

Samrådshandling  
2022-10-12  
Diarienummer KS 242-2022

# Planbeskrivning

Detaljplan för fastigheterna NJORD 13 och 15

Samhällsbyggnadsförvaltningen  
Fysisk planering  
Ida Ahlbäck  
tel. 0921-62053  
ida.ahlback@boden.se



**BODENS  
KOMMUN**



## Innehåll

|    |   |    |
|----|---|----|
| 1  | Handlingar                                  | 3  |
| 2  | Kommunala beslut                            | 3  |
| 3  | Planprocessen                               | 3  |
| 4  | Planens bakgrund                            | 4  |
| 5  | Detaljplanens syfte                         | 4  |
| 6  | Beskrivning av detaljplanen                 | 4  |
| 7  | Motiv till detaljplanens regleringar        | 6  |
| 8  | Planeringsförutsättningar                   | 9  |
| 9  | Förenlighet med 3, 4 och 5 kap. Miljöbalken | 20 |
| 10 | Planeringsunderlag                          | 21 |
| 11 | Detaljplanens genomförande                  | 21 |
| 12 | Konsekvenser av planens genomförande        | 23 |

# 1 Handlingar

Följande handlingar utgör förslaget:

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

Följande handlingar tillhör förslaget:

- Fastighetsförteckning
- Grundkarta i skala 1:500

## 2 Kommunala beslut

### 2.1 Planuppdrag

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

## 3 Planprocessen

Detaljplanen handläggs med standardförfarande enligt PBL (2010:900). Förfarandet har valts med hänsyn till att planförslaget är förenligt med översiktsplanen och inte är av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse.

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.



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.

## 4 Planens bakgrund

HSB, som är fastighetsägare, har som avsikt att bebygga delar av den hårdgjorda ytan inom fastigheterna NJORD 13 och 15 med ett flerbostadshus i 4 – 5 våningar samt att anordna parkeringsplatser för det parkeringsbehov som uppkommer i samband med ett genomförande av planförslaget. Befintlig detaljplan från 1991 medger parkering på en stor yta, samt bostadsändamål i tre våningar varav en ny detaljplan behöver upprättas.

Bodens kommun står inför en stor samhällsomvandling där tillgången och efterfrågan på bostäder är stor. Att tillskapa byggrätter i centrumnära lägen är en viktig del av kommunens långsiktiga planering.

## 5 Detaljplanens syfte

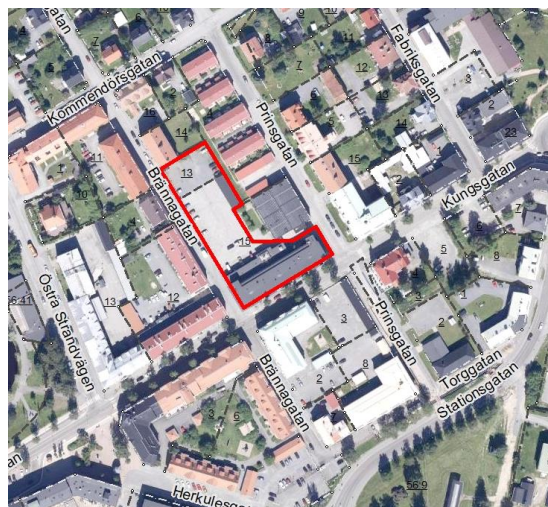
Syftet med detaljplanen är att skapa förutsättningar för nybyggnation av ett flerbostadshus. Bebyggelsens höjd regleras för att anpassa sig till utformningen i närområdet. Detaljplanen syftar även till att säkerställa de parkeringsbehov som tillkommer vid en framtida exploatering.

## 6 Beskrivning av detaljplanen

### 6.1 Detaljplanens omfattning och lokalisering

Aktuellt planområde ligger parallellt med Brännagatan och Kungsgatan i Bodens nedre stadsdel. Området är cirka 4000 m<sup>2</sup> och HSB är fastighetsägare till båda fastigheterna (NJORD 13 och 15). Idag består området av en byggnad med handel i bottenvåningen och bostäder i de två övre våningarna. Resterande ytor består av hårdgjord yta för parkering.

Området har goda förutsättningar för en förtätning där nyttjande av befintlig infrastruktur i form av kommunalt VA, el, allmän- och kommunal service, kollektivtrafik etc är lättillgängligt.



