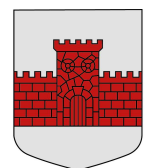


Granskningshandling
2022-01-03
Diarienummer KS2021-458

Planbeskrivning

Detaljplan för Sävast torg

Samhällsbyggnadsförvaltningen
Fysisk planering
Sofia Bergvall
Planarkitekt
sofia.bergvall@boden.se



**BODENS
KOMMUN**



Innehåll

1. Handlingar	3
2. Planprocessen	3
3. Planens bakgrund och syfte	4
4. Avvägning enligt hushållningsbestämmelserna i Miljöbalken	4
5. Plandata	5
6. Tidigare ställningstaganden	6
7. Förutsättningar och förändringar	9
8. Organisatoriska frågor	20
9. Fastighetsrättsliga frågor	20
10. Ekonomiska frågor	22
11. Tekniska frågor	23



1. Handlingar

Följande handlingar utgör förslaget:

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

Följande handlingar tillhör förslaget:

- Fastighetsförteckning
- Grundkarta i skala 1:1 000

2. Planprocessen

Detaljplanen handläggs med standardförfarande enligt PBL (2010:900). 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 planarbetet är i just nu.

STANDARDFÖRFARANDE



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 en underrättelsehandling. Detaljplanen blir sedan gällande tre veckor efter att antagandet kungjorts.



3. Planens bakgrund och syfte

Detaljplanen syftar till att möjliggöra nya bostäder och uppfylla Bodens kommuns mål om att växa till 31 000 invånare till år 2030. Planförslaget möjliggör också att dagligvaruhandeln utvecklas och skapar samtidigt möjlighet för fler verksamheter vid torget. Torget utvecklas för att skapa fler mötesplatser för närboende och besökande i Sävast.

Detaljplanen möjliggör tre nya punkthus om max 32 m nockhöjd, vilket motsvarar tio våningar. Två flerfamiljshus om max 11 meter nockhöjd (två till tre våningar), fyra punkthus vid centrum om max 17 meter nockhöjd (max fem våningar) och utveckling av service i centrum.

4. Avvägning enligt hushållningsbestämmelserna i Miljöbalken

Kommunens bedömning är att ett genomförande av detaljplanen inte strider mot hushållningsbestämmelserna i kap 3 och 4 Miljöbalken.

Riksintressen

Riksintresse för Försvarsmakten, totalförsvar avseende hindersfritt område skjutfält ligger inom planområdet. Detta innebär att byggnadsobjekt som är högre än 45 meter i tätbebyggt område och 20 meter i glesbygden måste ansöka om tillstånd från Totalförsvaret. Riksintresset bedöms ej påverkas negativt av ett genomförande av föreslagen detaljplan. Planförslaget ligger inom tätbebyggt område och den högsta tillåtna nockhöjden är 32 meter.

Miljökvalitetsnormer

Inga miljönormer bedöms överskridas vid ett genomförande av föreslagen detaljplan.

Allmänna intressen

Planområdet har inga och påverkar inga allmänna intressen.

5. Plandata

Läge

Planområdet ligger i Sävast centrum, omkring 7,1 kilometer söder om Bodens centrum och 31 kilometer nordväst om Luleå centrum. I närområdet finns fotbollsplan, torg, dagligvaruhandel och pizzeria, kontor, bostäder, lekplatser, förskolor och skolor.



Figur 5-1. Översiktskarta med planområdet markerat i rött.

Areal och markägarförhållanden

Planområdet är omkring 62 000 kvadratmeter och ägs främst av Bodenbo. En liten del ägs av Bodens kommun.

