Granskningshandling
2023–04–19
Diarienummer KS 242–2022

Samrådsredogörelse

Detaljplan för fastigheterna NJORD 13 och 15

Samhällsbyggnadsförvaltningen
Fysisk planering
Ida Ahlbäck
tel. 0921-620 53
ida.ahlback@boden.se

BODENS KOMMUN

Samrådsredogörelse

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

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

Detaljplanen har handlagts enligt reglerna för standardförfarande enligt plan- och bygglagen (2010:900).

Samhällsbyggnadsförvaltningen, fysisk planering, har upprättat detaljplanen med tillhörande handlingar och översänt den på remiss till statliga och kommunala myndigheter samt till berörda sakägare under tiden 2022-10-14 t.o.m. 2022-11-04. Samrådshandlingarna har även funnits tillgängliga på Samhällsbyggnadsförvaltningen, Stadsbiblioteket samt på kommunens hemsida.

Under samrådet inkom 12 skrivelser.

Skrivelser utan invändningar eller för information har inkommit från:

- Vattenfall 2022-10-18
- Skanova 2022-11-02
- BEAB 2022-11-04

Skrivelser med synpunkter och/eller frågor har inkommit från:

- Lantmäteriet 2022-10-31
- Länsstyrelsen 2022-11-02
- Ordförande BRF Prinsen 2022-11-02
- Privatperson 1, 2022-11-02
- Privatperson 2, 2022-11-02
- Privatperson 3, 2022-11-02
- Privatperson 4, 2022-11-03
- Trafikverket 2022–11–04

- Bodens kommun, Samhällsbyggnadsförvaltningen, Miljöenheten 2022-11-04

Inkomna synpunkter med kommunens kommentarer

Inkomna synpunkter har sammanfattats eller redovisas i sin helhet nedan. Synpunkterna finns i sin helhet på Samhällsbyggnadsförvaltningen.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentarer skrivs med kursiv stil för att tydligt skilja dem från inkomna synpunkter.

Myndigheter

Länsstyrelsen 2022-11-02

” Länsstyrelsens samlade bedömning

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10 § PBL och nu kända förhållanden att förslaget inte kommer att prövas.

Länsstyrelsens synpunkter samt råd om tillämpningen av PBL

Förhållande till översiktsplan / fördjupad översiktsplan

Kommunen bedömer att planförslaget är förenligt med den fördjupade översiktsplanen för Boden och Sävast och nämner här att aktuellt planområde är utpekat som bostäder och verksamheter. Området ligger även i utpekad förtätningszon 1 där utgångspunkten är att planberedskapen inom området bör stärkas genom att nya detaljplaner upprättas. Kommunen nämner också att en blandning av bostadstyper och utformning eftersträvas.

Vad som inte närmare nämns i planhandlingarna, men som går att utläsa ur aktuell FÖP är bland annat att det i aktuell zon;
• ska vara möjligt att bygga högre och tätare där så är lämpligt.
• att god arkitektur ska prägla tillkommande bebyggelse för att skapa goda livsmiljöer.
• att särskilt viktiga kulturmiljöer finns inom zonen och ska vårdas och värnas.

• att befintliga kvalitéer ska förstärkas och utvecklas i form av bebyggelsestrukturer, grönområden och handelsstråket gågatan.
• att det gröna i centrum är av stor vikt för välmående och trivsel.

När det gäller bedömningen förenligheten med översiktsplan ska det beaktas om planförslaget stämmer överens med de intentioner som kommit till uttryck i översiktsplanen i frågor om områdets användning och utformning (prop. 2013/14:126 s. 74).

Länsstyrelsen bedömer att översiktsplanen innehåller flertalet aspekter som inte fullt ut behandlats i planförslaget och i det samrådsskede som det nu befinner sig. För en tydligare överensstämmelse med översiktsplanens intentioner bör kommunen i det fortsatta arbetet se över och hantera de i FÖP:en nämnda aspekterna.

