

Granskningshandling
2022-04-27
Diarienummer KS 2021-57

Planbeskrivning
**Detaljplan för Boden Business Park,
Sävastön, Bodens kommun**

Samhällsbyggnadsförvaltningen
Sofia Bergvall, Planarkitekt
tel. 0921-62163
sofia.bergvall@boden.se



**BODENS
KOMMUN**



Innehåll

1. Handlingar	3
2. Planprocessen	4
3. Planens syfte och bakgrund	4
4. Avvägning enligt hushållningsbestämmelserna i Miljöbalken	5
5. Plandata	7
6. Tidigare ställningstaganden	7
7. Beskrivning av detaljplanen	12
8. Förutsättningar och förändringar	14
9. Organisatoriska frågor	46
10. Fastighetsrättsliga frågor	47
11. Ekonomiska frågor	47
12. Tekniska frågor	48



1. Handlingar

Följande handlingar utgör förslaget:

- Plankarta i skala 1:2 000 (A1) med planbestämmelser
- Planbeskrivning (denna handling)

Följande handlingar tillhör förslaget:

- Fastighetsförteckning
- Grundkarta i skala 1:2 000 (A1)

Utredningar som legat till grund för förslaget:

- Dagvattenutredning (Ramboll 2019), PM Utlåtande dagvatten (Sweco 2022), PM Förprojektering av avvattnings och dagvattenlösning (Sweco 2022)
- Geotekniska undersökningar
 - Sävastöns Industriområde/ Fastigheterna Sävast 23:97 OCH 23:98 (Ramboll 2009)
 - Nyproduktion Av Hallbyggnader Sävast 23:11 (Tyrens 2014)
 - SÄVAST 23:99 (WSP 2017)
 - Bodens Business Park, Geoteknik (Tyrens 2018)
- Rapport efter utförda saneringsarbeten, OK Sävast 23:161 (WSP, 2011)
- Skyfallsanalys Sävast (DHI 2017)
- Bullerutredning detaljplan för Boden Business Park (Ramboll 2022)
- Riskutredning (Ramboll, 2021)
- Undersökningssamråd, yttrande från Länsstyrelsen (20210301)
- Sävast trafikanalys, trafikprognos 2040, (Sweco, 2021)
- Sävastön, cirkulationsplats, överfart för de oskyddade trafikanterna och gc-vägar (A-metodik 2022)

Kommunala beslut

Kommunstyrelsens ordförande har genom sin delegation 2021-01-20 gett Samhällsbyggnadsförvaltningen, fysisk planering, i uppdrag att upprätta detaljplan för aktuellt planområde.

2. Planprocessen

Detaljplanen handläggs med utökat förfarande enligt PBL (2010:900).

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.

UTÖKAT FÖRFARANDE



Till processteget 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 och vinner laga kraft tre veckor efter att antagandet kungjorts.

3. Planens syfte och bakgrund

Syftet med detaljplanen är 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, idrott utan betydande åskådarplats och handel. Därutöver planläggs allmän platsmark i form av huvudgata (cirkulationsplats samt överfart för de oskyddade trafikanterna), gata, gc-vägar samt park- och naturmark.

Då Bodens kommun planerar en befolkningsökning, med målet 33 000 invånare till 2030, krävs både fler arbetsplatser, bostäder och grundläggande service. Detaljplanen är ett led i denna utveckling. Särskilt angeläget är utvecklingen av närservice för de befintliga och tillkommande bostäderna i Sävast. Planområdet ligger i ett strategiskt gott läge invid riksväg 97 mellan Boden och Luleå.



4. Avvägning enligt hushållningsbestämmelserna i Miljöbalken

Kommunens bedömning är att ett genomförande av detaljplanen inte strider mot hushållningsbestämmelserna i kap 3, 4 och 5 Miljöbalken.

Miljöbalken kapitel 3 innehåller bestämmelser om hushållning med mark och vatten och preciserar vissa slag av mark- och vattenområden som är av allmänt intresse. Miljöbalken kapitel 4 innehåller särskilda bestämmelser för områden av riksintresse för t.ex. natur, kulturmiljövård, Försvarsmakten och rörligt friluftsliv. Det femte kapitlet innehåller föreskrifter om miljö kvalitet inom vissa geografiska områden eller för hela landet. För att avhjälpa skador på eller olägenheter för människors hälsa eller miljön finns miljö kvalitetsnormer för t.ex. buller, luft och vattendrag reglerade.