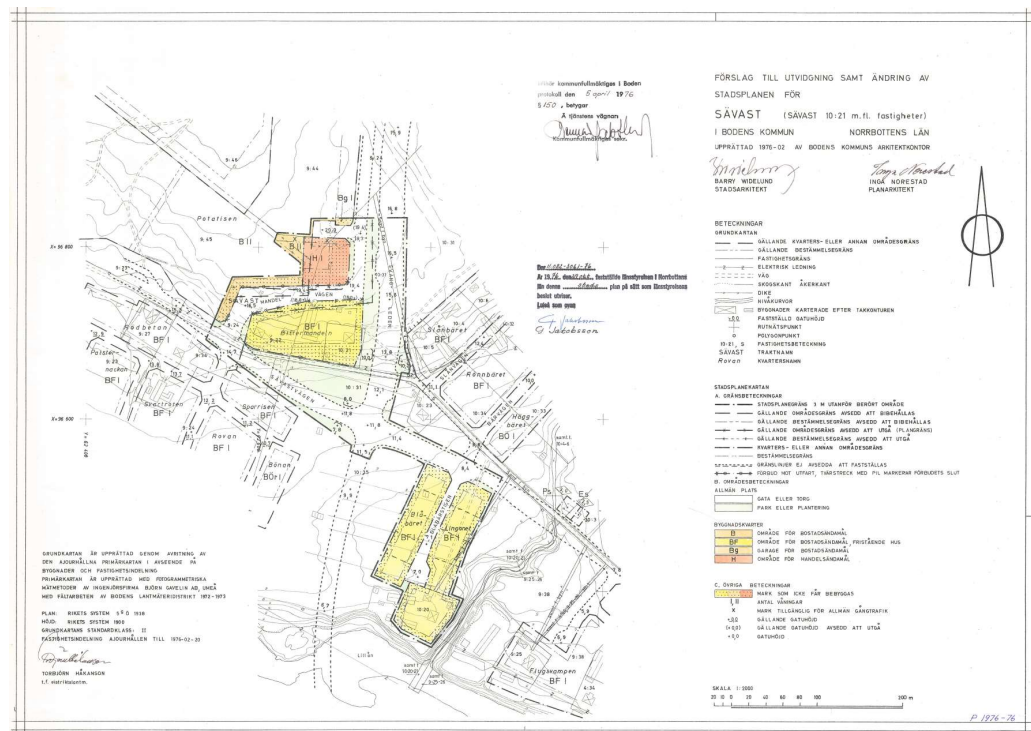


Detaljplan

Gällande detaljplan för planområdet är *Förslag till stadsplan för Sävast* från år 1975 och *Förslag till utvidgning samt ändring av stadsplan för Sävast (Sävast 10:21 m.fl. fastigheter)* från år 1976. I planen från 1975 är området planlagt till **A** Område för allmänt ändamål och **BF** Område för bostadsändamål, fristående hus samt **Park eller plantering**, vilket visas i figur 6–2. I planen från 1976 är området planlagt till **H** Område för handelsändamål där en våning tillåts, **B** Område för bostadsändamål där två våningar tillåts och **BF** Område för bostadsändamål, fristående hus där en våning tillåts, vilket visas i figur 6-3.



Figur 6–2. Gällande detaljplan Förslag till stadsplan för Sävast.



Figur 6-3. Gällande detaljplan Förslag till utvidgning samt ändring av stadsplan för Sävast (Sävast 10:21 m.fl. fastigheter).

Program

Det finns inget program för planområdet.

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 att de delar kommunens bedömning om att en särskild miljökonsekvensbeskrivning (MKB) för detaljplanen inte behöver upprättas.

7. Förutsättningar och förändringar

Natur

Mark och vegetation

Planområdet är exploaterat med bostäder, torg och dagligvaruhandel. Viss vegetation finns inom planområdet, främst i de västra delarna av planområdet. Stora delar är redan hårdbelagda. Den västra delen av planområdet består av skog som delvis är tät tallskog med en och annan gran och björk. Skogen är inte skyddad och det finns inga indikationer på annat av värde. Avsikten är att skogen ska bevaras i största möjliga mån.

Topografi

Planområdet ligger på en höjd jämfört med omkringliggande fastigheter. Denna plåtå ligger på 19–25 meter över havet.

Viss förändring av markhöjder planeras att ske i och med exploatering av planområdet, främst i planområdets södra del där carports/garage planeras.

Geotekniska förhållanden

Ingen geoteknisk undersökning är gjord för området. Enligt SGU består marken inom planområdet till största del av morän och en del av postglacial sand-grus enligt fältkartläggning, dock med låg observationstäthet, se figur 7–1 nedan.

Ingen geoteknisk undersökning bedöms behövas i detaljplanearbetet.



Figur 7-1. VUtdrag från www.sgu.se.

Förorenad mark och luft

Inga kända föroreningar finns inom planområdet.

Radon

Planområdet ligger inom lågriskområde för radon.