Figur 1. Översiktskarta med aktuellt planområde markerat rött.



## 6.2 Allmän plats

Inom planområdet regleras ingen allmän platsmark.

## 6.3 Kvartersmark

Markanvändningen inom planområdet föreslås för bostäder **[B]** (inom planområdet som är obebyggt). Där befintlig fastighet finns idag föreslås användningen till bostäder, detaljhandel och restaurang **[BHC<sub>1</sub>]**.

Idag bedrivs handel och restaurang i bottenvåningen och i de två andra våningsplanen är det hyresrätter. Användningen kommer därav vara förenlig med nuvarande markanvändning.

### 6.3.1 Användning av quartersmark

#### **[B] Bostäder**

Detaljplanen medger bostäder för att kunna utveckla fastigheterna NJORD 13 och 15 med ett flerbostadshus. Byggnadsarean för huvudbyggnaden uppgår till cirka 700 m<sup>2</sup>.

Planen medger även bostäder för att det idag finns en befintlig byggnad som inrymmer hyreslägenheter.

#### **[H] Detaljhandel**

Detaljplanen medger detaljhandel för befintlig byggnad inom del av NJORD 15. Detta eftersom det idag finns dagvaruhandel, secondhand butik och begravningsbyrå.

#### **[C<sub>1</sub>] Restaurang**

Detaljplanen medger restaurang för befintlig byggnad inom del av NJORD 15. Detta eftersom det idag finns restaurangverksamhet.

Bestämmelserna avseende quartersmark sker med stöd i PBL 2 kap 2§, planläggningen syftar till att markområdet används för de ändamål som området är mest lämpad för med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov.

## 7 Motiv till detaljplanens regleringar

### 7.1 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 bestämmelser och deras motiv.

#### 7.1.1 Egenskapsbestämmelser för kvartermark

##### *Begränsning av markens utnyttjande*

**Prickmark** – Marken får inte förses med byggnad.

Motiv: Inom planområdet regleras mark som prickmark, vilket betyder att byggnad inte får uppföras. Inom detta område finns dock möjlighet att anordna parkeringsplatser. Det gemensamma motivet är att det inte är lämpligt att bebygga marken, då den behöver vara byggnadsfri. Detta bidrar till områdets öppna karaktär och säkerställer tillräckliga avstånd ur trafiksäkerhets- och brandskyddsperspektiv. Regleringen sker med stöd i PBL kap 2kap 6§.

**Korsmark** - Marken får endast förses med komplementbyggnad.

Motiv: Inom planområdet regleras korsmark, vilket betyder att endast komplementbyggnader får uppföras, det är inte lämpligt med nya huvudbyggnader.

**Ö<sub>1</sub>** – Endast byggnadsverk under mark.


Motiv: Syftet är att möjliggöra underjordisk parkering för att möta upp behovet av parkeringsytor inom aktuell fastighet. Regleringen sker med stöd i PBL 2 kap 8§, byggnadsverk som placeras under markytan i skäligen omfattning utformas så att det inte försvårar användningen av marken ovanför.

**Ö<sub>2</sub>**- Marken får endast förses med uthus, carport, garage och underjordisk parkering.

Motiv: Möjliggör uppförande av miljöhus och varierande parkeringsutformningar.

##### *Höjd på byggnadsverk*

**h<sub>1</sub> 4,5** – Högsta nockhöjd är 4,5 meter.



Motiv: Tidigare regleringar av höjd i gällande detaljplan har varit våningsantal. Regleringen syftar till att översätta befintliga regleringar och säkerställa aktuell nockhöjd.

**h<sub>2</sub> 10,0** – Högsta nockhöjd är 10,0 meter.

Motiv: Tidigare regleringar av höjd i gällande detaljplan har varit våningsantal. Regleringen syftar till att översätta befintliga regleringar och säkerställa aktuell nockhöjd.

**h<sub>3</sub> 3,0** – Högsta nockhöjd är 3,0 meter.

Motiv: Bestämmelsen reglerar en lägre nockhöjd för komplementbyggnader än huvudbyggnader för användningen **B**, bostäder. Detta för att säkerställa att komplementbyggnaderna underordnar sig huvudbyggnaden, vilket bidrar till bättre orienterbarhet och följer områdets karaktär. Regleringen sker med stöd i PBL kap 2kap 6§.