Förorenad mark

Detaljplanen möjliggör underjordiskt garage. Enligt Länsstyrelsens EBH-stöd har det tidigare funnits en bensinstation (Caltex, Prinsgatan, Boden ID: 188 836), på fastigheten. Den är tidigare inventerad och bedömd som ”Inte förorenat” enligt markundersökning. Länsstyrelsen vill därför informera att vid grävning och schaktning inför det underjordiska garaget bör man vara uppmärksammad på eventuella föroreningar på större djup. Den som äger eller brukar en fastighet ska oavsett om området tidigare ansetts förorenat genast underrätta tillsynsmyndigheten om det upptäcks en förorening på fastigheten och föroreningen kan medföra skada eller olägenhet för människors hälsa eller miljön enligt 10 kap 11 § Miljöbalken. En avhjälpandeåtgärd i ett förorenat område ska enligt 28 § förordningen (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd anmälas till tillsynsmyndigheten om åtgärden kan medföra ökad spridning eller exponering av föroreningar och när denna risk inte bedöms som ringa.

Klimatanpassning

I planbeskrivning anges att det inte ska ske någon ökning av andel hårdgjord yta, men att dagvatten från tak ökar då ny byggrätt skapas. I det sammanhanget skrivs: ”*Med hänsyn till att det finns begränsningar för det dagvattenflöde som kan avledas så ska dagvatten inom planområdet i första hand tas om hand lokalt och i andra hand fördröjas.*” Detta ställningstagande har i viss mån förankring i kommunens dagvattenstrategi där det skrivs att: ”*Vid förändrad markanvändning, exempelvis vid exploatering, ska avrinningen från området inte öka. Detta innebär att tillkommande flöden ska fördröjas inom fastigheten. Undantag från detta gäller för redan*

exploaterade områden, i vilka möjligheten att minska avrinningen ska utredas" (s.18).

Enligt Länsstyrelsens bedömning handlar det i aktuellt ärende om förändrad markanvändning för exploatering och då ska inte avrinning öka. I så fall behöver det i planbeskrivning och på plankarta anges hur detta ska åstadkommas. I det sammanhanget behöver beräkningar av nederbörd, dagvatten och anpassningsåtgärder ta höjd för förändrade och ökade nederbördsmängder till följd av framtida klimatförändringar. För det fall att området betraktas som redan exploaterat ska det i enlighet med dagvattenstrategin utredas hur avrinning kan minska. Även i detta fall ska beräkningar av nederbörd, dagvatten och anpassningsåtgärder ta höjd för förändrade och ökade nederbördsmängder till följd av framtida klimatförändringar. Uppgifter om hur avrinning ska minska ska framgå av planbeskrivning och plankarta. Det kan nämnas att det finns flera goda exempel i kommunens dagvattenstrategi på hur fördröjning och omhändertagande av dagvatten kan göras.

Med tanke på att området planeras att bebyggas med bostadshus finns det anledning för kommunen att överväga om det även ur klimatanpassningssynpunkt i området ska beredas plats åt grönytor och träd. Grönytor i tätorter fyller flera syften, inte minst när det gäller att minska effekter av värmeböljor och värmerelaterade risker för människor.

Kulturmiljö, anpassning till stadsbild, god helhetsverkan

Området består idag av öppen parkering i markplan. Att sluta kvarteret med en byggnadskropp utmed Brännagatan kan bidra positivt till gatu- och stadsbilden.

Bebyggelsen i denna del av nedre stadsdelen karaktäriseras i huvudsak av en förhållandevis småskalig stadsbebyggelse i puts- och tegel från 1940- och 50-tal. Bebyggelsen är representativ för efterkrigstidens folkhemsbebyggelse och bär därmed ett visst mått av kulturvärde. Den senare tillkomna bebyggelsen från 1970- och framåt har hittills ganska väl samspelat med såväl skalan, höjden och fasadmaterialet. Mestadels ljusa tegelfasader och byggnader om tre våningar. I något fall har nyare bebyggelse tillförts ytterligare en våning, men då under takfallet vilket är ett knep för att bibehålla intrycket av låg och småskalig bebyggelse.

