

Granskningshandling
2022-04-27
Diarienummer KS 2021-57

Samrådsredogörelse

Detaljplan för Boden Business Park, Sävastön, Bodens kommun

Samhällsbyggnadsförvaltningen
Fysisk planering
Sofia Bergvall
tel. 0921-621 63
sofia.bergvall@boden.se



**BODENS
KOMMUN**





Samrådsredogörelse

Samhällsbyggnadsförvaltningen har av kommunstyrelsens ordförande 2021-01-20 fått i uppdrag att upprätta detaljplan för aktuellt planområde.

Detaljplanen syftar till att möjliggöra en fortsatt satsning på utvecklingen av Boden Business Park. Detta genom att tillskapa en företagspark med en flexibel användning inom olika typer av näringsverksamheter med fokus på kreativitet och mötesplatser. Inom planområdet planeras för användningar såsom kontor, icke störande verksamheter, centrumändamål, bostäder, tillfällig vistelse, vård och handel.

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

Samhällsbyggnadsförvaltningen har upprättat detaljplanen med tillhörande handlingar och översänt den på remiss till statliga och kommunala myndigheter samt till berörda sakägare under tiden 2022-02-21 t.o.m. 2022-03-14.

Samrådshandlingarna har även funnits tillgängliga på Samhällsbyggnadsförvaltningen, Stadsbiblioteket, Boden Business Park samt på kommunens hemsida.

Samrådet har kungjorts i ortstidningarna Norrbottens Kuriren (NK) och Norrländska Socialdemokratens (NSD) den 2022-02-19.



Under samrådet inkom åtta skrivelser.

Skrivelser utan invändningar eller för information har inkommit från:

- Vattenfall eldistribution AB 2022-02-25
- Telia Company 2022-03-03

Skrivelser med synpunkter och/eller frågor har inkommit från:

- Privatperson 1, 2022-02-24
- Privatperson 2, 2022-02-25
- Länsstyrelsen, 2022-03-09
- Lantmäteriet, 2022-03-10
- Bostadsrättsföreningen Golfängen, 2022-03-10
- Försvarmakten 2022-03-25

Inkomna synpunkter med kommunens kommentarer

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

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

Myndigheter


Länsstyrelsen 2022-03-09

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10 § PBL och nu kända förhållanden att frågor som berör hälsa och säkerhet måste lösas på ett tillfredsställande sätt i enlighet med vad som anges nedan för att ett antagande av detaljplanen inte skall prövas av Länsstyrelsen.

Riksintresse

Riksintresse totalförsvarets militära del

Planområdet ligger inom riksintresse för totalförsvarets militära del enligt 3 kap. 9 § miljöbalken, *område med särskilt behov av hindersfrihet och stoppområde för höga objekt*. Kommunen behöver samråda planförslaget med Försvarmakten då detaljplanen



möjliggör byggnader med totalhöjd om 22 meter, samt få en bedömning huruvida planområdet enligt Forsvarsmaktens definition ligger inom eller utanför sammanhållen bebyggelse.

Hälsa och säkerhet

Friyta

Plan- och bygglagen anger att på tomter som ska bebyggas med lokaler för fritidshem, förskola, skola ska det på tomten eller i närheten av den finnas tillräckligt stor friyta som är lämplig för lek och utevistelse. Typ av skolverksamhet påverkar vilket behov av friyta som behövs för att säkerställa barns och ungas hälsa. Kommunen behöver komplettera planbeskrivningen med en redovisning om hur kravet på friyta är tänkt att lösas. Vid bedömning av friytans placering behöver kommunen beakta påverkan av trafikbuller som inom del av byggrätten för skol- och förskoleverksamhet överskrider bestämmelser om riktvärden för buller.