Samhällsbyggnadsförvaltningen, fysisk planerings bedömning är att ett genomförande av detaljplanen inte strider mot hushållningsbestämmelserna i kap 3 och 4 Miljöbalken. Detta då nybyggnationen fyller ett angeläget allmänt intresse i form av kontor, verksamheter, idrott utan betydande åskådarplatser, bostäder, studentbostäder, handel och centrum mm., och därtill sker detta i anslutning till befintlig bebyggelse i område med utbyggd infrastruktur, kollektivtrafik och service.

Detaljplanens genomförande kommer ta en mindre bit jordbruksmark i anspråk. Denna yta planeras för handel och drivmedelsstation. Övrig mark inom planområdet är tidigare planlagd för bland annat industri, kontor och bostäder. Dessa användningar kommer i stort att fortsätta samtidigt som de kompletteras med ytterligare användningar för att nå ökad flexibilitet.

Riksintressen

Planområdet berörs av följande riksintressen:

Detaljplanen ligger inom Riksintresset FM Riksintresse Totalförsvaret, 3:9 (Stoppområde för höga objekt och område med särskilt behov av hinderfrihet). 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 inte påverkas negativt av detaljplanens genomförande då byggnader inte tillåts högre än 22 meter högsta totalhöjd.

Direkt anslutande till plangränsen i öster ligger Riksväg 97, som utgör riksintresse för kommunikation. Riksväg 97 är utpekad riksintresse då den är av särskild betydelse för



den regionala och interregionala trafiken. Riksintresset bedöms inte påverkas negativt av detaljplanens genomförande.

Miljökvalitetsnormer

Inga miljökvalitetsnormer bedöms överskridas vid ett genomförande av föreslagen detaljplan.

Allmänna intressen

Av 3 kap 4 § miljöbalken (MB) framgår att jordbruk är av nationell betydelse. Vidare anger bestämmelsen att brukningsvärd jordbruksmark får tas i anspråk för bebyggelse eller anläggningar endast om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk.

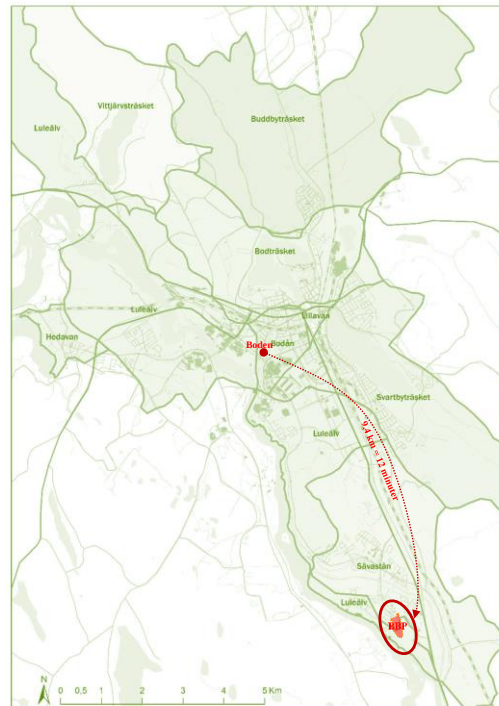
Detaljplanens genomförande kommer ta en mindre bit jordbruksmark i anspråk. Denna yta planeras för livsmedelshandel och drivmedelsstation. Ytan utgör i dagsläget en bit mark som inte är planlagd. Kringliggande mark är emellertid planlagd som småindustri, hantverk, ej störande (kunksaps- och tjänsteorienterande) verksamhet, kontor, natur samt gata. För övrigt avgränsas ytan av riksväg 97 och dess avfart mot Svängleden. Detta gör att jordbruksytan planmässigt redan idag är avskuren från övrig brukbar mark. Med anledning av detta bedömer Samhällsbyggnadsförvaltningen att det allmänna intresset av service på platsen överväger nyttan av den isolerade, mindre åkern.

5. Plandata

Läge

Planområdet är beläget på östra Sävastön, väster om riksväg 97, omkring 9,4 km (bilvägen via 97:an) söder om Bodens centrum och 28 km (bilvägen via 97:an) nordväst om Luleå centrum

Figur 1: Planområdets lokalisering markerad med röd ring. Ungefärligt avstånd och restid till centrala Boden



Areal och markägarförhållanden

Planområdet omfattar cirka 17,7 hektar. Planområdet innefattar fastigheterna:

SÄVAST 23:11, SÄVAST 23:97, SÄVAST 23:98, SÄVAST 23:99, SÄVAST 23:161, SÄVAST 23:232, SÄVAST 23:289, SÄVAST 23:290 (1) samt SÄVAST 23:290 (2)

Marken inom planområdet ägs av Boden Science Park Fastighets AB samt Bodens kommun.

6. Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

Översiktsplan 2025 fokuserar på kommunens framtid relaterad till markanvändningen som ett strategiskt utvecklingsmedel. Huvudinriktningen för översiktsplanen är att förtäta och komplettera i befintliga miljöer samt att i viss utsträckning tillskapa helt nya områden med goda kollektivtrafikmöjligheter. Översiktsplanen föreslår även i stor utsträckning funktionsblandning. Detta för att skapa förutsättningar för hållbart resande i form av gång, cykel och kollektivtrafik.



Boden Business Park ligger inom primärt utvecklingsområde för bebyggelse, inom utpekat område för förtätning och kompletteringsområde Sävast/Sävastön (BFK4) och inom utredningsområde för verksamheter (V7)

Det primära utvecklingsområdet sträcker sig från centrala Boden och söderut längs pendlingsvägen mot Luleå. Rekommendationerna för bebyggelse inom primärt utvecklingsområde är att förutsättningar för hållbar utveckling. Tillgång till gång-, och cykelvägnät, kollektivtrafik, hållbara VA-lösningar samt fysisk tillgänglighet är viktigt.

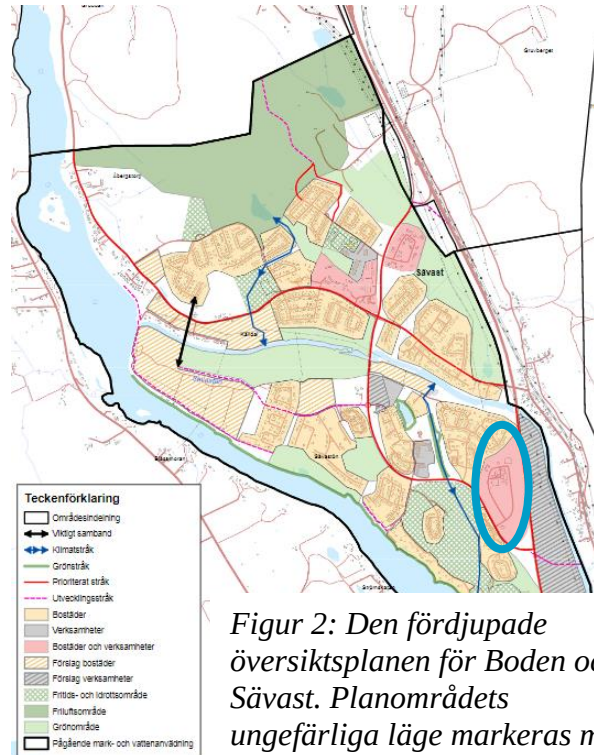
För Sävast/Sävastön (BFK4) gäller att planberedskapen bör stärkas genom översyn av befintliga detaljplaner. Detaljplaner för komplettering och förtätning av befintliga miljöer samt för helt nya områden för bostäder bör upprättas. Planering och byggande bör anpassas till Ortsstruktur och respektive ortsdels karaktärsdrag, förutsättningar och behov. Rekreation och friluftsliv samt närheten till naturen ska beaktas. Generellt gäller att skapa förutsättningar för ett effektivt markutnyttjande samt möjligheten att nyttja goda kollektivtrafiklägen. Området har goda kollektivtrafikförbindelser genom trafikering av såväl lokal som regional busstrafik. Området har en god infrastrukturell tillgänglighet i form av utbyggt vägnät för motorfordon, gående och cyklande, kommunalt vatten- och avlopp och utbyggd fjärrvärme.

V7 Boden Business Park är ett befintligt verksamhetsområde med expansionsmöjligheter för kontor och industri. Verksamhetsområdet har god tillgång till övergripande transportinfrastruktur genom riksväg 97. Genom tillgången till kraftnät för el finns potential för elintensiv verksamhet.

Förutsättningar för hållbar utveckling ska vara vägledande och tillgång till gång- och cykelnät, kollektivtrafik, hållbara VA-lösningar samt fysisk tillgänglighet är viktiga punkter. Hänsyn ska tas till befintlig bebyggelsestruktur, boendemiljöer samt estetiska värden.