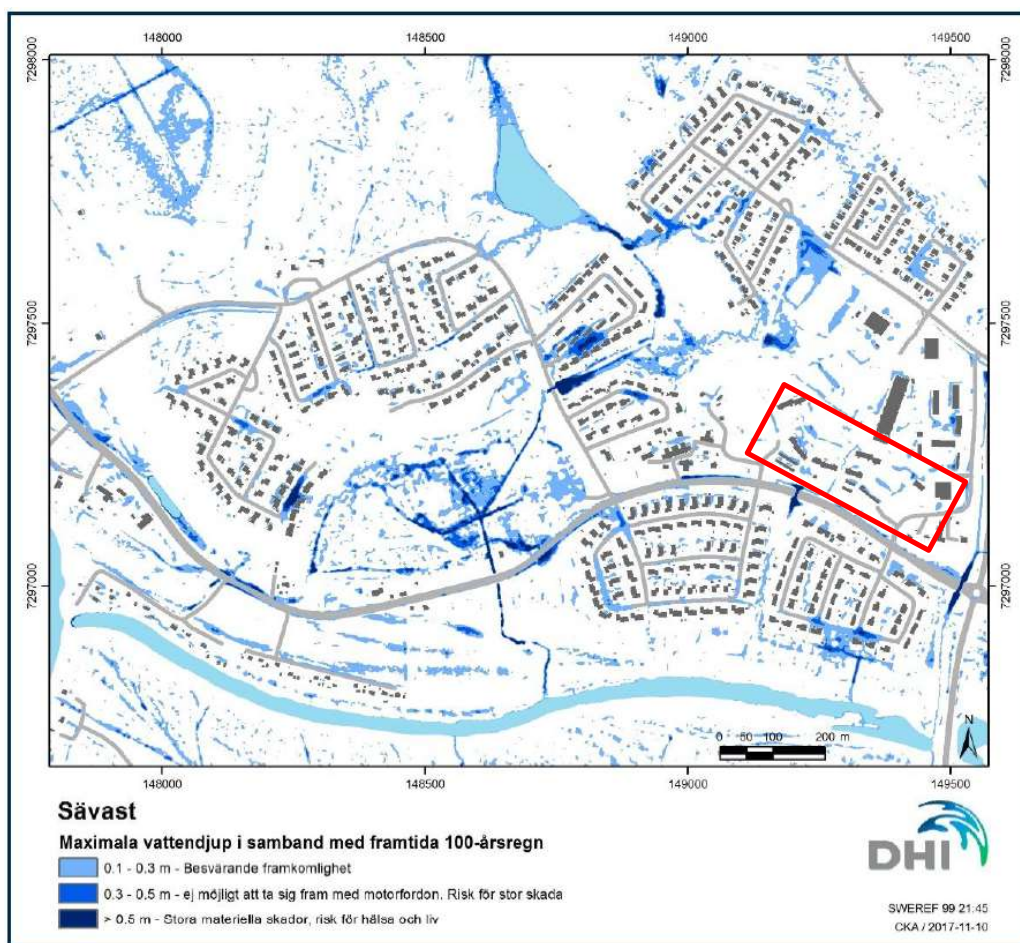
Dagvatten, miljö kvalitetsnormer för vatten

Planområdet avvattnas till recipient Luleälven. Enligt VISS oktober 2021 har Luleälven otillfredsställande ekologisk status och uppnår ej god kemisk status. I enighet med miljö kvalitetsnormen ska god ekologisk status och god kemisk ytvattenstatus uppnås år 2027.

Bodenbo avser att upprätta en dagvattenutredning när området ska bebyggas.

Översvämningsrisk

En skyfällskartering för framtida 100-årsregn togs 2017 fram för hela Sävast. Vid ett 100-årsregn uppstår ett fåtal problemområden inom bebyggda områden i Sävast. De flesta bebyggda områden, såsom planområdet, är placerade på höjder i terrängen med god avledning ned mot lägre liggande naturmark. I ett mindre antal områden ses dock undantag från detta och här uppstår även de större översvämningarna. Inga av dessa utpekade områden ligger inom aktuellt planområde.



Figur 7-2. Planområdet markerat i rött.



Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns inom planområdet. Om en fornlämning påträffas under grävning eller annat arbete, ska arbetet omedelbart avbrytas och Länsstyrelsen ska kontaktas.

Kulturmiljö

Ingen kulturmiljö finns inom planområdet.