Buller

Av planbeskrivningen framgår att bostäder inom den östra delen av planområdet bör placeras cirka 30 meter från Svängleden på grund av påverkan av trafikbuller. Detta avstånd behöver säkerställas i detaljplanen. Alternativt behöver det säkerställas att minst hälften av boenderummen är placerade mot ljuddämpad sida. Kommunen behöver komplettera planhandlingarna med genomförd bullerutredning (bifoga utredningen), likaså den fördjupade bullerutredning som enligt planbeskrivningen kommer att tas fram för bostäder, skola och förskola.

Farligt gods

För att kunna bedöma huruvida planerad idrottsanläggning invid väg 97 (primär transportled för farligt gods) är att betrakta som markanvändning kategoriserad Zon C eller Zon D i Länsstyrelsens riktlinjer för farligt gods, behöver kommunen redovisa vilken typ av idrottsanläggning som avses då rekommenderade skyddsavstånd och eventuellt behov av säkerhetshöjande åtgärder är beroende av verksamhetens art, *Besöksanläggning med betydande åskådarplats* alternativt *Besöksanläggning utan betydande åskådarplats*. Kommunen behöver även motivera sin bedömning vad gäller betydande eller utan betydande åskådarplats.

Råd enligt 2 kap. PBL

Förhållande till översiktsplan (ÖP)

Boden Businesspark ligger inom primärt utvecklingsområde för bebyggelse, inom utpekat område för förtätning och kompletteringsområde Sävast/Sävastön (BFK4) och inom utredningsområde för verksamheter (V7) i kommunens ÖP. I den fördjupade översiktsplanen för Boden och Sävast pekas planområdet ut som ett område för förtätning av bostäder och verksamheter.

Klimatanpassning

Länsstyrelsen anser att samtliga projekt bör ta hänsyn till effekterna av ett förändrat klimat. Klimatförändringar i form av ökad och intensivare nederbörd, höjda medeltemperaturer och värmeböljor, samt stigande havsnivåer, medför konsekvenser för i stort sett alla samhällssektorer och anpassningsåtgärder är därför nödvändiga. Det är viktigt att planområdets lämplighet över tid utreds utifrån en analys av relevanta klimateffekters inverkan på området, till exempel om ökad nederbörd kan medföra översvämningsrisk från höga flöden i närliggande vattendrag, om intensiva värmeböljor kan innebära problem med överupphettning i tätbebyggda områden eller om en havsnivåhöjning kan medföra en permanent översvämning av hela eller delar av planområdet. Analysen bör sedan ligga till grund för beslut om lämplig markanvändning, samt vilka eventuella klimatanpassningsåtgärder som behöver integreras i planförslaget för att möta effekterna av ett förändrat klimat.

Dagvatten

Av planbeskrivningen framgår att kommunen avser uppdatera och komplettera genomförd dagvattenutredning. Länsstyrelsen vill ta del av genomförda dagvattenutredningar vid granskning av detaljplanen.

Gestaltning av bebyggelse

Kommunen bör reglera största byggnadsarea och hösta byggnadshöjd för komplementbyggnader för att säkerställa att området gestaltar sig enligt kommunens avsikt.

Trafikfrågor

Redovisningen av gång- och cykeltrafik bör förtydligas så att det framgår hur planerade gång- och cykelvägar länkas samman med befintliga gång- och cykelvägar.

Plankarta och planbeskrivning

Illustrationen som återfinns på plankartan överensstämmer inte med reglerad markanvändning på plankartan. Exempelvis illustreras en parkeringsyta inom det område som på plankartan reglerar skola, förskola, bostäder, kontor (SKB₁S₁B) och centrumverksamhet (CSS₁KB₁B). För att öka tydligheten vad gäller detaljplanens konsekvenser behöver illustrationen korrigeras.

Av planbeskrivningen framgår inte för vilken användning komplementbyggnader möjliggörs. Detta bör tydliggöras i planbeskrivningen.

I planbeskrivningen skall kommunen redovisa motiven till de enskilda regleringarna i detaljplanen. Samtliga planbestämmelser ska anges, motiveras och konsekvensbedömas. Detta för att öka tydligheten samt för att planbeskrivningen ska fungera som stöd för att tolka plankartan. Planbeskrivningen behöver kompletteras med detta till granskningsskedet.

