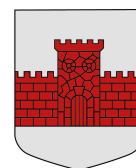


Granskningshandling  
2022-01-03  
Diarienummer KS2021-458

# Samrådsredogörelse

Detaljplan för Sävast torg

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



**BODENS  
KOMMUN**



## Samrådsredogörelse

Samhällsbyggnadsförvaltningen, fysisk planering har av kommunstyrelsens ordförande 2021-06-21 fått i uppdrag att upprätta detaljplan för aktuellt planområde.

Detaljplanen syftar till att bidra med nya bostäder och uppfylla Bodens mål om att växa till 31 000 invånare till år 2030. 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. Planförslaget möjliggör också för 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 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 2021-07-28 t.o.m. 2021-09-01. Samrådshandlingarna har även funnits tillgängliga på samhällsbyggnadsförvaltningen, fysisk planering, Stadsbiblioteket samt på kommunens hemsida.

Under samrådet inkom 13 skrivelser.

### **Skrivelser utan invändningar eller för information har inkommit från:**

- Skanova AB
- Vattenfall Eldistribution AB

### **Skrivelser med synpunkter och/eller frågor har inkommit från:**

- Länsstyrelsen
- Lantmäteriet
- Bodens Energi
- 8 privatpersoner



## Inkomna synpunkter med kommunens kommentarer

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

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

### Myndigheter

#### **Länsstyrelsen**

Bodens kommun önskar samråda om förslag till detaljplan för Sävast torg, beläget i Sävast centrum ca 7 km söder om Bodens centralort. Detaljplanens syfte är att skapa förutsättningar för att butiken ska kunna utöka sin verksamhet, att parkeringsplatser och torgytan utanför butiken/pizzerian ska kunna användas för säsongsvoror samt för sitt- och mötesplatser för närboende eller besökande i Sävast. Planen ger också förutsättningar till att uppföra fler bostäder längs med Potatisvägen i väster och längs med Mandelvägen i norr.

Kommunen har tidigare samråd med Länsstyrelsen om eventuellt behov av en särskild miljökonsekvensbeskrivning. Länsstyrelsen och kommunen delar uppfattning att ett genomförande av planen inte torde innebära en betydande miljöpåverkan och en MKB är ej nödvändig.


#### **Synpunkter på sådant som kan aktualisera prövning**

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

#### **Råd enligt 2 kap. PBL**

##### **Naturmiljö**

Länsstyrelsen noterar att planbeskrivningen saknar en redogörelse för naturmiljön i området. Planområdet verkar till stor del utgöras av öppen mark runt bebyggelsen men det finns några partier med skog/träd. Planen behöver kompletteras med en beskrivning av naturmiljön och en bedömning av hur den kommer att påverkas av utökad bebyggelse. Kommunens intention är att skogsområdet i väster skall bevaras i största möjliga mån. Med hänsyn till detta saknar Länsstyrelsen därför en bestämmelse om hur stor byggrätt som komplementbyggnaderna får uppta inom den del som är kryssmarkerad (Marken får endast förses med komplementbyggnader), eller att marken



regleras med natur för att skogsmiljön skall ges ett bättre skydd. Kommunen behöver även beskriva om och hur skogsområdena nyttjas av närboende för rekreation och om det kan påverkas av utökad bebyggelse.

### Kulturmiljö

Förslaget berör inte någon utpekad kulturmiljö. I planhandlingen konstateras att det inte finns någon kulturmiljö inom området vilket antagligen innebär just detta. Men området och den befintliga bebyggelsen kan bära karaktärsdrag och kulturvärden av mer alldagligt slag vilket gestaltningen av ny bebyggelse bör förhålla sig till.