Fördjupad översiktsplan

Den fördjupade översiktsplanen för Boden och Sävast följer och preciserar den planeringsinriktning som finns i översiktsplanen. Sävast är ett utvecklingsområde, där det är angeläget att förtäta med både bostäder, service och arbetsplatser vid viktiga pendlings- och kollektivtrafikstråk som dessutom har väl utbyggd infrastruktur och tekniska försörjningssystem. Utveckling av områdena stärker möjligheterna till effektiva kollektivtrafiklösningar och skapar förutsättningar för hållbara resor och transporter. Utveckling av områdena innebär även ett mer varierat utbud av attraktiva boendemiljöer och stärker underlaget för service. Större investeringar i kommunens tekniska försörjningssystem kan även undvikas då ny bebyggelse i stor utsträckning kan anslutas till befintligt system.



Figur 2: Den fördjupade översiktsplanen för Boden och Sävast. Planområdets ungefärliga läge markeras med blått.

Sävast och Sävastön kommer i framtiden att utvecklas med fler bostäder, kontor och verksamheter. Det innebär att underlaget för dagligvaruhandel och service bibehålls och förstärks. Handeln i Sävast ska i framtiden vara inriktad framförallt mot dagligvaror och sådant som människor har behov av i sin vardag. Boden Business Park är jämte Sävast torg tänkt att utgöra de två noderna för handel och service.

Detaljplan

Området för den föreslagna detaljplanen är idag detaljplanelagt till stora delar. Gällande detaljplaner utgörs av:

25-P90/103, Sävastöns Industriområde, 1990-04-09. Detaljplanen innehåller användningarna bostäder, kontor, småindustri och hantverk samt natur och gator.

25-P90/235, Företagsby på Sävastön, 1990-10-16. Detaljplanen innehåller användningarna Småindustri, hantverk, ej störande (kunskaps- och tjänsteorienterad verksamhet) samt kontor och natur.

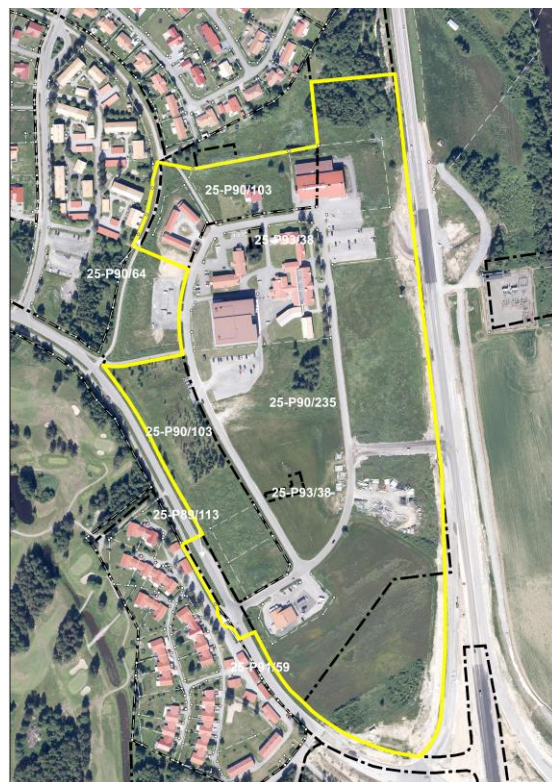
25-P93/38, Företagsbyn på Sävastön Transformatorstation, 1993-04-05. Detaljplanen innehåller användningarna tekniska anläggning och natur.

25-P89/113, Svängleden, Sävastön, 1989-06-06. Detaljplanen innehåller huvudgata på Sävastön. Berörs till del av den nya detaljplanen.

25-P91/59, Kv. Ortenmyren, Sävastön, 91-04-01. Detaljplanen innehåller användningen bostad.

Detaljplanerna, med undantag för 25-P93/38, är endast delvis realiserade. Genomförandetiden har gått ut på samtliga detaljplaner.

Figur 3: Plangräns för den nya detaljplanen illustreras i gult, gällande planer visas med svarta linjer och benämns med vit text.



Program

Detaljplanen bedrivs med utökat förfarande och något planprogram för området bedöms inte behövas tas fram.



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 2021-04-16 att de delar kommunens bedömning om att en särskild miljökonsekvensbeskrivning (MKB) för detaljplanen inte behöver upprättas.