Kommentarer:


Samhällsbyggnadsförvaltningen låter alltid Försvarsmakten ha möjlighet att svara på våra remisser. Försvarsmakten hade emellertid inga erinringar under samrådet. Sävast/Sävastön räknas som tätort med sammanhållen bebyggelse där just Boden Business Parks halva område räknas som "annan koncentrerad bebyggelse" vilket innebär restriktioner för objekt högre än 45 meter.

Bodens kommun reviderar plankarta och planbeskrivningen vad gäller användningsbestämmelserna för skola och förskola. Dessa utgår. Det innebär samtidigt att friytebegreppet för skola/förskola inte redovisas. Samma gäller bedömningen gällande påverkan av trafikbuller med hänsyn till skola/förskola. Däremot tas en fördjupad bullerutredning fram för hela planområdet och de markanvändningar som är tänkt att provas. Detta för att bedöma om alla byggrätter är lämpliga utifrån bullersynpunkt.

Bodens kommun arbetar för att minska de negativa effekterna som ett förändrat klimat kan ge upphov till. Samhället är sårbart för klimatförändringar då mycket är anpassat till klimatet som vi har idag. Därför är det viktigt att redan nu kartlägga vilka effekter som kommer att påverka verksamheterna och planera för hur dessa effekter kan minimeras på sikt. Vi har i samarbete med bl a Länsstyrelsen och MSB tagit fram underlag som visar på klimatscenarier, skyfallsanalyser, dagvattenstrategi mm. Skyfall fanns med i planbeskrivningen under dagvattenavsnittet men kompletteras i granskningshandlingen med skyfallsstudien som har gjorts för Sävast/Sävastön. Samhällsbyggnadsförvaltningen fysisk planering arbetar just nu med en värmestresskartering för Bodens och Sävasts tätorter samt en fördjupad analys av översvämningsriskerna i Bodens centrum. Dessa förväntas vara klara under senhösten 2022.

Användningsbestämmelsen idrottsanläggning ändras till Idrottsanläggning utan betydande åskådarpåplats. Detta innebär att anläggningarna i första hand avses vara lokaler där idrott utom betydande publik ska utövas t ex padel- och tennishallar.

Samhällsbyggnadsförvaltningen kompletterar planbeskrivningen med samtliga planbestämmelser. Eftersom planuppdraget kom till samhällsbyggnadsförvaltningen, fysisk planering, den 2021-01-20, dvs innan 2021-12-30 bedöms det inte vara nödvändigt att kommunen motiverar och konsekvensbedömer dessa.



Till granskningshandlingarna bifogas handlingar för projektering av dagvatten, cirkulationsplats med tillhörande gång- och cykelstråk över Svängleden samt bullerutredning.

Lantmäteriet, 2022-03-14

Vid genomgång av planförslagets handlingar (daterade februari 2022) har följande noterats:


För plangenomförandet viktiga frågor där planen måste förbättras

KOMBINATION ENSKILD + ALLMÄN KVARTERSMARK

Det förekommer i planen en kombination av så kallad allmän kvartersmark (kvartersmark för annat än enskilt bebyggande) och enskild kvartersmark inom planområdet.

