

PLANBESKRIVNING

Detaljplan för Gunnarsbyn 25:2



©TerraTec

Bodens kommun, Norrbottens län



Förslag till detaljplan för Gunnarsbyn 25:2, Bodens kommun, Norrbottens län

PLANBESKRIVNING

1. HANDLINGAR

Följande handlingar utgör förslaget:

- Plankarta med planbestämmelser och illustration
- Planbeskrivning (denna handling)

Följande handlingar tillhör förslaget och har upprättats under planarbetet

- Grundkarta i skala 1:500
- Fastighetsförteckning
- Undersökningssamråd

Plankarta och planbestämmelserna är juridiskt bindande. Planbeskrivningen och illustrationskartan utgör komplement till plankartan och planbestämmelserna, men saknar egen rättsverkan.

2. PLANPROCESSEN

Detaljplanen handläggas med utökat förfarande enligt PBL (2010:900) SFS 2017:965. Förfarandet har valts med hänsyn till att planförslaget kan vara av betydande intresse för allmänheten.

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



3. PLANENS SYFTE OCH BAKGRUND

Bodens kommun har en målsättning att till år 2025 öka befolkningen till 30 000 invånare. För att uppnå detta mål krävs att nya byggrätter för bostadsändamål tillskapas. Antalet äldre invånare förväntas öka kraftigt vilket också innebär att det behövs fler mindre lägenheter på landsbygden och på sätt frigöra friliggande villor till de som önskar flytta till något eget och större på landsbygden. Lägenheter gör det även möjligt att få bo kvar i sin by vare sig man är äldre eller yngre.

Detaljplanen syftar till att skapa förutsättningar för bebyggelse i form av flerbostadshus, vård- och omsorgsboende, samt trygghetsboende i upp till tre våningar. Planen möjliggör även för

enbostadshus, radhus, parhus och kedjehus. Området var tidigare bebyggt med bostäder samt ett daghem, innan dess var det en skolbyggnad på fastigheten.

Ambitionen med aktuell detaljplan är att möta de behov som uppkommer i samband med kommunens växande åldrande befolkning och unga vuxna som vill bo kvar i Gunnarsbyn samt att ge förutsättningar att uppnå kommunens vision om att växa till 30 000 invånare.

I ny översiktsplan pekas Gunnarsbyn ut som primärt kärnområde. Detta utifrån ortens strategiska betydelse som serviceort. I översiktsplanen beskrivs att kommunen kommer att prioritera att upprätthålla och utveckla den offentliga servicen i kärnområdet.

4. AVVÄGNING ENLIGT HUSHÅLLNINGSBESTÄMMELSERNA I MILJÖBALKEN

Kommunens bedömning är att ett genomförande av detaljplanen inte strider mot hushållningsbestämmelserna i 3 och 4 kap Miljöbalken. Inga miljökvalitetsnormer bedöms komma att överskridas till följd av detaljplanen.

Riksintressen/Hänsyn

Riksintresse för naturvård berör planområdet, bedömning har gjorts att de värden som ligger till grund för riksintresse naturvård inte finns inom fastigheten.

Området ingår i Länsstyrelsens bevarandeprogram för odlingslandskap, natur och kulturvärden. Eftersom planområdet tidigare varit exploaterat gör Samhällsbyggnadskontoret bedömningen att bevarandeprogrammet inte kommer att påverkas av ett genomförande av föreslagen detaljplan.

Samebyarnas totalbetesområden för vinterland och vårvinterland berör föreslagen detaljplan. Rennäringen bedöms inte påverkas negativt vid ett genomförande av föreslagen detaljplan.

5. PLANDATA

Läge

Planområdet ligger centralt i Gunnarsbyn som ligger 3,5 mil norr om Bodens centrum. Fastigheten är Gunnarsbyn 25:2 och föreslaget planområde avgränsas av Gammelbovägen i norr, friliggande enfamiljshus längs Gamla byavägen i sydost och Stora vägen i väster.

Areal och markägarförhållanden

Föreslaget planområde har en yta på 6200 m² och fastigheten ägs av Stiftelsen Bodenbo.