### Klimatanpassning

Länsstyrelsen anser att planhandlingen behöver kompletteras med anvisningar om klimatanpassning för området och den planerade bebyggelsen. Sådana anvisningar kan utgå från vad som rekommenderas i den fördjupade översiktsplanen för Boden (2020) där det anges att Bodens kommun behöver *”planera med större säkerhetsmarginaler för att ta hänsyn till ett förändrat klimat”*. I den fördjupade översiktsplanen anges att Bodens kommun utfört skyfallsmodelleringar över bl.a. Sävast och Sävastön. Det anges vidare att denna bör: *”användas som planeringsunderlag vid ny-exploatering men också för att planera åtgärder i redan befintliga bebyggelseområden.”* Planhandlingar behöver kompletteras med ovan nämnda planeringsunderlag och anvisning för klimatanpassning givet resultat från dessa modelleringar.

Anvisningar för klimatanpassning ska gälla hur hårdgörande genom bebyggelse och ev. parkeringsytor/vägar ska utföras (höjdsättning, ytors beskaffenhet, grönstruktur, etc.) för att dagvattenhantering ska kunna omhänderta ökad och förändrad nederbörd. Se s. 25 i den fördjupade översiktsplanen vad gäller kommunens principer för klimatanpassad dagvattenhantering och dagvatten som en tillgång i samhällsbyggandet. Dessa principer behöver tillämpas i aktuell plan.

Planhandlingen behöver även kompletteras med anvisning om hur bebyggelse och grönstruktur ska anläggas för att minimera risker som uppstår för människor vid värmeböljor, se s.26 i den fördjupade översiktsplanen.

### Dagvatten

Med den förändring som beskrivs i planbeskrivningen torde det uppkomma mer hårdgjorda ytor samt en förändrad situation för dagvattenhanteringen. Det finns dock ingen beskrivning över vad som avses med dagvattenhanteringen annat än att den planeras ske inom varje fastighet. Kommunen bör ange hur dagvattenanläggningarna ska utformas så att ingen negativ påverkan på miljön sker.



### Planbestämmelser

Kommunen har inom kvartersmarken reglerat bebyggelsen med största exploatering samt största byggnadsarea samt och nockhöjd. Länsstyrelsen saknar en liknande reglering inom de områden som avser komplementbyggnader, dvs inom de områden som påförts kryssmarkering i plankartan.

### **Kommentar:**

*Planbeskrivningen kompletteras med en redogörelse för rekreativsmöjligheter, naturmiljön och en bedömning av hur denna antas påverkas av planförslaget. Frågor rörande skyfall ses över inför granskning. Bodenbo avser utföra en dagvattenutredning innan byggande utförs.*

*Plankartan kompletteras med en största byggnadsarea och nockhöjd för komplementbyggnad.*

### **Lantmäteriet**

Vid genomgång av planförslaget handlingar (daterade 2021-05-03) har följande noterats. För plangenomförandet viktiga frågor där planen måste förbättras:

#### MOTIVERING TILL VAL AV ENSKILT HUVUDMANNASKAP

När kommunen väljer att låta en detaljplan ha enskilt huvudmannaskap för de allmänna platserna, istället för kommunalt, ska de särskilda skälen för detta redovisas i planhandlingarna. Vid Lantmäteriets genomläsning har inte någon sådan motivering hittats i de aktuella planhandlingarna.

I planförslaget verkar det som att den allmänna platsen TORG ska förvaltas med enskilt huvudmannaskap. På s. 13 framgår att torget ligger på kvartersmark (men det är enligt plankartan en allmän plats). Eftersom TORG är en viktig samlingspunkt för allmänheten, bör kommunen överväga att istället låta förvaltningen ske med kommunalt huvudmannaskap. Dessutom är det kommunalt huvudmannaskap som är aktuellt i de gällande planerna.