Länsstyrelsen skriver i sitt samrådsyttrande att följande behöver beaktas/utredas ytterligare:

- För att säkerställa människors hälsa och säkerhet vad gäller transport av farligt gods och buller krävs att avstånd till riksväg säkerställs. Kommunen bör i det fortsatta planarbetet förhålla sig till Länsstyrelsens framtagna *Riktlinjer för fysisk planering – Skyddsavstånd till transportleder för farligt gods i Norrbottens och Västerbottens län* som redogör för tillämpningen av skyddsavstånd. Beroende på hur området planeras kan säkerhetshöjande åtgärder krävas.
- Utredda bullersituationen och beskriva hur buller från trafik ska hanteras då planen möjliggör bostäder inom området.
- Inom detaljplaneområdet har verksamheter som kan orsaka miljöpåverkan inom branschen drivmedelsanläggning bedrivits. Föroreningssituationen måste utredas i det fortsatta detaljplanearbetet och vid behov måste efterbehandling utföras utifrån planerad markanvändning.
- Hanteringen av dagvatten behöver utredas i det fortsatta planarbetet.

7. Beskrivning av detaljplanen

Detaljplanen över Boden Business Park och de bestämmelser som föreslås att gälla redovisas i figur 4 samt i tabell 1 och 2 nedan.



*Figur 4:
Planområdet
för Boden
Business Park
uppdelat i
allmän plats
och
kvartersmark
samt nummer
på respektive
område.*

Allmän platsmark

Planområdet reglerar allmän plats för HUVUDGATA, GATA, NATUR, PARK, TORG samt GÅNG och CYKEL.

Tabell 1: Allmän platsmark, område 1-7.

Område	Allmän platsmark	Beskrivning
1	HUVUDGATA	Svängleden inklusive cirkulationsplats
2	GATA	Teknikvägen
3	GATA	Tillkommande gata
4	NATUR	Naturmark inklusive dagvattenhantering
5	PARK	Parkmark inklusive dagvattenhantering
6	TORG	Torg
7	GÅNG- OCH CYKEL	Gång- och cykelväga, både existerande och tillkommande

Huvudmannaskap

De allmänna platserna har kommunalt huvudmannaskap.

Kvartersmark

Detaljplanen medger bostäder [B], studentbostäder [B₁], tekniska anläggningar [E], centrum [C], kontor [K], vård [D], verksamheter [Z], drivmedelsförsäljning [G], detaljhandel [H], idrottsanläggning utan bestående åskådarplats [R], restaurang [C₁] och tillfällig vistelse [O].

Tabell 2: Kvartersmark, område 8-25.

Område	Kvartersmark		Byggrätt	Byggnadshöjd
8	B	Bostäder och studentbostäder	35% av byggnadsarean	15 m byggnadshöjd
9	DK	Vård och kontor	35% av byggnadsarean	12 m byggnadshöjd
10	BZ	Bostäder och Verksamheter	35% av byggnadsarean	8 m byggnadshöjd
11	Z	Verksamheter	50% av byggnadsarean	6 m högsta nockhöjd
12	G	Drivmedelförsäljning	50% av byggnadsarean	6 m högsta nockhöjd
13	H	Detaljhandel	2500 kvm största byggnadsarea	12 m högsta totalhöjd
14	K	Kontor	35% av byggnadsarean	22 m högsta totalhöjd
15	ZR ₁ K	Verksamheter, Idrottsanläggning utan betydande åskådarplats och Kontor	35% av byggnadsarean	22 m högsta totalhöjd
16	ZR ₁ K	Verksamheter, Idrottsanläggning utan betydande åskådarplats och Kontor	35% av byggnadsarean	18 m högsta totalhöjd
17	KB ₁	Kontor och Studentbostäder	35% av byggnadsarean	15 m högsta totalhöjd
18	CKBB ₁	Centrum, Kontor, Bostäder och Studentbostäder	200 kvm största byggnadsarea	15 m högsta totalhöjd
19	BB ₁ K	Bostäder, Studentbostäder och Kontor	35% av byggnadsarean	15 m högsta totalhöjd
20	BB ₁	Bostäder och Studentbostäder	35% av byggnadsarean	6 m byggnadshöjd
21	KC ₁	Kontor och Restaurang	35% av byggnadsarean	17 m högsta totalhöjd
22	KC	Kontor och Centrum	35% av byggnadsarean	17 m högsta totalhöjd
23	OKB	Tillfällig vistelse, Kontor och Bostäder	35% av byggnadsarean	22 m högsta totalhöjd
24	CK	Centrum och Kontor	35% av byggnadsarean	20 m högsta totalhöjd
25	E	Tekniska anläggningar		

Källare får ej finnas (gäller alla byggrätter)

Källare får ej finnas (gäller alla byggrätter)



8. Förutsättningar och förändringar

Natur

Mark och vegetation

Huvuddelen av planområdet är oexploaterat och består av gräsytor och åker. Inom bebyggda ytor dominerar kontorsverksamheter och bostäder. Planområdet är flackt och har goda förutsättningar för den föreslagna exploateringen.