Landskapsbild

Planområdet består av ett torg med omkringliggande bostäder och bostadsgårdar med lekplatser samt en dagvaruhandel. I väst finns skog som avses att bevaras. Ett genomförande av föreslagen detaljplan bedöms påverka landskapsbilden positivt och bli en naturlig förtätning av det lokala centrumet.

Strandskydd

Ingen sjö, hav eller vattendrag finns inom eller i närheten av planområdet och därav ligger planområdet inte inom strandskyddat område.

Gator och trafik

Biltrafik

Planområdet är väl integrerat i det kommunala trafiknätet och nås söderifrån via Sävastvägen. Planförslaget innebär en viss ökning av trafikflödet, men inte av sådan karaktär eller storlek att olägenhet uppstår.

För att öka trafiksäkerheten i området förses nuvarande in-och utfart till Potatisvägen från Sävastvägen i planområdets västra del med infartsförbud. En ny infart kommer möjliggöras väster om befintlig korsning.

Gång- och cykeltrafik

Inom och i planområdets närhet finns gång- och cykelvägar. Planområdet har goda förutsättningar för att kopplas på det kommunala och statliga trafiknätet.

Parkering

Inom planområdet kommer parkering att anordnas i garage eller som markparkering inom respektive fastighet. Dagligvaruhandeln ges möjlighet att utöka sin parkering.



Kollektivtrafik

Området har en väl utbyggd kollektivtrafik och försörjs både av lokaltrafiken och Länstrafiken. Hållplatser finns längs både Sävastvägen och Svängleden och trafikeras av lokaltrafikens linje 1 och 3 och Länstrafikens linje 23, 28 och 97.

Varutransporter

Varutransporter sker till dagvaruhandeln och ingen förändring planeras. Framtida varutransporter kommer att ske i planområdets östra del.

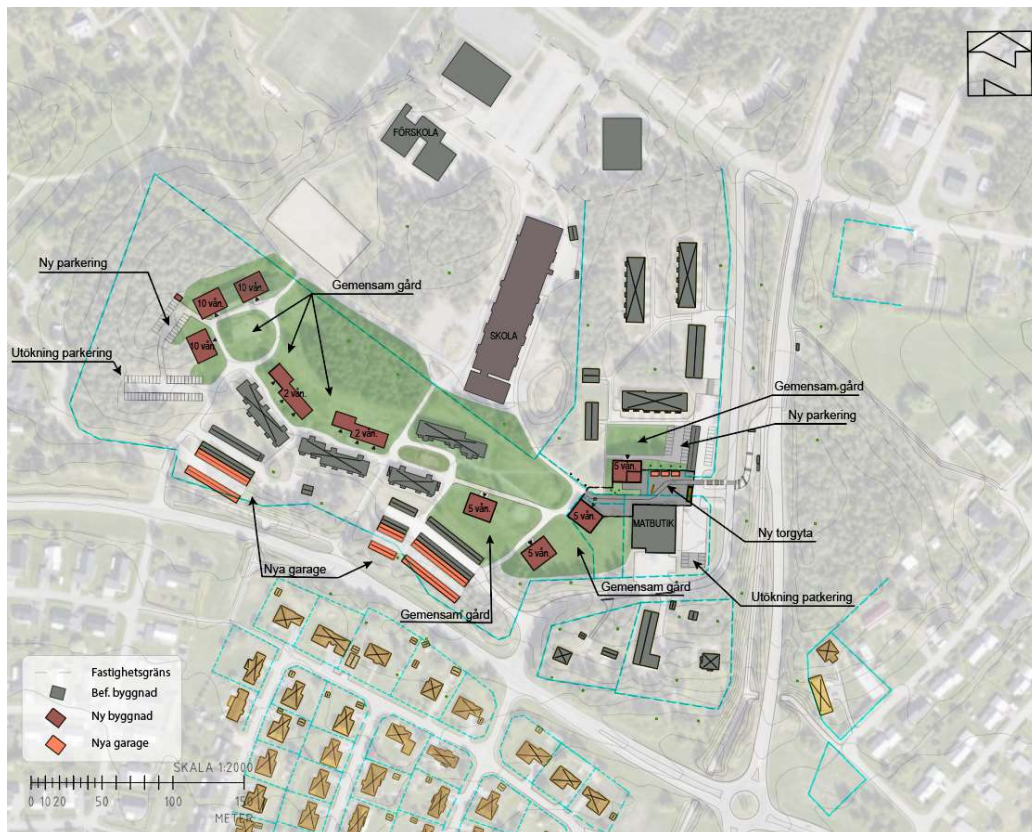
Bebyggelseområden

Bostäder

Inom planområdet och i närheten finns bostäder i form av flerbostadshus i två till tre våningar med röd tegelfasad. Befintliga bostäder inom planområdet är från 1970-talet och har balkonger som vetter mot söder.