**h<sub>4</sub> 19,0** - Högsta nockhöjd är 19,0 meter.

Motiv: Bestämmelsen reglerar en nockhöjd om 19,0 meter för att skapa förutsättningar för ett flerbostadshus med fem våningar. Omkringliggande detaljplaner medger ett våningsantal mellan två och fyra våningar. Eftersom lokaliseringen är inom Bodens centrala delar och omkringliggande flerbostadshus har varierande höjd så anses en lite högre nockhöjd inte påverka stadsbilden och en god helhetsverkan kan uppnås. Regleringen sker med stöd i PBL kap 2kap 6§.


#### *Utförande*

**b<sub>1</sub>** – Lägsta nivå på färdigt golv för bostäder i bottenvåning ska vara minst + 12,5 m ö.h.

Motiv: Säkerställer att bostäderna i bottenvåningen inte blir påverkade av insyn. Regleringen sker med stöd i PBL 2 kap. 6§, att bebyggelse ska utformas med hänsyn till stadsbilden och en god helhetsverkan.

#### *Utformning*

**f<sub>1</sub>** - Balkong får kraga ut över allmän plats. Lägsta fria höjd ovan mark måste minst vara 3,2 meter.



Motiv: Idag kragar balkongerna ut från befintlig bostad över allmän plats. Lägsta fria höjd på 3,2 meter säkerställer fungerade drift och underhåll på den allmänna platsen.

**f<sub>2</sub>** – Balkong får kraga ut över prickmark och allmän plats. Lägsta fria höjd ovan mark måste minst vara 3,2 meter.

Motiv: Regleringen möjliggör utformning av bostadshuset med balkonger mot innergården och ut mot Brännagatan. Lägsta fria höjd på 3,2 meter säkerställer fungerade drift och underhåll på den allmänna platsen och kvartersmarken på innergården.

**f<sub>3</sub>**- Skärmtak får kraga ut över allmän plats.

Motiv: Skärmtaket finns idag.

**f<sub>4</sub>**- Byggnad ska utformas med långsidan mot gatan.

Motiv: Syftet med bestämmelsen är att följa områdets karaktär där de befintliga byggrätterna ligger parallellt med gatorna. Regleringen sker med stöd i PBL kap 2kap 6§.

#### *Markens anordnande och vegetation*

Vid nyttillkomna byggnader ska takvatten fördröjas på den egna fastigheten.

Motiv: Säkerställer att fastighetsägaren har ansvar för omhändertagandet av dagvatten inom sin fastighet. Detta för att förhindra risken för översvämning vid kraftig nederbörd. Regleringen sker med stöd i PBL 2 kap 5§.

## 7.2 Allmänna och enskilda intressen

Den tillkommande bebyggelsen som tillåts inom planområdet bedöms stärka den befintliga stadsbilden. Detta eftersom tillkommande bebyggelse förstärker kvartersstrukturen i närområdet i sin tillåtna placering.

En ökad befolkning inom området stärker långsiktigt underlag för befintliga servicefunktioner i Boden samtidigt som förutsättningarna för utveckling av den kommersiella servicen ökar. En förtätning av Bodens centrala delar bidrar även till goda möjligheter att skapa närhet och tillgänglighet till arbetsplatser, förskola, skola, vård, handel och annan service. Kommunen anser att aktuellt planområde och dess beskaffenheter kommer ges förutsättningarna för ändamålsmässig markanvändning enligt 2. kap 2§ plan- och bygglagen, PBL.

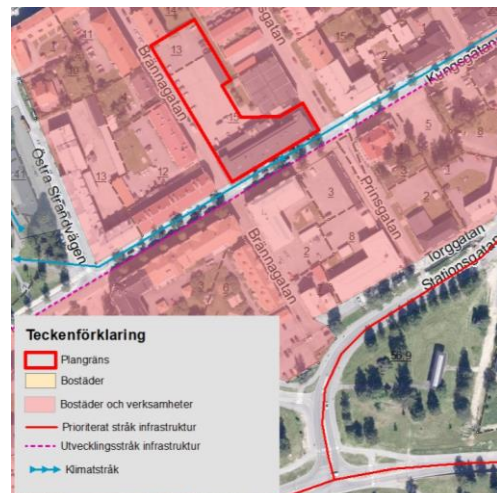


## 8 Planeringsförutsättningar

### 8.1 Kommunala

#### 8.1.1 Fördjupad översiktsplan

I kommunens fördjupade översiktsplan för Boden och Sävast är aktuellt planområde utpekad som bostäder och verksamheter. Området ligger även i utpekad förtättningszon 1 där utgångspunkten är att planberedskapen inom området bör stärkas genom att nya detaljplaner upprättas. En blandning av bostadstyper och utformning eftersträvas. Planförslaget är förenligt med kommunens fördjupade översiktsplan.