Figur 1. Planområde markerat med rött

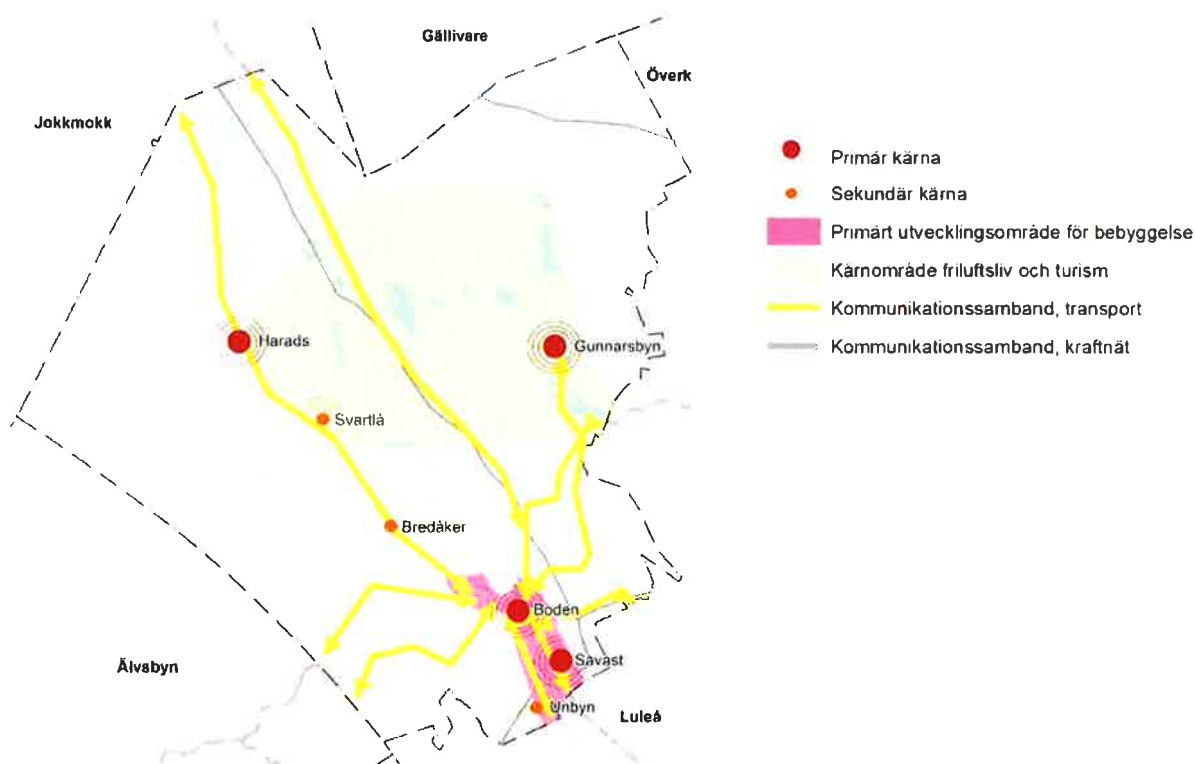
6. TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

I Boden kommuns översiktsplan 2025 pekas Gunnarsbyn ut som primärt kärnområde. Detta utifrån ortens strategiska betydelse som serviceort. Ny bostadsbebyggelse föreslås i huvudsak inom förtätning- och kompletteringsområden i de orter som i utvecklingsstrategin pekats ut som primära kärnor. Fler och nya bostäder skapar goda förutsättningar för kärnorna att fortsätta utvecklas. De utpekade utvecklingsområdena för byggelse ska prioriteras i den framtida fysiska planeringen.

Planområdet är beläget inom utpekat förtätning- och kompletteringsområde Gunnarsbyn (BKFK1). Rekommendationerna i översiktsplan 2025 är att förtätning bör ske inom befintlig bebyggelsestruktur. Lämplig lokalisering för bostäder bör utgå från hänsyn till naturvärden samt områden för viktiga rekreation och friluftsliv.