Användningarna Vård, Skola och Förskola betraktas i de flesta fall som allmän kvartersmark och till sådan mark hör inlösenregler. Enligt 6 kap. 13 § PBL har kommunen rätt att lösa sådan mark som ska användas för annat än enskilt bebyggande, om användningen för det avsedda ändamålet inte kan anses säkerställd. Markägaren kan även begära att kommunen löser in sådan mark enligt 14 kap. 14 § PBL. Att kombinera allmän och enskild kvartersmark kan leda till problem, exempelvis kan det bli så att ingen byggnad för det allmänna ändamålet byggs och utan enbart för det enskilda. Inlösenrätten för det allmänna ändamålet finns då fortfarande kvar. I denna situation kan både fastighetsägaren och kommunen begära att kommunen ska lösa in området för det allmänna ändamålet trots att området är utbyggt för det enskilda ändamålet. Lantmäteriet rekommenderar att kommunen så långt som möjligt skiljer enskild och allmän kvartersmark åt. Ett förslag är att specificera var den allmänna respektive den enskilda användningen gäller så att de hålls åtskilda, t.ex. genom att införa 3D-redovisning i plankartan ifall den allmänna kvartersmarken och den enskilda ska gälla för olika plan i byggnaden. Om förhållanden är sådana att kommunen ändå vill gå vidare med förslaget med kombination av enskild och allmän kvartersmark och gör bedömningen att eventuella problem eller risker med detta är små eller inga, så bör denna bedömning redovisas och motiveras i planbeskrivningen.

ANVÄND KOMBINERAD ADMINISTRATIV OCH EGENSKAPSGRÄNS



I plankartan ser det ut som att det missats att avgränsa u-område med administrativ gräns (se bilden nedan). Då gränserna sammanfaller med egenskapsgräns är det den kombinerade gränsbeteckningen som ska användas.

ENDAST u-OMRÅDE SÄKERSTÄLLER INTE LEDNINGARNA

Genom att lägga ut markreservatet för allmännyttiga underjordiska ledningar s.k. u-område ser kommunen dels till så att det inte blir planstridigt att lägga några underjordiska ledningar inom den aktuella kvartersmarken. Dels att lov inte kan ges lovpliktiga åtgärder som hindrar att ledningen utförs. Det bildas däremot ingen rättighet genom att kommunen lägger ut ett u-område i planen. För att säkerställa att ledningarna får vara kvar behöver normalt sett ledningsrätt eller servitut upplåtas. Detta är inte beskrivet i genomförandeavsnittet av planbeskrivningen.

EXPLOATERINGSAVTAL AKTUELLT MEN INNEHÅLLET REDOVISAS INTE

I planbeskrivningen anges att exploateringsavtal ska upprättas, men inget ytterligare anges om innehållet. Om avsikten är att genomföra markanvisningar och/eller teckna exploateringsavtal ska kommunen enligt 4 kap. 33 § 3 st. 2 men. PBL redovisa avtalens huvudsakliga innehåll liksom konsekvenserna av att planen helt eller delvis genomförs med stöd av ett eller flera sådana avtal i planbeskrivningen. Detta ska enligt 5 kap. 13 § PBL göras redan i samrådsskedet. Lantmäteriet konstaterar att lagstiftaren har avsett att exploatörens samtliga åtaganden ska redovisas på en översiktlig nivå, men där det ändå ska gå att bedöma vad åtagandena innebär. Lantmäteriet bedömer att handlingarna i dess nuvarande skick inte är tillräckligt tydliga och behöver därför kompletteras. Redovisningen behöver enligt Lantmäteriets mening vara konkret kring: vilka områden som avses för överlåtelser eller upplåtelser (helst redovisade på kartor) vilka fysiska anläggningar exploatören ska utföra och vilken standard de ska ha vilka olika kostnader som exploatören åtar sig att betala åtaganden om att betala eller inte kräva ersättningar tidplan för utbyggnad av de anläggningar som avtalet omfattar om exploatören ska ställa en säkerhet för åtaganden enligt avtalet om det finns flera exploatörer – ansvarsfördelningen mellan dem. Glöm inte att även redovisa konsekvenserna (se ovan). När redovisning 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.

INLÖSEN AV ALLMÄN PLATS MED KOMMUNALT HUVUDMANNASKAP

Det finns inte någon beskrivning om den rätt (enligt 6 kap. 13 § PBL) eller skyldighet på fastighetsägarens begäran (enligt 14 kap. 14 § PBL) som kommunen har att lösa in de allmänna platserna med kommunalt huvudmannaskap utan stöd av överenskommelse.