En illustration över möjlig bebyggelse visas i figur 7–3. Planförslaget innebär att flerbostadshus kan byggas inom planområdet.



Figur 7–3. Förslag på exploatering.

I den västra delen intill det större skogspartiet föreslås tre punkthus om max 32 m nockhöjd, vilket motsvarar tio våningar. Framför punkthusen skapas en gemensam gårdsyta. I den mittersta delen av planområdet kan flerfamiljshus om max 11 meter nockhöjd (två till tre våningar) uppföras. Bebyggelsen placeras längs med befintlig gata och skapar på så sätt ett nytt gaturum med bostäderna på platsen. I den östra delen föreslås fyra punkthus om max 17 meter nockhöjd, fem våningar, och ett nytt torg framför ICA. Torget ramas in av ICA tillsammans med två av punkthusen där det föreslås ett café i bottenplan.

I plankartan, se figur 7-4 nedan, regleras nockhöjden och byggnadsarean för respektive bebyggelseområde med planbestämmelser. I väster tillåts en högsta nockhöjd på 32 meter och en största byggnadsarea på 350 kvadratmeter per bostadshus med en total byggnadsarea för området på 1050 kvadratmeter. Största byggnadsarea för komplementbyggnader är 1400 kvadratmeter med en maximal nockhöjd om 10 meter.



Figur 7-4. Utdrag från plankartan.

I området där två till tre våningshusen föreslås tillåts en högsta nockhöjd på 11 meter och en största byggnadsarea på 600 kvadratmeter per bostadshus med en total byggnadsarea för området på 3000 kvadratmeter. Största byggnadsarea för komplementbyggnader är 1600 kvadratmeter med en maximal nockhöjd om 6 meter.

I östra delen tillåts en högsta nockhöjd på 17 meter och en största byggnadsarea på 350 kvadratmeter per bostadshus. Största byggnadsarea för komplementbyggnader är 1200 kvadratmeter med en maximal nockhöjd om 6 meter.



För byggnaden där dagligvaruhandel tillåts, ges möjlighet för utbyggnad av det befintliga huset, där den totala byggrätten blir max 1250 kvadratmeter. Nockhöjden regleras till 6 meter.

Offentlig och kommersiell service

Inom planområdet finns kommersiell service i form av dagligvaruhandel och pizzeria. I planområdet närhet finns både offentliga och kommunala service, så som förskola, skola och dagvaruhandel samt idrottsanläggning.

Planförslaget ger förutsättningar för kommersiell service via användningen **C** Centrumändamål och **H** detaljhandel på kvartersmark i planområdets östra del.

Tillgänglighet

Marken inom planområdet är flack, vilket ger goda förutsättningar för en tillfredställande tillgänglighet inom planområdet.

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.

Friytor

Lek, rekreation och naturmiljö

Inom planområdet finns ett flertal lekplatser och möjlighet för rekreation. En av lekplatserna i planområdets västra del visas i figur 7–5. I planområdets västra del finns även naturmiljö. Planförslaget ger goda förutsättningar för möjlighet till lek och rekreation. En stor del av naturmiljön avses att bevaras så att boende i området fortsatt kan nyttja området för rekreation.



Figur 7-5. Lekplats i planområdets västra del.

Störningar

Trafik och buller

Ett genomförande av föreslagen detaljplan innebär en viss ökning av trafik till och från planområdet. Dock inte av sådan karaktär och storlek att olägenhet bedöms uppstå eftersom större delen av fordonstrafiken förväntas parkera på den större parkeringsplatsen vid ICA eller i planerade garage. För att öka trafiksäkerheten i den västra delen av området förses nuvarande in- och utfart till planområdets västra del med infartsförbud. En ny infart kommer möjliggöras, väster om befintlig korsning. Varutransporter bedöms inte öka.