Karaktäristiskt för bebyggelsen utmed Brännagatan är att den följer denna upplevda trevåningsskala och i de fall balkonger finns mot gatan är de relativt små och låter den putsade fasaden spela huvudrollen. I övrigt är gatans fasader utan balkonger.

Bodens kulturmiljöprogram framhåller att bebyggelsens karaktärsdrag utmed bland annat Brännagatan bör ses som ett värde och en tillgång att vidmakthålla och att byggnadernas volym, skala och proportioner är viktiga och bör alltid beaktas. Det framhåller också att området helt saknar de höga byggnader som den övre stadsdelen har. Det bör också tolkas som att ny bebyggelse bör ta hänsyn till dessa värden. Genom att anpassa den nya byggnadens placering, utformning och höjd till den befintliga kan tillägget bli ett varsamt och väl anpassat tillskott utmed gatan.

I planbeskrivningen nämns att man avser att skapa förutsättningar för ett flerbostadshus ett våningsantal på 4–5 våningar. Den på plankartan angivna nockhöjden är satt till max 19 meter, vilket trots upphöjd golvnivå på det första bostadsvåningen ter sig väldigt högt. Att ange höjdangivelsen endast genom en väl tilltagen nockhöjd kan leda till, beroende på vilket takutformning som byggherren senare väljer, att vägglivet mot gatan kan bli avsevärt mycket högre än omgivande bebyggelse. Länsstyrelsen anser att den föreslagna byggnadens höjd och utformning bör regleras med planbestämmelser som på ett tydligare och mer förutsägbart sätt reglerar dess höjd i förhållande till omgivning/gata och som harmonierar med skalan i övrigt. Kommunen kan med fördel ta fastigheten i hörnet Brännagatan 4 - Kungsgatan som ett gott exempel och ett tongivande riktmärke. Jämför formuleringen i 2 kap 6 § punkten 1 PBL som handlar om att vid planläggning, ska bebyggelse och byggnadsverk utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan.

Byggnaden föreslås placeras med långsidan mot gatan vilket Länsstyrelsen anser är mycket viktigt att så sker. En indragen huskropp skulle avvika från hur gatubilden och kvartersstrukturen i övrigt ser ut. Ett sannolikt önskemål från en exploatör skulle kunna bli att förse byggnaden med stora inglasade balkonger mot Brännagatan och kvällssolen. En ny byggnad i kvarteret bör givetvis få en gestaltning av idag, men balkonger bör utformas måttfullt i relation till fasadytorna som i huvudsak bör ges framträdande ytor. Större balkonger kan vändas mot gården. För att säkerställa en sådan ordning bör plankartan kompletteras med utformningsbestämmelser som reglerar detta. Utformningen kan med fördel regleras med ett fasadmaterial som stämmer överens med de ljusa tegel- och putsfasaderna som i övrigt dominerar i området.

Tomters anordnande, friyta vs. parkering

Liksom plats för lek och utevistelse är plats för parkering ett allmänt intresse i PBL. Uttrycket parkering finns inte specifikt uttryckt i 2 kap. PBL utan i stället används

uttrycket möjligheterna att ordna trafik och trafikförsörjning och behovet av en god trafikmiljö, jämför 2 kap 5–6 §§ PBL.

Av 8 kap 9 första stycket punkten 4 § PBL framgår att om en obebyggd tomt ska bebyggas, ska tomten anordnas så att det på tomten eller i närheten av den *i skälig utsträckning finns lämpligt utrymme* för parkering, lastning och lossning av fordon. Av paragrafens andra stycke framgår att om tomten exempelvis ska bebyggas med byggnadsverk som innehåller en eller flera bostäder, ska det på tomten eller i närheten av den finnas tillräckligt stor friyta som är lämplig för lek och utevistelse. Om det inte finns tillräckliga utrymmen för att ordna både friyta och parkering enligt första stycket 4, ska man i första hand ordna friyta. Av 8 kap10 § framgår att det som nämns om parkering och friyta i skälig utsträckning också ska tillämpas för bebyggda tomter.