Detaljplanen möjliggör tillskapande av bostäder samt vård- och omsorgsboende genom förtätning. Planförslaget är därmed **förenligt** med markanvändningen i översiktsplanen.



Figur 2. Utdrag från Översiktsplan 2025 med utpekade kärnområden.

Detaljplan

Den idag gällande detaljplanen 25-P 90/222 medger parhus i en plan. Angränsande detaljplan i norr 25-P 93/37 medger natur samt friliggande bostäder i en plan. Detaljplan 25-P 91/91 är vägområdet Gamla byavägen och Gammelbovägen samt garage för brandbil. Angränsande detaljplan 25-P 81/75 i öst, syd och väst medger bostäder och handel i en plan.

Ny detaljplan föreslås ersätta detaljplanen 25-P90/222.



Figur 3. Planmosaik med gällande detaljplaner. Aktuellt planområde markerat med röd kantlinje.

Program

Program har inte 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.

Slutsatser och ställningstagande

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

I särskilt samrådsyttrande gällande undersökningssamrådet meddelande Länsstyrelsen 2018-07-02 att de delar kommunens bedömning om att en särskild miljökonsekvensbeskrivning (MKB) för detaljplanen inte behöver upprättas. Länsstyrelsen påpekar dock att dagvattnet samt de geotekniska förhållandena ska belysas i planbeskrivningen.

Kommunala beslut i övrigt

Kommunstyrelsens ordförande har genom delegation 2018-01-09 gett Samhällsbyggnadskontoret i uppdrag att upprätta detaljplan för aktuellt planområde.

7. FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Mark och vegetation

Planområdet utgör i dag en grusad yta på en platå med en nivåskillnad på 5 meter ner till närmaste fastighet. Planområdet sluttar nedåt mot alla väderstreck. Från fastigheten är Råneälven synlig i öster. Det finns fina uppvuxna tallar och några aspar i planområdets utkant samt vid infarten som ger området en fin inramning och karaktär, annars är det mest sly inom planområdet. De stora vackra träden bör bevaras för både människor och fåglar för ett lokalt naturvärde samt att de bidrar till en trivsamt utemiljö och ger området en inramad karaktär. Se figur 4–7.



Figur 4. Vy mot fastighetens nordvästra gräns och även infarten till planområdet.



Figur 5. Vy mot fastighetens östra gräns.



Figur 6. Vy mot fastighetens sydvästra gräns.



Figur 7. Vy mot fastighetens västra gräns.

Geotekniska förhållanden

Området var tidigare bebyggt med bostäder samt ett daghem, dessa revs i början av 2000-talet och fastigheten har sedan dess stått obebyggd. Marken inom planområdet bedöms vara lämpligt att bebygga ur geoteknisk synpunkt. När området planeras att exploateras kan en noggrannare undersökning visa sig vara nödvändig. Undersökningen bekostas av framtida exploatör.

Förorenad mark

Det finns inga uppgifter som tyder på att det inom planområdet skulle förekomma markföroreningar. Rivning och städning av fastigheten skedde enligt gällande miljökrav och området bedöms vara lämpligt att bebygga med bostäder.

Radon

Planområdet ligger inom normalriskområde för radon.

Fornlämningar

Det finns inga fornlämningar inom planområdet.

Trafik och buller

En ny förordning om trafikbuller vid bostadsbyggnader SFS 2017:359 trädde i kraft 2017-07-01. I förordningens 3 § anges ljudnivåer för buller från spårtrafik och vägar som inte bör överskridas. Se tabell nedan.

	Ekvivalentnivå, dBA	Maximalnivå, dBA
Utomhus, vid fasad <i>Bostad större än 35 m²</i> <i>Bostad om högst 35m²</i>	60 65	
Utomhus, vid uteplats om sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden	50	70

Tabell 1: Förordning om trafikbuller vid bostadsbyggnader.

Boverket och Sveriges Kommuner och Landsting har utkommit med en informationsbroschyr "Hur mycket bullrar vägtrafiken?" i vilken det ges förutsättningar för att översiktligt kunna bedöma ekvivalenta bullernivåer. Vid beräkning som utgår från denna broschyr fås en ekvivalent bullernivå som understiger gällande riktvärden eftersom värdena var så låga att det inte gick att göra en bedömning.