#### EXPLOATERINGSAVTAL AKTUELLT MED INNEHÅLLET REDOVISAS INTE

I planbeskrivningen anges att exploateringsavtal ska upprättas, men inget ytterligare anges om innehållet. Enligt 5 kap. 13§ 3 st. PBL ska kommunen, om avsikten är att ingå exploateringsavtal, redan i samrådsskedet redovisa avtalens huvudsakliga innehåll liksom konsekvenserna av att planen helt eller delvis genomförs med stöd av ett eller flera sådana avtal i planbeskrivningen. När redovisningen av innehållet i ett kommande exploateringsavtal saknas i planbeskrivningen innebär det:

- Att det inte finns någon möjlighet för Lantmäteriet att utföra sin lagstadgade uppgift att i samrådsskedet lämna råd i de fall avtalsinnehållet förefaller strida mot reglerna i 6 kap. 40-42 §§ PBL.
- Att de som är berörda av planen inte har någon möjlighet att överblicka de konsekvenser som det tänkta avtalsinnehållet kommer att få bl.a. vid genomförandet av detaljplanen

Använd gärna handboken "Lantmäterimyndighetens roll i planeringsprocessen. Handbok 5 kap. 15 och 22 a §§ PBL" som stöd ang. lagstiftningens krav när ni kompletterar planhandlingarna.

Delar av planen som bör förbättras:

#### GRUNDKARTA

- Inom planområdet finns befintliga fastighetsgränser är något otydligt redovisade. Det kan vara bra att komplettera för att lättare kunna bedöma vad konsekvensen blir av plangenomförandet, för varje berörd fastighet.
- Befintligt servitut redovisas inte i grundkartan


#### HUR PÅVERKAS BEFINTLIGA PLANER?

Av planbeskrivningen bör det framgå vad som sker med gällande detaljplaner och eventuella fastighetsindelingsbestämmelser som berörs av planområdet. Det är viktigt för allmänheten att det går att förstå konsekvenserna av planläggningen. Detta kan till exempel beskrivas genom en text i stil med *"Om föreslagen detaljplan antas och får laga kraft upphör tidigare detaljplan att gälla inom planområdet, men fortsätter att gälla som tidigare utanför det nu aktuella planområdet."*

Glöm inte att kontrollera så att gällande plan/planer och eventuella fastighetsindelingsbestämmelser fortfarande går att genomföra efter att den aktuella planen fått laga kraft.

#### RUBRIK OM ENSKILT HUVUDMANNASKAP TROLIGEN INTE TILLRÄCKLIGT = KOMMUNALT HUVUDMANNASKAP?

Enligt planbeskrivningen ska planen ha enskilt huvudmannaskap. Bland planbestämmelserna finns en rubrik som anger att det är enskilt huvudmannaskap för användningar av allmän plats med det saknas en särskild planbestämmelse om huvudmannaskap. Eftersom planbeskrivningen inte är juridiskt bindande gäller endast de bestämmelser som finns upptagna i handlingen plankarta med bestämmelser. I Boverkets nya föreskrifter för detaljplaner är det ett tydligt krav att enskilt huvudmannaskap alltid ska regleras genom en särskild planbestämmelse.



Boverket har ända sedan 1987 rekommenderat att enskilt huvudmannaskap ska regleras genom att det införs en särskild (administrativ) planbestämmelse. Eftersom rubriker i listan med planbestämmelse finns risken att nuvarande redovisning vid en domstolsprövning skulle innebära att huvudregeln enligt 4 kap 7 § 1 men PBL – att kommunen är huvudman för detaljplanen gäller för samtliga platser i det aktuella planförslaget. Lantmäteriet rekommenderar därför starkt att en särskild planbestämmelse om enskilt huvudmannaskap för de aktuella allmänna platserna införs bland planbestämmelserna.

#### INOM ELLER UTOM VERKSAMHETSOMRÅDE?

I planbeskrivningen framgår att den planerade bebyggelsen planeras att kopplas på det kommunala VA-systemet. Det som kan tydliggöras kring detta är om planområdet kommer ingå i kommunens verksamhetsområde, eller om tanken är att det ska bildas en gemensamhetsanläggning för samtliga byggnader som därefter ansluts till kommunens VA.