Inga kända naturvärden finns inom planområdet.

Geotekniska förhållanden

Ett flertal geotekniska undersökningar har gjorts inför exploateringen. De geotekniska undersökningarna är utförda under de senaste 35 åren, och med varierande inriktningar och utredningsdjup och syften. De geotekniska utredningarna avses kompletteras inför granskning.

Sammanfattningsvis kan sägas att området vilar enligt undersökningarna på finkorniga jordar med sandiga, siltiga sedimentöverlagrande mycket löst lagrad silt och lera vilket förväntas medföra sättningar på ca 1 till 1,5 dm till följd av den belastning som planerade byggnader antas ge.

Grundvattennivån rapporteras variera mellan 0,5–1,5 m under markytan och bedöms sänkas av till följd av exploateringen. Avsänkning av grundvattenytan medför risk för ytterligare sättningar. Jorden är även mycket tjällyftande.

Enligt det detaljerade geotekniska PM:

Sävastöns Industriområde/ Fastigheterna SÄVAST 23:97 och 23:98

(Ramboll 2009)

Jorden består överst av 1–2 dm matjord. Under matjord återfinns ca 1 m sand med låg till mycket låg relativ fasthet. Under sanden följer 0,3 till 1,8 m siltig sand med mycket låg relativ fasthet. Den siltiga sanden underlagras av 2 till 4 m lösa sediment av sulfidlera.

Fast botten (stopp för viktsondering) ligger på 5 till 9 m djup under markytan.

- Eftersom det kommer uppstå sättningar då marken belastas med byggnader och jorduppfyllnader måste detta beaktas vid val av byggnad och planering av tomtmark. Innan beslut om byggande bör laster från hus och planering av uppfyllnader vara klara och utredda så att sättningarna bedöms vara rimliga.
- Sättningarna i undergrunden kommer att vara jämnt fördelade över byggnaden varmed varför ingen snedställning kommer att uppkomma under förutsättning att grundläggning utförs på rätt sätt.
- Sättningarna under en villa eller en lagerbyggnad blir något större på fastigheten 23:98 än på 23:97.
- Byggnaden bör konstrueras så att grundläggningen kan överbrygga vissa lokala sättningar, dvs att plattan görs styv genom förstärkt armering mellan kantbalk och betongplatta eller genom att lägga in cellplast under plattan.



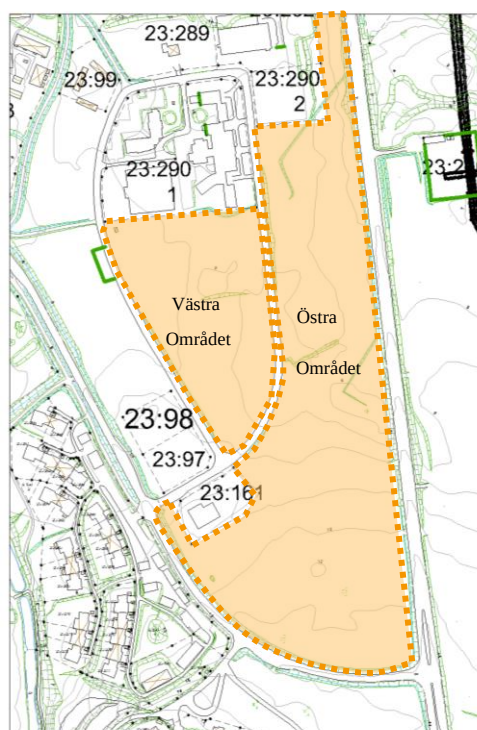
Figur 5: Fastigheterna Sävast 23:97–8

Nyproduktion Av Hallbyggnader SÄVAST 23:11 (Tyréns 2014)

Bodens Business Park, Geoteknik (Tyréns 2018)

De ytliga, siltiga/sandiga sedimenten visar mäktigheter mellan ca 2 – 4,5 m i det västra området och mäktigheten är som störst den mittersta delen vid borrhål BH8. De minsta mäktigheterna återfinns längst norrut och längst söderut. De mycket löst lagrade sulfidhaltiga siltiga och leriga sedimenten, som underlagrar de övre sedimenten, varierar mellan ca 3,5 – 8 m och de största mäktigheterna påträffas i den mittersta delen, vid borrhål BH15. Mäktigheten på sulfidsedimenten är betydligt mindre längst söderut, vid BH22, endast ca 3,5 m.