Detta innebär att bullernivån för områden inom aktuell detaljplan som föreslagits för bostadsändamål understiger gällande riktvärden både för bostadsfasad samt för uteplats.

Bebyggelseområden

Bostäder

Omgivande byggnader är friliggande enfamiljshus samt ett mindre flerfamiljshus i upp till två våningar med träfasader.

Offentlig service och kommersiell service

Det finns en kommunal F-6 grundskola cirka 300 meter norr om planområdet. Livsmedelsbutik med café finns 500 meter norr om planområdet. I Gunnarsbyn finns en kyrka, mötesplatsen Folkets hus, tankstation samt en återvinningscentral/station.

Tillgänglighet

Krav på tillgänglighet och användbarhet för människor med rörelseinskränkningar eller orienteringsproblem finns i Plan- och bygglagen (PBL), plan- och byggförordningen samt i Boverkets byggregler, föreskrifter, allmänna råd och tillägg. Kraven gäller för såväl fastigheter som för byggnader. Tillgänglighetskraven på nya byggnader hanteras i bygglovsskedet.

Byggnadskultur och gestaltning

Inom planområdet planeras det för bostäder **[B]** samt möjligheten för vård- och omsorgsboende, trygghetsboende **[D]**.

Planförslaget innebär att möjligheter ges att uppföra flerbostadshus, trygghetsboende samt vård- och omsorgsboende med en största byggnadsarea på 40 % av fastighetsarean. Högsta byggnadshöjden har reglerats till 12 meter (3 våningar).

Aktuellt planförslag möjliggör även för enbostadshus med en största byggnadsarea på 250 m² och en högsta byggnadshöjd av 6,5 meter. Planförslaget möjliggör dessutom för radhus, parhus och kedjehus med största byggnadsarea på 30% av fastighetsarean samt högsta byggnadshöjd på 6,5 meter.

Byggnad ska placeras minst 4 meter från fastighetsgräns **[p1]**. Byggnad som inte avses sammanbyggas med byggnad på grannfastigheten ska placeras minst 4 meter från gräns mot denna **[p2]**.

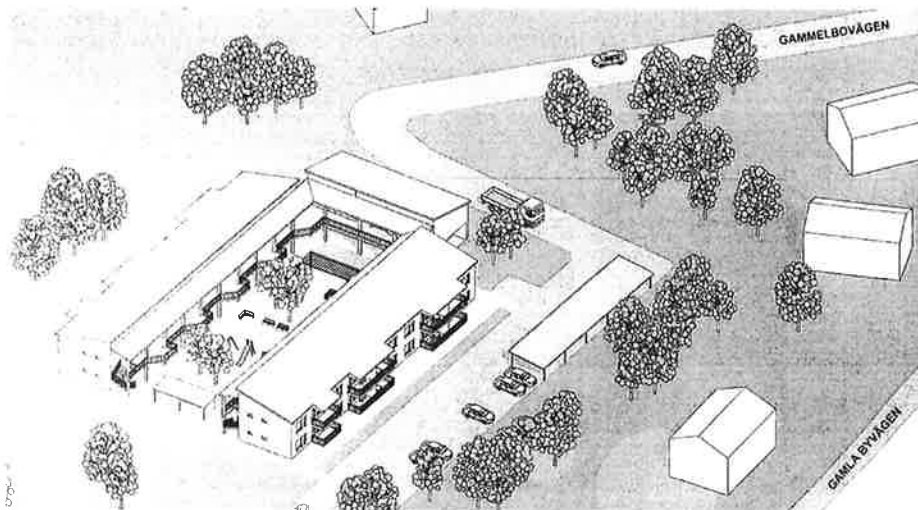
Endast källarlösa hus och byggnader är tillåtna **[b1]**.

Tillfälligt snöupplag **[snö]** placeras i områdets västra hörn.