FASTIGHETSKONSEKVENSBESKRIVNING SAKNAS

Det är viktigt att alla som berörs av en detaljplan kan förstå planens konsekvenser för den egna fastigheten. ”Av planbeskrivningen ska de konsekvenser som ett genomförande av detaljplanen medför för bland annat sakägare, andra berörda och miljön framgå. Med detta menas att det för i princip varje enskild fastighet bör redovisas vad detaljplanen innebär med avseende på bland annat huvudmannaskap, allmänhetens tillträde, kommande fastighetsbildning, utförande och deltagande i gemensamhetsanläggningar. (prop. 2009/10:170 s. 435)


Kommentarer:

Samhällsbyggnadsförvaltningen, fysisk planering, har justerat plankartan så att den kombinerade gränsbeteckningen används i den östra delen av området.

Förskola och skola i de norra delarna av planområdet tas bort. Däremot finns vård samt kontor kvar i den västra delen av området. Bodens kommun gör emellertid bedömningen att det inte finns skäl att skilja på så kallad allmän kvartersmark (kvartersmark för annat än enskilt bebyggande) och enskild kvartersmark inom planområdet.

Det framgår av plankartan och planbeskrivningen vilka platser som är allmän plats: gata, gc-väg, natur samt parkmark samt vilka delar som är kvartersmark. Det framgår också av planbeskrivningen vad kommunen tillhandahåller i form av iordningställande av de allmänna platserna samt vad de enskilda fastighetsägarna ska stå för. Samhällsbyggnadsförvaltningen, fysisk planering, anser därför att planhandlingarna är tillräckliga.

Bodens kommun eller det kommunalägda bolaget Boden Science Park Fastighets AB äger alla fastigheter inom området. Detta innebär att det inte är nödvändigt att förtydliga det kommunala huvudmannaskapet ytterligare.



*I planbeskrivningen har under rubriken **organisatoriska frågor** beskrivits effekterna för både kommunen och enskilda fastighetsägare vad gäller avtal samt markanvisningar*

Försvarsmakten, 2022-03-25

Försvarsmakten bedömer att planförslaget i sin nuvarande utformning inte riskerar medföra påtaglig skada på riksintresse för totalförsvarets militära del.

Kommentarer:

Samhällsbyggnadsförvaltningen noterar detta.

Kommunala förvaltningar och bolag

Inga synpunkter har inkommit från kommunala förvaltningar eller bolag.

Övriga


Privatperson 1, 2022-02-24

Våra parkeringsmöjligheter kommer att påverkas negativt i och med att parkeringsytor inte är utpekade. Tillfarter till det berörda området upplevs inte svara mot den ökade trafik som en ökad verksamhet medför.

Företag X bedömer sig vara intressent till detaljplanen utifrån att våra företagslokaler finns inom BBP samt våra hyrda parkeringsplatser och att vi nyttjar vägarna som leder till och från berört område.

Utifrån det underlag vi erhållit upplever vi en farhåga att våra parkeringsmöjligheter kommer påverkas negativt på ett drastiskt sätt om ökad verksamhet sker på området, detta då det inte framgått av handlingarna att berörda parkeringsplatser ersätts i tillräcklig omfattning samt att nya parkeringsplatser inte tycks vara inplanerade i tillräcklig hög omfattning för att kunna svara mot kommande/framtida behov.

Även tillfarter till det berörda området (korsningen från Svängleden till Teknikvägen) upplevs inte vara en tillräcklig lösning och inte kunna svara mot den ökade trafik som en ökad verksamhet medför. Svängleden är idag den enda vägen



genom Sävastön, en ökad trafik skulle innebära svårigheter att svänga in på Teknikvägen samt att ta sig ut på Svängleden. Vi är medvetna om att detta ligger utom området som detaljplanen avser men frågan bedöms ändå vara av vikt för detaljplanen.