De ytliga, siltiga/sandiga sedimenten visar mäktigheter uppemot ca 8 m i det östra området och mäktigheten ökar mot öster samt är större i den södra delen än i den norra. I den norra delen av det östra området avtar sedimentmäktigheterna till ca 3 - 4 m mäktighet.



Figur 6: Fokus fastighet i Boden Företagsby.

De mycket löst lagrade sulfidhaltiga siltiga och leriga sedimenten, som underlagrar de övre sedimenten, varierar mellan 4 – 10 m och de största mäktigheterna påträffas i den södra delen. Likt de ytliga sedimenten är mäktigheten på sulfidsedimenten betydligt mindre i den norra delen, endast ca 4 - 5 m.

Materialtyp, tjälfarlighetsklass och schaktbarhetsklass:

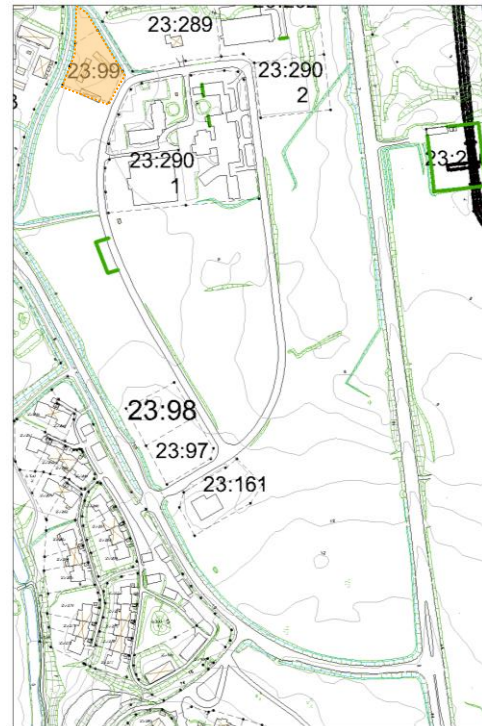
Samtliga sediment är mycket löst eller löst lagrade och bedöms därför tillhöra schaktbarhetsklass 1. Schaktbarhetsklass har bedömts enligt Klassificeringssystem - 85, Rapport R 130:1985 utgående från utförda sonderingar.

SÄVAST 23:99 (WSP 2017)

Jorden består i ytan av ett ca 0,1 till 0,3 m mäktigt lager av mulljord.

Inom undersökningsområdet förekommer naturligt lagrade finkorniga sediment samt sulfidhaltiga finkorniga sediment.

- Grundläggning på de löst lagrade sedimenten bedöms bidra till betydande sättningar.
- Uppfyllnad av markytan bedöms även det bidra till sättningar.
- De lösa sedimenten ökar i mäktighet i de södra delarna av området varvid sättningar till följd av påförd last kan förväntas bli större där.
- De lösa sedimenten ökar i mäktighet i de södra delarna av området varvid sättningar till följd av påförd last kan förväntas bli större där.



Figur 7: Fokus fastighet i Boden Företagsby.



Figur 8: Geotekniska förhållanden (SGU.se)



Förorenad mark och luft

Kända markföroreningar inom området återfinns på den plats där det tidigare funnits en drivmedelsstation för bensen och diesel inom fastigheten Sävast 23:161. Stationsverksamheten var i bruk mellan tidigt 1990-tal till 2011, varefter den revs.

Fastigheten har därefter genomgått efterbehandling av mark och sanering för att uppfylla kraven för mindre känslig markanvändning (MKM). Provtagning av mark och grundvatten har skett. Då föroreningen varit spridd finns det trots sanering en restförorening kvar på 5,8 meters djup och därunder. Halterna på föroreningen ligger mellan att klara halterna för KM (känslig markanvändning) och MKM (Mindre känslig markanvändning). Mot denna bakgrund planeras området där drivmedelsstationen tidigare fanns att få markanvändningen verksamheter.

Inom planområdet förekommer sulfidjordar. Sulfidjordar som utsätts för syre riskerar att ha en försurande verkan på vattendrag samt att sulfidjordarnas innehåll av metaller vid lägre pH blir mer lättillgängliga. Sulfidjordar har även sämre geotekniska egenskaper.