Länsstyrelsen noterar dock att det i aktuellt planförslag är det omvända förhållandet som framgår, dvs. yta för parkering avses i första hand anordnas medan friyta för utevistelse inom tomten saknas. Planförslaget visar dels att parkering kan ske under mark, att parkering under tak avses kunna anordnas på korsmark/ö2 samt att markparkering utan väderskydd avses ske på prickmark. Illustrationen till plankartan visar ett exempel på hur man tänker sig att parkeringen kan anordnas.

Hur det uppskattade parkeringsbehovet ser ut och vad kommunen därefter bedömer utgör parkering ”i skälig utsträckning” för aktuell detaljplan framgår inte av planhandlingarna. Länsstyrelsen anser dock, beaktat att detaljplanen möjliggör parkeringsdäck under marknivån, bör det vara fullt möjligt att tillgodose PBL:s krav på friyta för utevistelse och lek på markplan inom tomten, i skälig utsträckning. Att tillse att friyta skapas inom tomten bidrar också till främjandet av en från social synpunkt god livsmiljö enligt 2 kap 3 § punkten 2 PBL, enligt Länsstyrelsens mening. Se även vad som nämns under rubriken ”Klimatanpassning” när det gäller grönytor/träd kopplat till människors hälsa.

Ett sätt att säkra en friyta för utevistelse är att ge ytan planbestämmelser som säkrar användningen, och där exempelvis parkering inte får ske. Ett sätt att ge friyta för utevistelse en ännu säkrare ställning är att knyta an detta till planens syfte. Detta kan få betydelse i bygglovsskedet, då möjligheten att bevilja avvikelser som står i strid med syftet är starkt begränsade i PBL.

Barnperspektivet

Av planhandlingen framgår att det i närliggande områden finns tillgång till lekplatser mm. En reflektion i detta sammanhang är att de äldre barnen kan nyttja stadens

fritidsutbud/lekplatser i större utsträckning, medan de yngre barnens bästa inte på samma sätt kan anses ha beaktats fullt ut. Om friyta för utevistelse och lek kan skapas inom aktuell tomt / planområde är detta även att betraktas som positivt ur ett barnrättsperspektiv.

Trafik

På sid 12 respektive sid 24 i planbeskrivningen framgår att kommunen uppskattat att planförslaget kommer att medföra en viss ökning av trafikrörelser, men att ökningen inte är av en sådan karaktär eller storlek att olägenhet uppstår. Något underlag som visar på hur dagens trafikflöde ser ut och hur stor den förväntade ökningen blir framgår dock inte av planhandlingarna. I det fortsatta planarbetet bör en sådan redogörelse framgå av planhandlingarna, en slags härledning till den bedömning som kommunen gjort när det gäller risk för betydande olägenhet i form av ökad trafik.

Buller

I planhandlingarna saknas i nuläget en motivering till varför en bullerutredning inte tas fram."

Kommentar:

Förhållande till översiktsplan / fördjupad översiktsplan:
Kommunens översiktsplan (ÖP) och fördjupad översiktsplan (FÖP) för Boden och Sävast tydliggör kommunens intentioner för mark- och vattenanvändningen. Planerna är ej juridiskt bindande men är vägledande för framtida utveckling inom kommunen.