Bodens kommun har i samarbete med MAF arkitektkontor arbetat fram ett förslag på boendekoncept för aktuellt planområde. Boendekonceptet är framarbetat med förutsättningarna att området bebyggs med flerbostadshus alt. trygghetsboende.

Lägenheterna i boendekonceptet är formade för att passa olika typer av hushåll. Gemensam sluten innergård som är väl skyddad men ändå utsatt för väder och vind, möjlighet finns att gården överdäckas med glastak som ger ett behagligt klimat året runt med möjlighet till mer exotiska växter och grönska. Varje lägenhet har möjlighet till att komma ut på privat balkong/uteplats eller mot den allmänna gårdssidan. Materialvalen är naturliga med trä och sten som den omgivande bebyggelsen.

Den omgivande miljön är lantlig och de nya bostäderna bör utformas så de smälter in i byamiljön.



Figur 8. Illustration från boendekonceptet på hur tillkommande bostäder kan se ut i området.

Friytor

Lek och rekreation och naturmiljö

Ytor för lek och rekreation kan inrymmas inom fastigheten i anslutning till den planerade bebyggelsen. Det finns bra möjligheter till idrott och rekreation med idrottsplan, skridskobana, motionsspår samt en tennisplan som ligger i närhet till planområdet.

Gator och trafik

Biltrafik

Skyltad hastighet på Stora vägen är 50 km/h och Gamla byavägen 30 km/h. Gammelbovägen leder även till fastigheten som ligger norr om föreslaget planområde. Det finns möjlighet att komma norrifrån till föreslaget planområde via Träskvägen och söderifrån via Stora vägen och vidare på Gamla Byavägen och in till föreslaget planområde på Gammelbovägen. Gamla Byavägen är en samfälld väg och ägs gemensamt av byn, drift och underhåll sköts av Bodens kommun.

Tillkommande biltrafik vid ett genomförande av detaljplan bedöms ge en marginell påverkan. Vid beräkning av antal fordon rörelse per dygn med all trafik som området genererar som exempelvis till och från arbete, post, besökare och skjutsa till träningar. Med maximalt utbyggt med 25 lägenheter genererar planområdet ca 115 VDT (vardagsdyngstrafik rörelser). Denna beräkning gäller för lägenheter, för trygghetsboende skulle den siffran bli betydligt lägre. Skulle det bli villor (4 stycken) blir det endast ca 29 fordon rörelser till/från planområdet per dygn.

Parkering och utfarter

Planområdet nås från Gammelbyvägen. Parkering anordnas inom planområdet, carportar eller parkeringsgarage placeras med fördel vid infartens närhet för att inte den fina utsikten mot älven förstörs.

Kollektivtrafik

Den regionala kollektivtrafiken stannar vid livsmedelsbutiken i Gunnarsbyn.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Idag finns anslutning till vatten och avlopp inom fastigheten, dock kommer dessa ledningar behöva flyttas. Före ombyggnation och flytt av ledningarna ska kontakt tas med Bodens kommun.

Planområdet ligger inom verksamhetsområde för VA. Avloppsreningsverket har kapacitet för påkoppling till föreslagen detaljplans bebyggelse.

Dricksvattenkvantiteten kan vara ett problem vid tidvis låga grundvattennivåer.

Äldreboende/vård- och omsorgsboende ingår i samhällsviktig verksamhet och problem med dricksvattenförsörjning går att lösa genom krav på nödvattenförsörjning som sker i samråd med kommunen vid bygglovsskedet. För dessa tillfällen bör exploatören förbereda byggnaden för nödvattenförsörjning och det kan vara en pump som går att koppla till en vattentank så att det går att använda kranar, toaletter maskiner som vanligt.

Snö- och dagvattenhantering

Föreslagen detaljplan innebär ökad andel hårdgjord yta, detta påverkar infiltrations- och fördröjningsmöjlighet. Det finns inget ledningssystem för dagvatten så ytlig hantering är att föredra och eventuellt ledningar som leder vattnet ner i diken. Ytor finns för lokalt omhändertagande av dagvattnet men behöver utredas mer vid exploatering beroende på hur föreslaget område utformas. Planområdet är en plåtå med avrinning mot grönområden och fastigheterna i söder, väster och öster. Dagvatten ska så långt det är rimligt omhändertas och fördröjas inom kvartersmark. För att minska avrinningen från planområdet är det viktigt att tänka genomsläppliga markbeläggningar och öka den gröna växtligheten genom planteringar av exempelvis träd och buskar.