#### ANSVARSFÖRDELNING, INOM STORKVARTER

På s.12 i planbeskrivningen framgår att det kommer skapas en gemensam gårdsyta framför blivande punkthus. Det som kan tydliggöras i planer som denna där storkvartersprincipen används, är vem som kommer se till att underhålla den gemensamma gårdsytan, exempelvis snöröjning m.m. samt hur denna förvaltning ska gå till.

#### KOSTNADER FÖR OCH INITIATIV TILL FASTIGHETSILDNING

Det anges inte något om vem som initierar och bekostar den fastighetsbildning som behövs för genomförandet av detaljplanen. Delar av planen som skulle kunna förbättras *(under denna rubrik redovisas synpunkter som inte direkt ligger inom Lantmäteriets lagstadgade bevakningsområden, men som enligt Lantmäteriet skulle förbättra detaljplanen.)*

#### BEBYGGANDETS OMFATTNING EJ RELATERAT TILL SÄRSKILT OMRÅDE

I listan med planbestämmelser finns bestämmelser om bebyggandets omfattning:

e1 – största exploatering är 1050 kvadratmeter byggnadsarea

e3 – största exploatering är 3000 kvadratmeter byggnadsarea

e5 – största exploatering är 1250 kvadratmeter byggnadsarea

Dock finns det inte angivet är till vilket område bestämmelsen ska relateras, exempelvis per fastighet eller användningsområde. Detta bör tydligt framgå enligt Boverkets rekommendation.



Observera att om inget område anges som bestämmelsen ska relateras till, kommer bestämmelsen relateras till egenskapsområdet. Det innebär att andra egenskaper såsom plusmark inte omfattas av bestämmelsen.

**Kommentar:**

*Kommunen håller med om att TORG är en viktig samlingspunkt för allmänheten och att det är en god tanke att det ska vara allmän plats med kommunalt huvudmannaskap. Bestämmelsen justeras i plankartan.*

*Inget exploateringsavtal kommer att upprättas eftersom Bodenbo redan äger marken idag. Planbeskrivningen justeras med detta. Planbeskrivningen kompletteras också med att det är exploatören som står för de kostnader som är förenade med en fastighetsbildning.*

*Bestämmelserna om bebyggandets omfattning relaterar egenskapsområdet. Kommunen vet i dagsläget inte hur fastighetsindelningen kommer se ut vilket gör det svårt att reglera bebyggandet per fastighet. Korsmarken omfattas inte av bestämmelsen och kommer till granskningen att kompletteras med ett eget specifikt e-tal och en nockhöjd för komplementbyggnader.*

*Gällande gårdsytan så är det svårt att redan i detta skede redogöra för hur underhållet kommer att ske. Om det blir hyresrätter ligger ansvaret på fastighetsägaren. Blir det bostadsrätter så kan de tre punkthusen bli en förening som i så fall har ansvar för att sköta gården. Detta regleras inte i detaljplanen. Gällande VA så kommer det inte att bildas någon gemensamhetsanläggning. Bebyggelsen kopplas direkt på kommunens VA-system.*

*Servitutet för fastigheten SÄVAST 9:108, upprättat 1985-11-15, för rätt att använda vägen över torget för utfart kommer att upphävas genom fastighetsreglering i samband med övriga avstyckningar inom området. Kyrkan/ungdomsgården har upphört med sin verksamhet och fastigheten har sålts vidare till Bodenbo. Med hänsyn till att servitutet ska upphävas redovisas inte detta i plankartan.*

*Grundkartan ses över till granskning samt påverkan på befintliga planer.*





## Kommunala förvaltningar och bolag

### **Bodens Energi**

Bodens Energi har ledningar i området enligt bifogad fil. Blå linje är lågspänning. Streckad röd linje är högspänningskabel. Röd heldragen linje är fjärrvärme och orange linje visar våra fiberstråk. Grå linjer visar gamla ledningar som inte längre är i bruk (de smala grå linjerna är fastighetsgränser). I övrigt har vi inget att invända.