Vibrationer

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

Lukt (allergener mm)

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

Skuggning

Den planerade bebyggelsen har anpassats till befintlig bebyggelse med hänsyn till skuggpåverkan. En skuggstudie har tagits fram som visar att den nya bebyggelsen har en liten skuggverkan på kringliggande bebyggelse både under vårdagjämning och höstdagjämning.



Figur 7-6. Vårdagjämning kl 09 respektive kl 16.



Figur 7-7. Höstdagjämning kl 08 respektive kl 16.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Den planerade bebyggelsen planeras att kopplas på det kommunala vatten- och avloppssystemet.

Snö- och dagvattenhantering

Snö- och dagvattenhanteringen planeras att ske inom varje fastighet. Det dagvatten som uppstår ska hanteras och fördröjas lokalt innan avledning från kvartersmark sker.

Avfall

Avfall ska hanteras enligt Bodens kommuns lokala renhållningsordning.



Konsekvenser av planens genomförande

Planförslaget möjliggör en utveckling av bostadsbebyggelse med gårdsytor, centrumverksamhet och utökad dagligvaruhandeln samt en ny torgyta. Det föreslås att tre punkthus i tio våningar kan bebyggas i väster. Framför punkthusen skapas en gemensam gårdsyta. I den mittersta delen av planområdet kan flerfamiljshus i två till tre våningar uppföras. Bebyggelsen placeras längs med befintlig gata och skapar på så sätt ett nytt gaturum med bostäderna som redan finns på platsen. I den östra delen föreslås fyra punkthus i fem våningar samt ett nytt torg framför ICA. Torget ramas in av livsmedelsbutiken tillsammans med de två nya byggrätterna för flerbostadshus som också medger centrumverksamhet.

Landskapsbilden kommer delvis att förändras om byggnader om tio våningar uppförs. Flerbostadshus med en högsta nockhöjd på 32 meter är högre än befintliga hushöjder i närområdet. I området där punkthusen föreslås är topografin högre än omgivande mark vilket leder till att topografin ”lyfter upp” dem ytterligare. De höga husen blir ett landmärke för Sävast men också för Boden.

Byggrätterna för ny bostadsbebyggelse, utveckling av handeln samt förändringarna av torgmiljön kan ge upphov till en viss utökning av fordonstrafiken, dels på Svängleden men också på Sävastvägen. Ökningen bedöms emellertid som marginell i förhållande till den omfattande trafik som redan i dagsläget belastar dessa delar av trafiknätet. Området har redan idag en väl fungerande kollektivtrafik både till och från Boden samt Luleå. Gång- och cykelvägnätet är väl utbyggt.

Med tanke på den bristande trafiksäkerheten i områdets västra delar läggs ett utfartsförbud i korsningen mellan Potatisvägen och kvartersmarken. Den nya in- och utfarten från området anläggs strax väster om den nuvarande vilket antas medföra bättre säkerhet för gående, cyklister men också för biltrafiken.

Planens påverkan på naturvärden bedöms bli liten då inga höga naturvärden registrerats på platsen. Större delen av planområdet är redan exploaterat idag. Sammantaget bedöms planförslaget inte medföra betydande påverkan på miljö, kulturarv eller människors hälsa.



8. Organisatoriska frågor

Tidplan

Detaljplanen handläggs med standardförfarande enligt Plan- och bygglagen. PBL och planeras antas av bygg- och miljönämnden under våren 2022.

Genomförandetid

Genomförandetiden är fem år från den dag planen vinner laga kraft. Ändring av detaljplanen får ske under genomförandetiden för att införa fastighetsindelningsbestämmelser. 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.