Kommentarer:

Samhällsbyggnadsförvaltningen delar era åsikter om att en ny, mer tilltagen in- och utfart till Teknikvägen behövs för att klara den ökade trafiken. En ny cirkulationsplats förläggs därmed på Svängleden/Teknikvägen/Ortensmyrsvägen. En ny överfart för de oskyddade trafikanterna över Svängleden har också tagits fram. Planområdet har utökats så att cirkulationsplatsen ligger inom planområdet.

Vad beträffar ytor för parkeringsplatser är det ägarna/framtida ägarna inom respektive fastighet som ansvarar för att parkeringarna räcker till för de verksamheter som bedrivs inom fastigheterna.

Privatperson 2, 2022-02-25

Vad jag har synpunkt på är en gc väg/trottoar som är i anslutning till det planerade bygget, en väg som idag är otroligt farlig för våra barn och ungdomar att färdas på. Det gäller trottoaren som går längs med svängleden från Tallkronsvägen ner till Ortenmyrvägen (se bifogad fil ”karta”, sträcka markerat med rött), visserligen en kort sträcka men nog lång för att det ska kunna hända olyckor.

Hastigheten efter svängleden är hög och även tung trafik färdas efter vägen, än mer tung trafik kommer att färdas efter vägen i och med det planerade bygget. Idag finns ingen som helst avgränsning mellan trottoaren och vägen, minsta lilla ett barn vinglar till med cykeln eller halkar och far ut på vägen så kan det få förödande konsekvenser. Då detta är den enda vägen att färdas på till förskola och skola anser jag att det är ett måste att man ser över denna sträcka, något som borde gjorts redan i samband med ombyggnationen av 97an.

Bifogar ett antal bilder för att påvisa hur nära trafiken kommer personerna som färdas efter trottoaren.

Är ni ej rätt personer att ta emot denna synpunkt vidarebefordra gärna detta mejl och meddela mig vem som är ansvarig.

Kommentarer:

Samhällsbyggnadsförvaltningen känner väl till de problem som beskrivs på Svängledens södra del, mellan Tallkronsvägen och Ortenmyrvägen. Diskussioner mellan fysisk planering och gatuavdelningen har påbörjats för att titta på möjligheten att bredda befintlig gc-väg på nämnd sträcka. Detta är emellertid utanför detaljplanens område så detta tas inte upp i planbeskrivningen. En ny cirkulationsplats anläggs på Svängleden/Teknikvägen/Ortenmyrvägen med tillhörande överfart över Svängleden för de oskyddade trafikanterna. Planområdet har därför utökats något.


Privatperson 3 (för BRF Golfängen), 2022-03-10

BRF Golfängen ligger geografiskt tätt inpå den nysatsning som planeras göras inom förslaget till ny detaljplan för Boden Business Park. Brf Golfängen består av totalt 19 enheter varav 7 kedjehus och 12 lägenheter, dessa lägenheter i två huskroppar. Flertalet av enheterna ligger direkt exponerade mot Svängleden vilket innebär att dessa berörs mer av den planerade större utbyggnaden av Boden Business Park.

Brf Golfängen ser klart positivt på förslaget till detaljplanen där man på ett bra sätt blandar kommersiella enheter med bostäder. Vi ser också initiativet att förlägga högre byggnader mot riksväg 97 och befintlig BBP-byggnad och lägre mot Svängleden som önskvärt. Även ansatsen att förlägga grönytor/parker längst Svängleden och mellan vissa byggnader ser vi som positivt.

Med detta sagt har Brf Golfängen följande synpunkter på detaljplanen:

- Eftersom huvuddelen av våra bostäder ligger direkt exponerade mot Svängleden gör vi bedömningen att den ökade trafikmängden kommer att påverka våra boende genom ökat buller. Sweco redovisar en ökning från dagens ca 3000 trafikrörelser per dygn till en fördubbling, innebärande mer än 6000 årstrafikdygn när hela detaljplanen för BBP realiserats. Vi ser behov av att i dialog med ansvariga för detaljplanen och andra deltagande aktörer arbeta fram bästa möjliga förslag till bullerdämpande åtgärder.
- Den ökande trafikmängden ställer också krav på att säkerställa trafiksäkerheten där ombyggnationen av riksväg 97 löste ett tidigare stort trafikproblem genom den nya trafiksäkra in/utfarten från Svängleden till riksväg 97. Vi ser nu risken att skapa ett nytt liknande problem som tidigare mot riksväg 97 och då korsningen Svängleden – Teknikvägen – Ortenmyrvägen. Vi föreslår att man i detaljplanen möjliggör byggnationen av en rondell i denna korsning vilket väsentligt kan höja



trafiksäkerheten för på- och avfart. Med på köpet med den föreslagna rondellen får man också en bra hastighetsdämpande effekt.

□ Slutligen har vi noterat av möjligheten till skoterkörning från vårt område väster om Svängleden fram till anslutning skoterled under riksväg 97 kommer att kraftigt blir begränsad/inte längre bli möjlig. Vi skulle uppskatta att man i den uppdaterade detaljplanen tar tag i denna fråga och visar på hur denna möjlighet fortsättningsvis skall kunna erbjudas.

Kommentarer:

Den ökade trafikmängden, när detaljplanen realiseras, skulle kunna innebära att bullernivåerna minskar beroende på att hastigheten sänks i och med att en cirkulationsplats anläggs. Detta skulle kunna innebära att fastigheterna inom BRF Golfängen, väster om planområdet, gynnas. Återkommande dialoger mellan fastighetsägarna och kommunen kan därför hållas.

Kommunen satsar för att trafiksäkerheten inom och omkring planområdet ska bli bättre. En ny cirkulationsplats förläggs på Svängleden/Teknikvägen/Ortensmyrsvägen med tillhörande överfart över Svängleden för de oskyddade trafikanterna. Detta innebär att en liten del av samfällighetsföreningen SÄVAST S:130 fastighet kommer tas i anspråk för att möjliggöra detta. En dialog mellan kommunen och samfälligheten har inletts. Nya gc-vägar bebyggs inom planområdet. En viss utökning av planområdet, pga. cirkulationsplatsen sker därför.

Samhällsbyggnadsförvaltningen och kommunledningsförvaltningen har startat en dialog med skoterklubben ang. skoterleden i och omkring Boden Business Park. Förslag över skoterledens sträckning genom Boden Business Park, på några av de ytor som föreslås vara park- och naturmark, för att sedan gå in i en tunnel under riksväg 97. Dialog fortsätter.

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:



-En del av Svängleden, Teknikvägen och Ortenmyrvägen planläggs som huvudgata och utökas för att ge utrymme för en cirkulationsplats.

- Användningsbestämmelsen idrottsanläggning ändras till Idrottsanläggning utan betydande åskådarplats

-För att möjliggöra en eventuell mindre GC-väg på Svängledens östra sida anläggs denna som natur- och parkmark. Detta möjliggör att dagvattenlösningar också får plats.

-Användningsbestämmelser om Skola/Förskola tas bort

-Användningsbestämmelsen naturmark på Svängledens östra sida utökas något

-Användningsbestämmelsen studentbostäder läggs till i den västra delen

-Egenskapsbestämmelsen om högsta totalhöjd utökas från 20 meter till 22 meter för området för tillfällig vistelse, kontor och bostad beläget i centrala delarna av planområdet.

-Egenskapsbestämmelsen om högsta totalhöjd utökas från 8 meter till 15 meter för området för centrumändamål, kontor, bostäder och studentbostäder beläget i de norra delarna av planområdet.

-Egenskapsbestämmelse för störningsskydd gällande trafikbuller sätts för bostadsändamål i väster.

- Plankartan justeras till den kombinerade gränsbeteckningen i den östra delen av området.

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

Boden 2022-04-27

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Lars Andersson

Plan- och exploateringschef

Sofia Bergvall

Planarkitekt



**BODENS
KOMMUN**

Samhällsbyggnadsförvaltningen
Fysisk planering

2022 april