*I den fördjupande översiktsplanen för Boden och Sävast är området, som Länsstyrelsen nämner, inom förtätningszon 1. Kommunen anser att planförslaget har tagit hänsyn till rekommendationerna från den fördjupande översiktsplanen. Inom aktuell zon och specifikt inom planområdet är det lämpligt att bygga högre och tätare. Kommunen har efter samrådet sänkt nockhöjden från 19,0 m till 16,0 m för att anpassa byggrätten till området. Byggnad ska utformas med långsidan mot gatan vid fastighetsgräns [**f_2**] för att inte avvika från hur gatubilden och kvartersstrukturen ser ut.*

Hänsyn kommer tas till befintlig kvalité och god arkitektur i den skala som anses nödvändig. Kommunen är av den åsikten att reglering avseende färg och fasadmaterial inte är nödvändig då befintlig byggnad inom planområdet, utmed Kungsgatan, samt befintlig kyrka är av mörkare nyans. Det vita tvåvåningshuset på

andra sidan Brännagatan är även det avvikande då det är bebyggt med vit träpanel, ej tegel- eller putsfasad.

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

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

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

Det står även i PBL 2 kap. 2 § att planläggning ska syfta till att mark- och vattenområden används för det eller de ändamål som områdena är mest lämpade för med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov. Idag inhyser aktuellt planområde bland annat handel, restaurang samt bostäder varav kommunen gör bedömningen att behovet av parkeringsplats i detta fall väger tyngre än behovet av friytor.

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

Kommunen har kompletterat planbeskrivningen med hur det uppskattade parkeringsbehovet ser ut, kapitel 8.6 Gator och trafik.

Förorenad mark:
Kommunen har till granskningen kompletterat handlingarna under kapitel 8.2.1 Förorenad mark med en sammanfattning från miljöteknisk undersökning som genomfördes under okt/dec 2022. Den sammanvägda föroreningssituationen och slutsatsen ur rapporten är att samtliga analyserade jordprover från aktuellt planområde påvisade halter under känslig markanvändning, KM.

Klimatanpassning:
Kommunen har till granskningen reviderat planbeskrivningen under Kap. Snö och dagvattenhantering eftersom avrinningen ej kommer att öka. Planbeskrivningen är även kompletterad med exempel på hur fördröjning och omhändertagande av dagvatten kan ske.

Kommunen kommer ej reglera någon grönyta inom planområdet då det ej finns det idag. Vill fastighetsägarna i framtiden plantera träd, buskar etc. så finns utrymme för detta inom kvartersmarken som ej kommer att bebyggas.

Kulturmiljö, anpassning till stadsbild, god helhetsverkan:
Se kommunens kommentar under ”Förhållande till översiktsplan / fördjupad översiktsplan”.

Tomters anordnande, friyta vs. parkering:
Se kommunens kommentar under ”Förhållande till översiktsplan / fördjupad översiktsplan”.

Barnperspektivet:
Se kommunens kommentar under ”Förhållande till översiktsplan / fördjupad översiktsplan”.

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

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

Vattenfall 2022-10-18

”Vattenfall Eldistribution AB har inget att erinra i ärendet”

Kommentar:

Noterat

Lantmäteriet 2022-10-31

”Vid genomgång av planförslagets handlingar (daterade 2022-10-12) har följande noterats:

För plangenomförandet viktiga frågor där planen måste förbättras

EGENSKAPSBESTÄMMELSER

Lantmäteriet uppfattar det som att egenskapsbestämmelserna f1, f2 och f3 försöker reglera ett förhållande utanför planområdet. Detta borde inte vara möjligt. Är avsikten att bestämmelserna skall reglera något i den allmänna plats som idag ligger utanför planområdet måste även den ingå i planområdet.”

Kommentar:

Kommunen har reviderat plankartan till granskningen.

Skanova 2022-11-02

” Skanova har inget att erinra mot detaljplanen”

Kommentar:

Noterat

Trafikverket 2022–11–04

” Trafikverket saknar ett resonemang om planens påverkan på omkringliggande vägnät. Det är viktigt att belysa konsekvenserna på vägnätet med koppling mot framkomlighet och trafiksäkerhet”.

Kommentar:

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

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

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

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

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

Kommunala förvaltningar och bolag

BEAB 2022-11-04

Bodens energi inkom med information var deras ledningar är placerade.