#### ***Kommentar:***

*Kommunen noterar detta och kommer ta hänsyn till befintliga ledningar i det fortsatta planarbetet.*

## Övriga

### **Vattenfall Eldistribution AB**

Vattenfall Eldistribution AB har ingen elnätanläggning inom område för aktuell detaljplan eller inom dess närområde och har därmed inget att erinra i rubricerat ärende. Området ingår inte i Vattenfall Eldistribution ABs distributionsområde.

#### ***Kommentar:***

*Noterat.*

### **Skanova (Telia Company) AB**

Skanova har inget att erinra mot detaljplanen. Skanovas teleanläggningar/rättigheter berörs inte/påverkas inte av rubricerat planförslag.


#### ***Kommentar:***

*Noterat.*

## Privatpersoner

### **Privatperson 1**

Boende på Potatisvägen framför synpunkter på grönområdet tas i anspråk för bostäder. Två nya hyreshus skulle innebära att barnens utrymme för lek och spring försvinner. Grönområdet används som gemensam plats där vuxna och barn träffas för att grilla, fika, sitta och prata och leka. De nya hyreshusen byggs för tätt, men bara någon meter emellan skulle den fria känslan av att bo i radhus med varsin uteplats försvinna. De få soltimmarna på Potatisvägen 12 antas försvinna. Med hus så nära inpå antar boende att det blir skugga på uteplatserna dygnet runt.



Satsa på mer gemensamma cykelställ/cykelbod, grillplatser, planteringar, lokal för boende där det kan ordnas fest, kurser, kulturkvällar m.m. Satsa på att tillföra trivsel i bostadsområdet istället för att ta bort de kvaliteter som finns. Satsa på oss redan boende hyresgäster istället för eventuellt nya hyresgäster. Boende önskar att det inte byggs några fler hyreshus i området.

**Kommentar:**

*Inom området finns flera möjligheter till rekreation och utrymme för lek. I planområdets västra del finns en lekplats samt i östra delen i närheten av ICA. Större delen av naturområdet i väster kommer bevaras och fortfarande kunna nyttjas för rekreation och lek.*

*Enligt den framtagna skuggstudien, där både vårdagjämning och höstdagjämning studerades, antas den nya bebyggelsen inte påverka befintliga hus på Potatisvägen 12 och 14. Inom detaljplanen görs det plats för cykelparkering. I området närmast centrum, väster och norr om ICA, skapas möjlighet för fler lokaler. Förutom bostadsändamål läggs nu även centrumändmål in på plankartan.*

**Privatperson 2**

Boende ställer sig positiv till att området växer men tycker att placeringen av bostäder inte är optimal. Bebyggelsen är tät. Potatisvägen 12 och 14 kommer att ligga extremt nära de två nya byggnaderna som planeras. Hur blir det med sol och skugga både för ny bebyggelse och för befintliga hus? Vad händer med gemensamma uteplatser, vart hamnar de när husen byggs där? Planeras det för fler cykelställ och cykelförråd? Behövs redan fler idag. En enda grillplats finns bakom hus 14 idag. Ska det byggas fler? Hoppas boende. Lekplats för barnen-hur blir det med sådana? Inget underhåll är gjort på dem som finns och nu tas grönområdet dessutom bort.

Placeringen med tätt sittande bostäder mitt emot Potatisvägen 12 och 14 är inte alls harmoniskt eller snyggt. Två helt olika stilar på samma gård.

Hur har man tänkt kring tvättstugor? Blir det fler? De som finns idag är i dåligt skick. Gemensam bastu- varför finns det inte på ett så stort område? Det skulle vara ett underbart tillskott. Lokal för gemensamma fester önskas.

Boende önskar att kommunen ser över planerna och bygger husen längre bort från varandra.



