnden 2018-12-11
Laga kraft 2019-01-09

Bestrykes på tjänstens vägnar;


Monica Karlsson
Mark- och planhandläggare



**Bodens
kommun**

Kommunledningsförvaltningen
Samhällsbyggnadskontoret

2019 januari