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

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

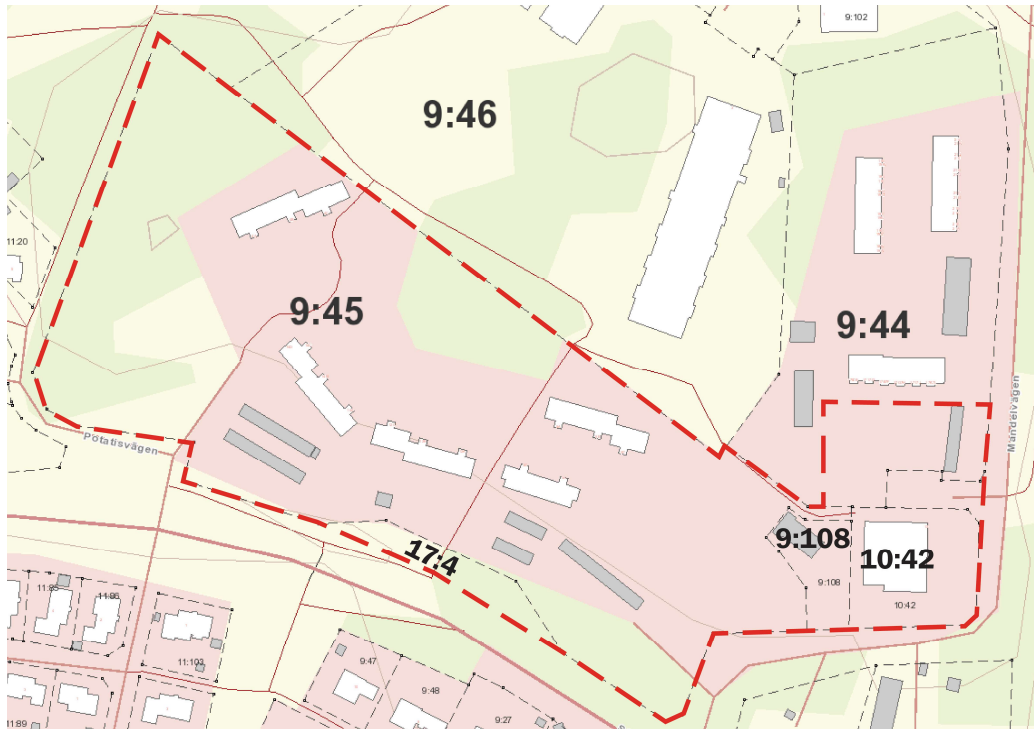
Avtal

Inget exploateringsavtal kommer att upprättas då Bondenbo fortsatt kommer vara markägare för kvartersmark inom planområdet.

9. Fastighetsrättsliga frågor

Fastighet och ägoförhållanden

Planområdet består av fastighet Sävast 9:45, del av fastighet 9:44 och 9:108 som ägs av Bodenbo, fastighet Sävast 9:42 som ägs av en privatperson samt del av fastighet Sävast 17:4 som ägs av Bodens kommun.



Figur 9-1. Fastighetskarta över planområdet.

Fastighetsbildning

Vid nybildning av fastigheter sker dessa via lantmäteriförrättning. Exploatören står för de kostnader som är förenade med en fastighetsbildning.

Påverkan på befintliga detaljplaner

Planförslaget innebär att befintliga detaljplaner inom området *Förslag till stadsplan för Sävast* från år 1975 och *Förslag till utvidgning samt ändring av stadsplan för Sävast (Sävast 10:21 m.fl. fastigheter)* från år 1976 upphör att gälla inom planområdet. Planerna kommer emellertid att fortsätta gälla som tidigare utanför det nu aktuella planområdet.



10. Ekonomiska frågor

- Bodens kommun står för upprättandet av detaljplanen.
- Utbyggnad av infrastruktur på kvartersmark bekostas av exploatören
- Avgifter för anslutning till el, tele- och fibernät bekostas av respektive fastighetsägare.
- Samtliga kostnader för projektering, byggnation och anläggningsarbeten på respektive fastighet betalas av respektive fastighetsägare.
- Utökning av privat service betalas av respektive fastighetsägare.

Effekter för kommunen

En liten del av kommunens mark i söder kommer att säljas till framtida exploatör/exploatörer. Detta innebär inga större konsekvenser för kommunen då denna mark inte används till något speciellt idag.

Effekter för respektive fastighetsägare

Framtida fastighetsägare svarar för kostnader för ev. köp av kommunal mark, inklusive förrättningskostnader och stämpelskatter. Vidare ansvarar fastighetsägarna för samtliga kostnader som uppstår inom respektive fastighets markområde.



11. Tekniska frågor

Tekniska utredningar

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

Boden 2022-01-03

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Lars Andersson

Bodens kommun

Plan- och exploateringschef

Sofia Bergvall

Bodens kommun

Planarkitekt

Pernilla Knutsson

Ramboll Sverige AB

Planarkitekt



**Bodens
kommun**

Samhällsbyggnadsförvaltningen

2022 januari