**Kommentar:**

*Befintliga hus påverkas i liten utsträckning vad gäller skuggning. Planerad bebyggelse kommer till viss del få skuggpåverkan från befintliga hus. Skuggningen bedöms ändå vara måttlig då det främst är under sena eftermiddagar på vinterhalvåret.*

*Större delen av naturområdet i väster kommer att bevaras och kunna nyttjas för rekreation och lek.*

*Renovering av tvättstugor, upprättande av gemensamhetslokal för bl.a. kalas/fester och möten samt lokal för gemensam bastu är inget som detaljplanen reglerar. Däremot finns möjlighet till en dialog med Bodenbo om sådana önskemål.*

**Privatperson 3**

Boende anser att punkthus i 10 våningar inte passar rent stilmässigt samt att inget behov finns. Ingen vill bo i ett höghus i Sävast, de som väljer att bo utanför stan vill bo i 2-planhus med uteplats. Risk att många lägenheter står tomma. Nockhöjd på 10-15 meter låter mer rimligt. Kanske kan det byggas äldreboende eller seniorboende istället?

Boende säger nej till de drygt 30 meter höga husen som kommer skugga tomten. Utfarten från parkeringarna på Potatisvägen är inte optimala idag. Det finns stor risk för olyckor mellan bilister och cyklister. En minirondell med cykelväg på någon lämplig sida kanske?

Utveckling av centrumkärnan välkomnas.

**Kommentar:**

*Kommunen eftersträvar att erbjuda en variation av boendeformer. Parkeringarna ligger på fastighetsmark. Det är fastighetsägaren som planerar för in- och utfart till dessa inom kvartersmarken.*

**Privatperson 4**

Boende har synpunkt på att detaljplanen inte redogör för hur den föreslagna bebyggelsen ska ansluta till det kommunala avloppet. Det är idag stora problem med brunnen som är kopplad till avloppet eftersom nivåerna ligger för högt i förhållande till källarvåningen. VA-avdelningen kontrollerar brunnen varje månad för att undvika stopp. EN helt ny ledning från Bodenbo till kommunens VA-nät måste anläggas.

Utfarten till Potatisvägen från parkeringen är felkonstruerad. Stor risk för incidenter för bilar som kör på Potatisvägen och bilar som kör ut från parkeringen. På plankartan anges att både Potatisvägen och Mandelvägens infart till hyresområdet är gator. Ta bort gatuangivelsen inom planområdet. Bodenbos utfart till Potatisvägen bör ändras så den ansluts mitt på kurvan. Det innebär att hyresgästerna måste svänga vänster på Potatisvägen för att komma ut på Sävastvägen. Markera ändrad utfartsplats på detaljkartan. Detta skulle öka



trafiksäkerheten för cyklister.

I den fördjupade översiktsplanen för Sävast redovisades karaktären av en tätort i ”Lantlig miljö” var viktigt. Tre punkthus i tio våningar ger en helt annan landskapsbild av Sävast. Förslaget tar inte hänsyn till den övergripande boendemiljön. Skogen kommer slitas med fler boende. Bygg alla hus i östra och västra med en högsta nockhöjd av 17 meter.

**Kommentar:**

*VA-avdelningen är medvetna om beskrivet avloppsproblem och kommer ha detta i åtanke vid genomförande av detaljplanen så att beskriven situation inte förvärras.*

*Inom planområdet finns ingen gatuangivelse. Marken är planlagd som kvartersmark där fastighetsägaren är ansvarig för planering av parkeringsytor och vägkopplingar. Samhällsbyggnadsförvaltningen, fysisk planering, anser att på grund av trafiksäkerheten i väst, införs ett utfartsförbud i korsningen mellan Potatisvägen och kvartersmarken. Den nya in- och utfarten från området anläggs strax väster om den nuvarande. Gatuangivelsen ”Potatisvägen” tas bort från plankartan.*