Figur 2. Utdrag från den fördjupade översiktsplanen Boden och Sävast.

#### 8.1.2 Detaljplan

Området är idag planlagt, detaljplan 25-P1991-16, för bostäder och handel i tre våningar samt parkering med prickmark och viss del korsmark. På fastigheten NJORD 17 är det planlagt för kyrka. Denna fastighet är inte med i nu aktuellt planområde. I samband med att den nya detaljplanen vinner laga kraft upphör berörda delar av de detaljplanerade områdena inom fastigheterna NJORD 13 och 15 att gälla.



Figur 3. Nuvarande detaljplan 25-1991-16.

#### PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet. Endast angiven användning och utformning är tillåten.

#### GRÄNSBETECKNINGAR

- Linjen betägen 3 meter utanför planområdets gräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

#### ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

- B Bostäder
- C1 Kyrka
- H Handel
- P Parkering

#### BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

- Marken får inte bebyggas
- Marken får endast bebyggas med uthus och garage
- Marken får byggas över med planterbart bägklag
- Marken skall vara tillgänglig för allmän gång- och cykeltrafik till en höjd av 3,0 meter

#### PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

- II Högsta antal våningar

#### ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Planens genomförandeförfattning den 31/12/1998.

### 8.1.3 Undersökningssamråd

I enlighet med bestämmelserna i plan- och bygglagen, miljöbalken och förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar ska planer och program som kan antas leda till en betydande miljöpåverkan miljöbedömas. För detaljplaner ska behovet av en miljöbedömning utredas i det enskilda fallet, ett s.k. undersökningssamråd.

### Slutsatser och ställningstagande

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

I särskilt samrådsyttrande gällande undersökningssamrådet meddelande Länsstyrelsen 2022-04-29 att de delar kommunens bedömning om att en särskild miljökonsekvensbeskrivning (MKB) för detaljplanen inte behöver upprättas.

## 8.2 Hälsa och säkerhet

### 8.2.1 Förorenad mark

Finns inga indikationer på att marken är förorenad.

### 8.2.2 Omgivningsbuller

Planen medger ingen verksamhet eller industri som förorsakar en ökning av omgivningsbuller. Närområdet inhyser inget omgivningsbuller som påverkar människans hälsa eller säkerhet.

### 8.2.3 Risk för olyckor

Planen medger ingen miljöfarlig verksamhet och kommer inte orsaka störningar från den markanvändning som föreslås eller från dess omgivning, varpå risk för olyckor undviks.

### 8.2.4 Risk för erosion, skred och ras

Planområdet är ej inom riskområde för erosion, skred eller ras.



## 8.3 Natur

### 8.3.1 Mark, vegetation och topografi

Marken inom planområdet är plant och består av asfalterade ytor för parkeringar. Nordöst om planområdet finns en mindre del grön yta med några enstaka buskar.

### 8.3.2 Hydrologiska förhållanden

Eftersom marken inom planområdet är hårdgjord och inga gröna områden eller ytor finns inom området så kommer det behövas åtgärder avseende dagvattenfördröjning.

### 8.3.3 Radon

Ligger inom lågriskområde för radon.

## 8.4 Kulturmiljö

### 8.4.1 Fornlämningar, byggnadsminnen och kyrkligt kulturarv

Inga fornlämningar, byggnadsminnen eller kyrkligt kulturarv finns inom eller omkring planområdet.

## 8.5 Sociala


### 8.5.1 Barnkonventionen

FN:s konvention om barnets rättigheter, eller barnkonventionen som den också kallas, innehåller bestämmelser om mänskliga rättigheter för barn. Barnkonventionen definierar en internationell minimistandard gällande barns rättigheter. Den 1 januari 2020 blev barnkonventionen lag i Sverige.