Kommentar:

Noterat

Bodens kommun, Samhällsbyggnadsförvaltningen, Miljöenheten 2022-11-04

” Miljöenheten lämnar följande synpunkter på samrådshandlingarna.

1. Undersökningar av förekomst av föroreningar i mark bör utföras. Även föroreningar i grundvattnet bör undersökas.

2. Förekomsten av sulfidhaltiga massor bör beaktas och det bör framgå hur hantering av sulfidhaltiga massor ska ske.

3. Dagvattenhantering bör förtydligas. Om dagvattnet ska ledas till en dagvattenanläggning behöver en sådan förses med oljeavskiljare.

Miljöenheten lämnar yttrande utifrån miljöbalkens bestämmelser och allmänna råd.

Bedömning

På fastigheten Njord 15 har försäljning av bränsle till vägtrafikfordon bedrivits mellan åren 1955–1974. Objektet ingick i SPIMFAB och markundersökning

genomfördes 1999. Borrning och provtagning genomfördes i fyra punkter på platser som misstänktes vara förorenade. Vid den undersökningen påträffades inga föroreningar och inga saneringsåtgärder vidtogs. Något grundvatten påträffades inte och således skedde då inte heller någon provtagning av grundvattnet. Av erfarenhet vet miljö- och byggnämnden att föroreningar kan påträffas trots att både tidigare undersökningar och/eller efterbehandlingar har genomförts. Undersökning av föroreningssituationen bör därför göras. Fastigheterna Njord 13 och 15 ligger inte heller långt från fd deponi Prästholmen. Det kan inte uteslutas att föroreningar från den gamla deponin har påverkat grundvattnet i området och detta bör således undersökas.

Av samrådshandlingarna framgår att geoteknisk undersökning inom fastigheten Njord 17 genomfördes 1974 och det påvisades sulfidhaltiga jordlager på djupet. Planförslaget medger möjlighet till underjordisk parkering, vilket innebär att grävning/schaktning ner till djup där sulfidhaltiga sediment finns kan behöva ske. Även variation mellan aeroba och anaeroba förhållanden (genom ex. varierande grundvattennivåer) för sulfidhaltiga jordlager kan det leda till urlakning utan att grävning ner till de sulfidhaltiga massorna sker. Förutsättningar för lokalt omhändertagande av sulfidhaltiga massor inom planområdet är begränsade. Hantering av sulfidhaltiga massor behöver beaktas i planförslaget.

Det saknas förklaringar till hur dagvattnet ska hanteras i planförslaget. Det framförs att det behövs åtgärder för dagvattenfördröjning och att det förutsätts att takvatten fördröjs på den egna fastigheten. Samtidigt innebär planförslaget att andelen hårdgjorda ytor kommer att öka då grusade ytor kommer att hårdgöras (asfalteras). Miljöenheten anser att om dagvattnet ska ledas till en dagvattenanläggning behöver en sådan även förses med oljeavskiljare, vilket behöver dimensioneras i ett tidigt skede.

Kommentar:

Kommunen har till granskningen kompletterat planhandlingarna under Kap. 8.2.1 Förorenad mark med en sammanfattning från miljöteknisk undersökning som genomfördes under okt/dec 2022.

Kommunen har till granskningen reviderat planbeskrivningen under Kap. 8.10.2 Snö och dagvattenhantering eftersom avrinningen ej kommer att öka. Planbeskrivningen är även kompletterad med exempel på hur fördröjning och omhändertagande av dagvatten kan ske.

Beslutet om en oljeavskiljare är nödvändig eller ej tas i bygglovsskedet och är inget kommunen reglerar i detaljplanen. Handlingarna remitteras till både kommunens VAA enhet och bygglov.

Övriga

Privatperson 1, 2022-11-02

”Med anledning av nya bygget, detaljplan för fastigheterna Njord 13 och 15 på Brännagatan.

Det planerade bygget försämrar hela stadsbilden när det skall förtätas, och försämrar boendemiljön. Med ökade trafikstörningar som försämrar livskvalitén totalt!