*I den fördjupade översiktsplanen för Boden och Sävast pekar kommunen på att:*

- *Sävast torg ska utvecklas till en mötesplats för alla åldrar. Vid förtätning ska skala och placering bidra till att definiera Sävast centrum som närcentrum. Sävast centrum ska ses som en viktig nod i området för möten och interaktion.*
- *Handeln i Sävast ska vara inriktad mot dagligvaror och sådant som människor kan ha behov av i sin vardag. Sävast centrum kan utvecklas med ett bredare utbud av service som exempelvis restauranger, gym och frisör.*

*Planförslaget går på så sätt i linje med dessa intentioner.*

**Privatperson 5**

Ett genomförande av planen skulle påverka boende på Potatisvägen 14 och 12 negativt när grönytona försvinner. Ytona används till att sola, träffa grannar, äta och grilla. Barnen leker på ytona. Det enda pilträdet som finns kommer tas bort utanför Potatisvägen 14.

Om det måste byggas vill boende att det byggs närmre den lilla skogen där de gamla husen stod och att det byggs en egen väg till husen.

**Kommentar:**

*Inom området finns flera möjligheter till rekreation och utrymme för lek. I planområdets västra del finns en lekplats samt i östra delen i närheten av ICA. Större delen av naturområdet i väster kommer bevaras och fortfarande kunna nyttjas för rekreation och lek.*



### **Privatperson 6**

Boende är emot att grönområdet mitt emot befintliga radhus tas i anspråk av två nya hyreshus. Barnens utrymme för lek försvinner, gemensamma ytor för grillning försvinner, kvällssolen sommartid skulle påverkas på Potatisvägen 12. Det skulle bli skugga på uteplatserna dygnet runt.

#### ***Kommentar:***

*Inom området finns flera möjligheter till rekreation och utrymme för lek. I planområdets västra del finns en lekplats samt i östra delen i närheten av ICA. Större delen av naturområdet i väster kommer bevaras och fortfarande kunna utnyttjas för rekreation och lek.*

*Framtagen skuggstudie visar på att den nya bebyggelsen inte kommer skugga befintliga byggnader sommartid.*

### **Privatperson 7**

Trafiken på Mandelvägen förväntas öka. Mandelvägen är redan starkt trafikerad idag. Utökad parkering orsakar problem med snöröjning och snöupplag. Varutransporterna är redan problematiska idag.

#### ***Kommentar:***

*Den tillkommande bebyggelsens trafikallsträng anses inte vara av betydande mängd för att Mandelvägen ska få framkomlighetsproblem.*

*Snöröjning förutsätts även i framtiden kunna fungera på ett bra sätt. I området finns flera ytor för upplag av snö.*

### **Privatperson 8**

Boende anser att naturen och den lantliga miljön påverkas mycket genom att tillåta tre stycken 10-våningshus. Dessa kommer att skugga. Finns det överhuvudtaget 10-våningshus någon annanstans inom Boden.

#### ***Kommentar:***

*Enligt framtagen skuggstudie blir det liten skuggpåverkan på befintliga bostäder i området. Den lantliga miljön kommer påverkas, men exploateringsgraden bedöms ändå vara relativt låg med det tillskottet av bostäder som planeras i området.*



## Justeringar/ställningstagande efter samråd

Detaljplanen bearbetas med utgångspunkt från de synpunkter som har kommit in under samrådet. Planbeskrivningen har reviderats i enlighet med Samhällsbyggnadsförvaltningen 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:

- *Plankartan kompletteras med C, centrumändamål, för planerad bebyggelse väster och norr om ICA. Förutom att centrumändamål blir möjligt ligger bostadsändamålet fortfarande kvar.*
- *Plankartan kompletteras med en största byggnadsarea och nockhöjd för komplementbyggnad.*
- *Användningen TORG får kommunalt huvudmannaskap.*
- *Utfartsförbud införs på den nuvarande in- och utfarten till Sävastvägen och den nya infarten blir väster om den befintliga.*

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

Boden 2022-01-03

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Lars Andersson

Plan- och exploateringschef

Sofia Bergvall

Planarkitekt





**Bodens  
kommun**

**Samhällsbyggnadsförvaltningen**

2022 januari