Genom att planera bostäder i ett centralt läge med närhet till skola, förskola, rekreation, lek och övrig samhällsservice skapas positiva förutsättningar för barn. Inom området finns även ett väl utbyggt gång- och cykelnät med säkra passager till och från skola och förskola.

### 8.5.2 Jämlikhet och jämställdhet

Detaljplanen främjar jämlika och goda levnadsförhållanden, för alla individer. Detaljplanen möjliggör för bostäder i form av hyresrätter med olika storlekar vilket ger ett varierande kostnadsläge. Området ligger i nedre stadsdelen med god tillgång och närhet till kollektivtrafik, offentlig- och kommersiell service.



## 8.6 Gator och trafik

### 8.6.1 Kollektivtrafik

Planområdet ligger ca 250 m från Bodens resecentrum där det finns möjlighet att åka kollektivt med både tåg och buss.

### 8.6.2 Biltrafik

Planområdet är väl integrerat i det kommunala trafiknätet och nås från både Brännagatan, Prinsgatan och Kungsgatan. Planförslaget innebär en viss ökning av trafikflödet, men inte av sådan karaktär eller storlek att olägenhet uppstår. Inom fastigheten NJORD 13 och 15 består biltrafiken i form av in och utfart för de som har parkeringsplats.

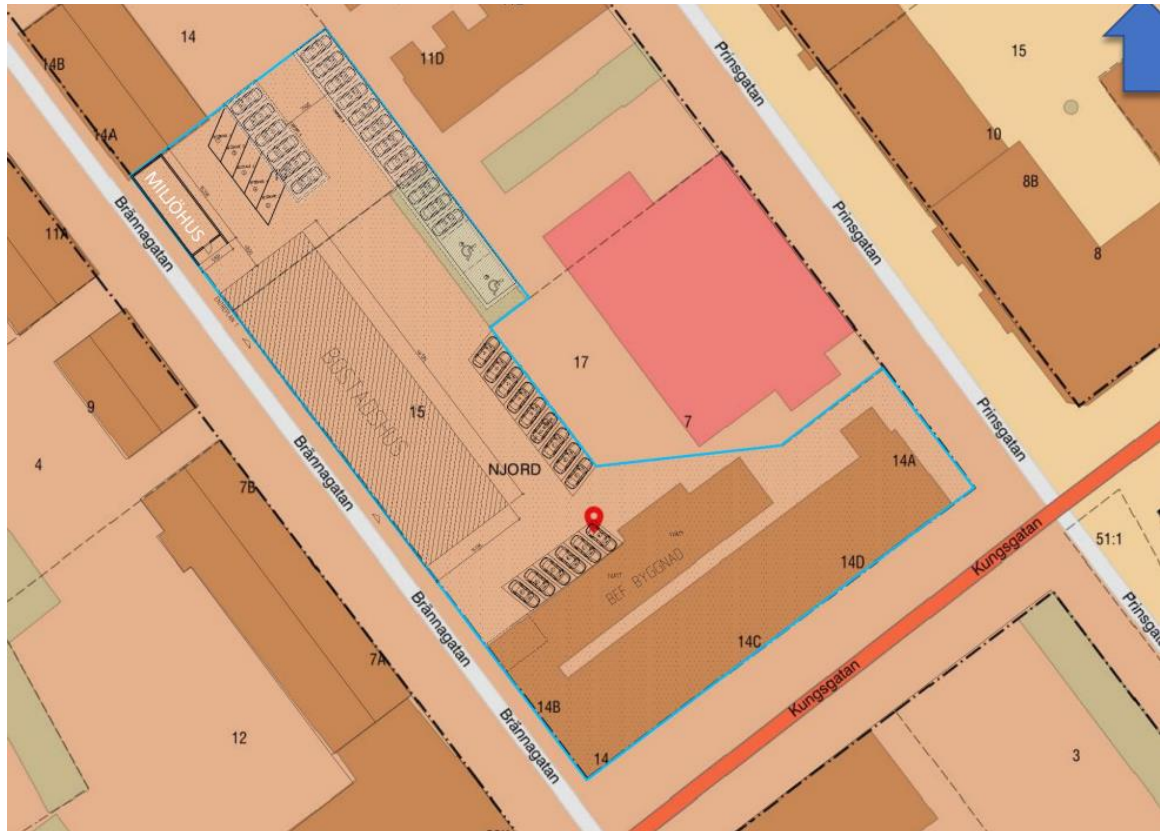
### 8.6.3 Gång- och cykeltrafik

Gång- och cykelvägar ligger parallellt med gatustrukturen inom hela centrala Boden och sträcker sig utmed planområdet vid Brännagatan och Kungsgatan.