Det är tillräckligt nog mycket trafik redan nu med hög ljudvolym, och det blir ännu mer trafik som stör. Besväras dessutom av skränande gäng från krogarna och restaurang här så nattetid.

Från järnvägsstationen upp genom stan och tillbaka dundrar det ständigt och allehanda fordon som bara ökat på dessa 8 åren som jag bott här. Med högsta ljudvolymen påslagen emellanåt, som man bara måste acceptera, verkar det som.

Så jag ser ingen annan utväg att nu bli tvungen att flytta från Boden som jag annars trivts så bra med och den bästa bostadsrättsföreningen Brage framför allt.

När det nu ska förtätas, i stället för att bygga utanför stan där det finns mer plats både för miljöns skull och de boendes hälsa, som försämras med både buller och avgaser från fordon och maskiner av alla de slag.

Tänker tillbaka på det pålande oväsen från bygget vid restaurang Panelen i somras som pågick i veckor. Det var mycket påfrestande. Kunde inte vistas på min balkong ens och inte öppna fönstren heller. Jag har ingen sommarstuga att fly till, som en del boende här så kunde (och som pensionär för mig bara en önskedröm). Jag har förståelse att det byggs och renoveras till en viss gräns då jag har bott i en storstad i hela mitt liv. Men det måste ändå tas hänsyn till befintliga fastigheter och boendes trivsel, miljöfaktorer. Som när det byggdes balkonger till fastigheten på Kungsgatan mitt emot f.d. Mickes restaurang, som pågick länge och det är annars förståeligt. Men det var ett hemskt skärande genomträngande och ”bånkande” oväsen från tidig morgon till ca kl. 20:00 och fram till 22:00!! Vissa kvällar. Jag och flera grannar påtalade olägenheterna med de arbetarna påstod att de fått tillstånd till detta.”

Kommentar:

Bodens kommuns målsättning är att befolkningen ska öka till 33 000 invånare till år 2030. För att klara bostadsförsörjningen för nuvarande och framtida kommuninvånare behöver nya bostäder tillskapas. Bostadsbebyggelsen är framför

allt koncentrerad till tätorterna Boden och Sävast. Rekommendationerna i kommunens fördjupade översiktsplan är att planberedskapen inom centrala delar av Boden bör stärkas genom att nya detaljplaner upprättas.

Kommunen har 2022-09-09 genomfört trafikmätningar på Brännagatan och Kungsgatan. Brännagatan genererar idag ca 300 fordonsrörelser/dygn och Kungsgatan ca 2600 fordonsrörelser/dygn. En utökning av byggrätt med ca 30 lägenheter inom fastigheterna NJORD 13 och 15 skulle generera en ökning på ca 138 fordonsrörelser/dygn, vilket inte kommer generera bullernivåer över gällande riktvärden.

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

Ordförande BRF Prinsen 2022-11-02

”Avser ändringen av detaljplan på Brännagatan från 1991. Ändringen av detaljplanen från 3 våningar till 5 våningar (19m) gör att vi som bor på Prinsgatan 11 och 13 blir av med sol på våra altaner. Behåller man detaljplanen från 1991 så blir det ingen skillnad från idag. Jag vill att det görs en utredning med konsekvensbeskrivning rörande boende på Prinsgatan 11 och 13, inte bara för boende på Brännagatan. Som närmaste granne till tomten vill jag ha en ny utredning alternativt att detaljplanen från 1991 med högst 3 våningar behålles.”

Kommentar:

Kommunen har efter samrådet sänkt nockhöjden från *19,0 m till 16,0 m för att anpassa byggrätten till området.*

Kommunen har kompletterat planbeskrivningen med tydligare skuggstudie där det går att utläsa att påverkan avseende skuggning för boende på Prinsgatan blir minimala.

Privatperson 2, 2022-11-02

” Jag tycker att man måste ta hänsyn till de som idag är hyrestagare av parkeringsplats på den tänkta ytan för byggnationen. Parkeringsmöjligheterna idag är utöver parkeringsplatsen mycket begränsas för bonde i närliggande fastigheter. Redan nu används stora delar av Brännagatan som parkering och biltätheten kommer öka i och med byggnationen.”