Bra placering för ett tillfälligt snöupplag kan vara i planområdets sydvästra hörn.

El och Värme

Anslutning till el finns inom fastigheten och det finns ledningar som är förberedda serviser men dessa används inte idag. Det finns möjligheter att flytta ledningarna vid byggnation. Fjärrvärme saknas. Vid eventuellt framtida bergvärme / jordvärme görs en anmälan till Miljö- och byggnämnden.

Fiber

Möjlighet till fiberanslutning finns.

Avfall

Fastighetsnära källsortering planeras med en miljöbyggnad inom fastigheten. I Gunnarsbyn finns en återvinningscentral och en återvinningsstation cirka 500 meter från planområdet. Avfall ska hanteras enligt Bodens kommuns lokala renhållningsordning. Viktigt vid utformning av planområdet är att renhållningsfordon inte ska behöva backa för att komma fram till miljöbyggnad.

Konsekvenser av planens genomförande

Planförslaget innebär en mer flexibel användning av marken som ger möjlighet för olika kategorier av bostäder upp till tre våningar. Möjlighet finns för en boendeform för personer som inte längre kan eller vill bo kvar i småhus men ges en möjlighet att få bo kvar i det område där man har sitt sociala nätverk. Planen möjliggör även för friliggande villor, radhus, parhus och kedjehus.

Den bebyggelse som planförslaget medger kan skapa förutsättningar för ett ökat antal personer i Gunnarsbyn vilket i sin tur skapar ett bättre serviceunderlag och en tryggare by.

Vid ett genomförande av föreslagen detaljplan bedöms tillkommande biltrafik ge en marginell påverkan av trafikflöden jämfört med vad gällande detaljplan medger.

Föreslaget planområde är sedan tidigare ianspråktagen mark och påverkad av människan, vilket innebär god hushållning med naturmark och grönområden.

7. ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Detaljplanen handläggs med utökat förfarande enligt PBL (2010:900) SFS 2014:1014) och planeras antas av kommunfullmäktige våren 2019.

Genomförandetid

Genomförandetiden är satt till tio (10) 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

Kommunen ansvarar för upprättande av detaljplan.

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

Avtal

Planavtal, Exploateringsavtal, Markanvisningsavtal

Inget avtal är tecknat.

8. FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastigheter och ägoförhållanden

Planområdet består av en fastighet, Gunnarsbyn 25:2, Stiftelsen Bodenbo är lagfaren ägare. Avsikten är att Bodens kommun ska förvärva fastigheten.

Fastighetsbildning

Ingen ny fastighetsbildning bedöms nödvändig.

9. EKONOMISKA FRÅGOR

Bodens kommun står för upprättandet av detaljplanen. Eventuell planavgift tas ut vid bygglov.

10. TEKNISKA FRÅGOR

Fastighetsägaren/exploatören ansvarar för utredningar som kan komma att krävas i samband med exploatering.

Boden 2019-08-22
Samhällsbyggnadskontoret



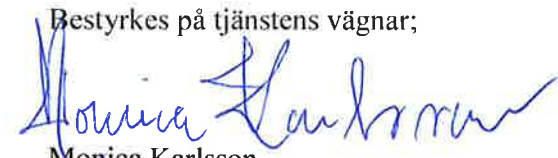
Lars Andersson
Samhällsbyggnadschef



Annika Tornberg
Planarkitekt

Antagen av Kommunfullmäktige 2019-06-17
Laga kraft 2019-08-22

Bestyrkes på tjänstens vägnar;



Monica Karlsson
Mark- och planhandläggare

Laga krafthandling
2019-08-22
Dnr. KS 54-18



**Bodens
kommun**

Kommunledningsförvaltningen
Samhällsbyggnadskontoret

2019 augusti