### 8.6.4 Parkering och utfarter

Inom planområdet kommer parkeringar att anordnas i carport/garage eller som markparkering inom respektive fastighet. Detaljplanen möjliggör även anläggandet av ett underjordiskt garage.

De som nyttjar handeln inom området kommer fortsatt parkera längsmed gatustrukturen.



Figur 4. Exempel på parkeringslösning inom aktuellt planområde.

### 8.6.5 Varutransporter

Varutransporterna sker på bakgården vid befintlig byggnad, de åker in via Brännagatan och ut via Prinsgatan.

## 8.7 Bebyggelseområden

### 8.7.1 Bostäder

Inom planområdet finns idag en fastighet som inrymmer handel i bottenvåningen och lägenheter i dem två övre våningarna. Byggnaden är uppförd år 1975. Byggnaden har källarplan i den östra delen medan andra delen är källarlös. År 2012 fick man bygglov för tillbyggnad av bef. garage med förråd och soprum inom fastigheten NJORD 15.

Intill planområdet består kvarterstrukturen av flerbostadshus och radhus.

### 8.7.2 Offentlig och kommersiell service

Inom planområdet finns det viss handel i form av pizzeria, secondhand butik, mindre mataffär etc. Planområdet ligger även i närheten av förskola och skola samt annan offentlig- och kommersiell service.

### 8.7.3 Tillgänglighet

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

### 8.7.4 Byggnadskultur- och gestaltning

Aktuellt planområde ligger väl integrerat i Bodens nedre stadsdel med endast några kvarter till Bodens centrala delar. Området präglas av äldre traditionell bebyggelse med en blandning av flerbostadshus och radhus. Då byggnaderna i närområdet har uppkommit under olika decennier präglas de av en variation i byggnadsvolymer, färger och fasadmateriell. Detaljplanerna i närområdet medger två till fyra våningar.

Den tillkommande bebyggelsen som tillåts inom planområdet bedöms stärka den befintliga stadsbilden. Detta eftersom tillkommande bebyggelse förstärker kvartersstrukturen i närområdet i sin tillåtna placering. Därav är det önskvärt vid exploatering av planområdet att flerfamiljsbostäderna följer samma linje som övriga byggnader.

## 8.8 Friytor

### 8.8.1 Lek, rekreation och naturmiljö

Inom planområdet finns idag inget område för lek, rekreation eller naturmiljö. Området ligger i närheten av Bodträsket, flertalet lekplatser samt ett utbyggt gång- och cykelstråk som kopplar an mot centrum.

## 8.9 Störningar

### 8.9.1 Trafik och buller

Planområdet är väl integrerat i det befintliga vägnätet och ansluter till det lokala vägnätet via Brännagatan. Då aktuellt planförslag medger en utökning av byggrätter för ändamålet bostäder [B] kommer ett genomförande av detaljplanen innebära viss trafikökning i området. Denna ökning väntas dock inte medföra betydande olägenheter för omkringliggande bostäder eller verksamheter.

### 8.9.2 Vibrationer

Under byggtiden kan vibrationer uppstå. När planområdet är iordningsställt förväntas inga vibrationer.

### 8.9.3 Skuggning

Norconsult har på uppdrag av HSB tagit fram en solstudie med utgångspunkt att flerbostadshuset har fem våningar. Studien visar på en mindre tillkommande skuggbildning på fastigheterna väster om Brännagatan. Dessa fastigheter har dock sina balkonger och uteplatser mot innergårdarna varav påverkan blir försumbar.



Figur 5. Ortofoto/ snedbild över aktuellt planområde.



*Figur 6. Illustration av tillkommande bebyggelse redovisas i vitt, Norconsult AB.*



22 sept. kl. 12





20 mars kl 09



21 juni kl 12



21 juni kl 15

Figur 7. Solstudie utförd av Norconsult AB.


#### 8.9.4 Lukt (allergener mm)

Ingen känd dålig lukt finns inom planområdet och ingen verksamhet som skulle innebära dålig lukt planeras.