Kommentar:

Fastighetsägarna har ansvaret att anordna parkeringsmöjligheter för ny byggrätt, för befintliga lägenheter och för de verksamheter som bedrivs inom planområdet.

Privatperson 3, 2022-11-02

” Angående planer på nybyggnation Njord 13 och 15, Brännagatan. I dagsläget är marken parkeringsplats för besökare till Pingstkyrkan, kunder till Handlarn, närliggande restauranger samt boende i området som hyr p-plats och besökare till boende i området. När man nu i panik ska bygga upp flerfamiljsbostäder runt om i stan behövs även parkeringsplatser. Boden är fortfarande, och kommer alltid att vara, en småstad i Norrland med icke-fungerande kollektivtrafik. De flesta människor här är i behov av bil för att få livet att fungera. Det kommer aldrig att förändras oavsett priset på drivmedel. Man kan bara bygga utan att ta hänsyn till det. Det måste finnas möjligheter att parkera någonstans också.”

Kommentar:

Fastighetsägarna har ansvaret att anordna parkeringsmöjligheter för ny byggrätt, för befintliga lägenheter och för de verksamheter som bedrivs inom planområdet.

Privatperson 4, 2022-11-03

” Jag och mina 2 barn ser ytterst stora nackdelar med förslaget att bygga ett hus med höjd 19 meter där all vår sol på baksidan kommer.

Har bott på Prinsgatan 11c i 2 år nu och flyttade dit med nästan största anledningen att kunna njuta av sommaren på baksidan och odla i liten trädgård och låta barnen bada i uppblåsbar pool på baksidan, med tanke om att vi flyttat för sista gången.

Enligt vänner som arbetar med planritningar och byggplaner, kommer all sol på baksidan mellan 13–19 att försvinna, och eftersom vi bor i radhus är det inte möjligt att nyttja andra delar än just framsida och baksida av lägenheten.

Jag ser ingen nackdel i att bygga på handlarn-parkeringen, men lägger in en protest mot höjden av det planerade bygget, då det kommer resultera i att jag behöver överväga att sälja min bostadsrätt, vilket jag inte alls vill. Ser även nackdelar med att kunna sälja bostadsrätten, då skugga hela dygnet kommer sänka intresset för hela bostadsområdet.”

Kommentar:

Kommunen har efter samrådet sänkt nockhöjden från 19,0 m till 16,0 m för att anpassa byggrätten till området.

Kommunen har kompletterat planbeskrivningen med tydligare skuggstudie där det går att utläsa att påverkan avseende skuggning för boende på Prinsgatan blir minimala.

Justeringar/ställningstagande efter samråd

Detaljplanen bearbetas med utgångspunkt från de synpunkter som har kommit in under samrådet. Planbeskrivningen har reviderats i enlighet med Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentarer på inkomna synpunkter. Övriga mindre redaktionella ändringar har även gjorts i planbeskrivningen.

Utöver utveckling/justering av textavsnitt i planbeskrivningen föreslås följande justeringar i plankartan:

- Nockhöjden har minskats från 19,0 m till 16,0 m
- Egenskapsbestämmelser avseende balkonger över allmän plats är borttagna
- Användningen av kvartersmark för befintlig bebyggelse inom planområdet har reglerats med bostäder [**B**] samt att centrumändamål medges i bottenplan [**C**1]. I samrådet var det reglerat med detaljhandel och restaurang.

Alla synpunkter inkomna under samrådsskedet har inte kunnat tillgodoses fullt ut.

Boden 2023-04-19
Samhällsbyggnadsförvaltningen

Lars Andersson
Plan- och exploateringschef

Ida Ahlbäck
Planarkitekt

BODENS
KOMMUN

Samhällsbyggnadsförvaltningen
Fysisk planering
2023 april