### 8.10 Teknisk försörjning

#### 8.10.1 Vatten och avlopp

I området finns kommunala huvudledningar för vatten och avlopp (spillvatten och dagvatten) för vilka Bodens kommun är huvudman. Avloppsledningsnätet består av självfallsledningar. Befintlig byggnad inom NJORD 15 är ansluten till det kommunala VA-ledningsnätet. Vid ett genomförande av detaljplanen avses tillkommande byggnader inom aktuellt planområde anslutas till det kommunala VA-ledningsnätet. Kapaciteten på befintliga vatten- och spillvattenledningar bedöms vara tillräcklig för exploatering i enlighet med detaljplanen. Befintliga dagvattenledningar är idag överbelastade vid större regn vilket innebär att det finns begränsningar för det dagvattenflöde som kan avledas från planområdet till detta system.



Fastighetsägare/exploatör ansvarar för höjdsättning av spill- och dagvattenledningar inom fastigheten för att dessa ska kunna avledas med självfall till av kommunen anvisad förbindelsepunkt. Om pumpning av spill- och/eller dagvatten krävs för anslutning till förbindelsepunkten på grund av tomtens disposition och höjdsättning så utförs och bekostas detta av fastighetsägare eller exploatör.

### 8.10.2 Snö- och dagvattenhantering

I kommunens dagvattenstrategi, som blev antagen 2019, är det beslutat att dagvattenfrågor i detaljplaner främst ska handla om att skapa goda förutsättningar för att avvattna kvartersmark, allmänna platser och att reservera de markområden som behövs för att avleda och ta hand om vattnet i allmänna va-anläggningar. Det är även beslutat att ansvaret för avvattning av kvartersmark och allmänna platser ligger på de enskilda fastighetsägarna.

I området finns kommunala huvudledningar för dagvatten för vilka Bodens kommun är huvudman. Befintliga dagvattenledningar är idag överbelastade vid större regn vilket innebär att det finns begränsningar för det dagvattenflöde som kan avledas från planområdet till detta system. Exploatering inom området innebär ingen ökning av andelen hårdgjorda ytor då området idag är en stor asfalterad yta. Däremot innebär det att dagvatten från tak ökar då ny byggrätt tillskapas. 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. Vid utformning av dränerings- och dagvattenlösningar anslutna till kommunens dagvattenledningar ska hänsyn tas till att dämning i dagvattensystemet kan ske till marknivå.


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

HSB är ägare av NJORD 13 och 15 varav de sköter snöhanteringen inom sin egen fastighet.

### 8.10.3 El och värme

Bodens Energi AB har meddelat att det råder effektbrist i området vilket medför att en ny nätstation i nedre stadsdelen sannolikt kommer att behövas för att möta behovet av alla de projekt som planeras. Enheten fysisk planering fortsätter dialogen med BEAB angående lokalisering av ny nätstation.

Befintligt flerfamiljshus är anslutet till fjärrvärmenätet. Tillkommande bostadsbyggelse kan anslutas till Boden Energi AB:s fjärrvärmenät.



#### 8.10.4 Fiber

Möjlighet till fiber finns.

#### 8.10.5 Avfall

Avfall ska hanteras enligt Bodens kommuns lokala renhållningsordning. Planen möjliggör ytor för komplementbyggnader där ett miljöhus kan uppföras. Ett annat alternativ är att det anordnas ett lämpligt miljöhus i befintlig byggnad.

## 9 Förenlighet med 3, 4 och 5 kap. Miljöbalken

### 9.1 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 §.

#### 9.1.1 Riksintressen

Planområdet ligger inom riksintresset för Totalförsvaret avseende *Område med särskilt behov av hindersfrihet* samt *Stoppområde för höga objekt*. Föreslagen detaljplan kommer ej påverka riksintresset då detaljplanen endast medger 4 till 5 våningar.


### 9.2 Kapitel 4, miljöbalken

4 kap. miljöbalken innehåller särskilda bestämmelser för hushållning med mark och vatten för vissa områden. Kapitel 4 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.

### 9.3 Kapitel 5, miljöbalken

#### 9.3.1 Miljökvalitetsnormer

Miljökvalitetsnormer regleras i 5 kap. miljöbalken. Regeringen får för vissa områden eller för hela landet meddela föreskrifter om kvaliteten på mark, vatten, luft eller



miljön i övrigt, om det behövs för att varaktigt skydda människors hälsa eller miljön eller för att avhjälpa skador på eller olägenheter för människors hälsa eller miljön (miljökvalitetsnormer). Myndigheter och kommuner ska ansvara för att miljökvalitetsnormer följs.

En framtida exploatering kommer ej påverka någon miljökvalitetsnorm.

## 9.4 Kommunens bedömning

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

# 10 Planeringsunderlag

## 10.1 Utredningar

### 10.1.1 Geoteknik

Inom planområdet finns det en geotekniks utredning utförd av VIAK AB 1974. Detta utfördes i samband med planeringen av handel- och bostadsfastigheten samt kyrkan som är inom fastigheten NJORD 17. Jorden inom dessa området utgörs överst av mylla och friktionsjord med max 0,5 m tjocklek. Därunder förekommer naturligt lagrad sand, som mot djupet övergår i sulfidhaltig silt, som vilar på sulfidhaltig lera. Därunder förekommer sandig, siltig morän. Leran är fast lagrad med en lagertjocklek av 4 till 5 m. Djupet till moränen uppgår mellan 11 och 14 m. Grundvatten har observerats på nivån +7,6 m.ö.h.

Vid vidare projektering av nya byggnader inom NJORD 13 och 15 behöver en geoteknisk utredning utföras.

# 11 Detaljplanens genomförande

## 11.1 Markförvärv och inlösen

Inget markförvärv eller inlösen av fastighet kommer att ske.



## 11.2 Fastighetsrättsliga frågor

### 11.2.1 Fastighetsindelningsbestämmelser

Ingen fastighetsindelning kommer att ske.

## 11.3 Tekniska frågor

### 11.3.1 Tekniska åtgärder

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

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

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

### 11.3.2 Utbyggnad vatten och avlopp

Ingen utbyggnad av vatten och avlopp behövs för genomförandet av planen.

## 11.4 Ekonomiska frågor

Anläggnings- och brukningsavgifter enligt gällande VA-taxa.

Avgifter för anslutning till el, tele- och fibernät bekostas av respektive fastighetsägare.

Samtliga kostnader för projektering, byggnation och anläggningsarbeten på befintliga fastigheter betalas av fastighetsägare.

### 11.4.1 Drift vatten och avlopp

Fastighetsägare/exploatör ansvarar för drift av VA-anläggningar 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)



## 11.5 Organisatoriska frågor

### 11.5.1 Planavtal

Planavtal mellan HSB och Bodens kommun ska upprättas.

### 11.5.2 Tidplan

Detaljplanen handläggs med standard förfarande enligt Plan- och bygglagen. PBL och planeras antas av Miljö- och byggnämnden Q1 2023.

### 11.5.3 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 fastighetsindelingsbestämmelser.

Genomförandetiden är 60 månader från den dag planen vinner laga kraft.

## 11.6 Annat

Kommunen ansvarar för att upprätta detaljplanen.

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

## 12 Konsekvenser av planens genomförande

### 12.1 Fastigheter och rättigheter

Inga fastighetsrättsliga åtgärder finns föreslagna i detaljplanen.

### 12.2 Riksintresse

Planområdet ligger inom riksintresset för Totalförsvaret avseende *Område med särskilt behov av hindersfrihet* samt *Stoppområde för höga objekt*. Föreslagen detaljplan kommer ej påverka riksintresset då detaljplanen endast medger 4 till 5 våningar.



### 12.3 Trafik

Exploateringen av området innebär en viss ökning av trafikmängd inom och till/från aktuellt område. Denna ökning väntas dock inte medföra betydande olägenheter för omkringliggande bostäder eller verksamheter.

Detaljplanen möjliggör att parkering kan ske inne på fastigheterna för boende samt verkställda inom handeln. Detta möjliggör för en trafiksäker lösning där bilister kan med god uppsikt svänga ut på Brännagatan.

### 12.4 Ekonomi

Ett genomförande av detaljplanen kommer innebära ett tillkommande åtagande och kostnad för fastighetsägaren avseende anläggande samt drift av dagvattenfördröjande åtgärder.

### 12.5 Annat

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





Boden 2022–10–12

Samhällsbyggnadsförvaltningen, fysisk planering

Lars Andersson  
Plan- och exploateringschef

Ida Ahlbäck  
Plantekniker



**BODENS  
KOMMUN**

**Samhällsbyggnadsförvaltningen**  
Fysisk planering

2022 oktober