Då förekomsten av sulfidjordar inte är helt kartlagd, och dessutom tycks variera inom olika delar av planområdet, behöver detta utredas närmare inför byggnation. Om sulfidjord konstateras i det enskilda fallet så behöver aspekter såsom exempelvis största djup för dränerande ingrepp undersökas. Hantering av sulfidhaltiga jordmassor som uppstår vid schakt sker enligt gällande riktlinjer och normer.

Risk

Inom detaljplanens planeras för en drivmedelsstation. Denna innebär en viss risk. Avstånden från drivmedelsstation till yta för handel har genom prickmark reglerats till 25 meter. Drivmedelsstationen angränsar till användningarna natur, verksamheter och handel.

Planområdet är beläget intill riksväg 97 som är utpekad som en rekommenderad primär transportled för farligt gods. Med anledning av detta har en riskutredning utförts. Syftet med riskutredningen har varit att, utifrån krav i plan- och bygglagen på att bebyggelse ska vara lämpad för ändamålet sett till risken för olyckor och människors hälsa och säkerhet, utreda riskbilden för planområdet. Riktlinjerna *Riktlinjer för fysisk planering – Skyddsavstånd till transportleder för farligt gods i*

Norrbotens och Vsterbotens ln frn Lnsstyrelserna i Norrbottens och Vsterbotens ln har legat till grund fr riskutredningen.

Utredningen har visat att risknivn bedms vara tillfredstllande om bebyggelse inom planområdet planeras utifrån de skyddsavstånd och med de skerhetshjande åtgärder som återges nedan.

Tabell 3. Frslag på skyddsavstånd och skerhetshjande åtgärder.

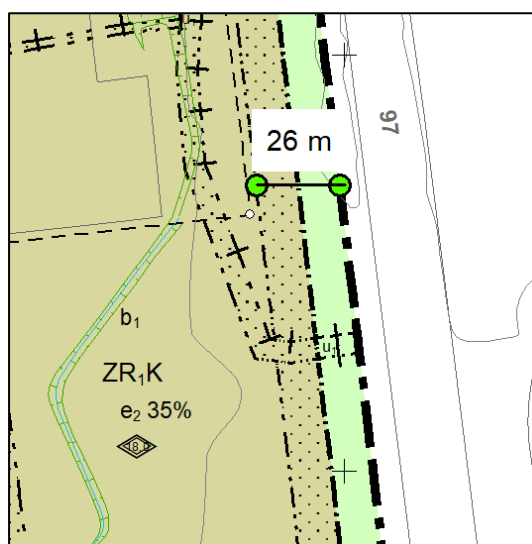
Riskälla	Skyddsavstånd och skerhetshjande åtgärder
riksväg 97	- Inga skyddsavstånd eller skerhetshjande åtgärder erfordras fr att reducera risken frknippad med farligt gods-olyckor fr markanvändning motsvarande Zon A och Zon B. Skyddsavstånd kan dock erfordras ur bland annat trafikskerhetssynpunkt och åtkomlighet fr räddningstjänsten. - För markanvändning motsvarande Zon C gäller att: - Om inga skerhetshjande åtgärder vidtas ska markanvändning motsvarande Zon C uppföras som närmast 25 meter fr riksväg 97. - Om invallning vidtas som skerhetshjande åtgärd ska markanvändning motsvarande Zon C uppföras som närmast 10 meter fr riksväg 97. - För markanvändning motsvarande Zon D gäller att: - Om inga skerhetshjande åtgärder vidtas ska markanvändning motsvarande Zon D uppföras som närmast 45 meter fr riksväg 97. - Om invallning vidtas som skerhetshjande åtgärd ska markanvändning motsvarande Zon D uppföras som närmast 25 meter fr riksväg 97. - Om brandfasad vidtas som skerhetshjande åtgärd ska markanvändning motsvarande Zon D uppföras som närmast 15 meter fr riksväg 97.

Tabell 4. Kategorisering av markanvändning i bebyggelsezoner A-D [1].

Zon A (Ej känslig verksamhet)	Zon B (mindre känslig verksamhet)
Alldeles intill transportleden för farligt gods kan ej känslig verksamhet placeras. Ej känslig verksamhet är sådan markanvändning som omfattar ett fåtal människor vilka inte upprätthåller sig stadigvarande på platsen: • Parkering (ytparkering) • Trafik • Odling • Friluftsområde • Tekniska anläggningar	Mindre känslig verksamhet avser sådan markanvändning som omfattar få och vakna personer: • Detaljhandel (< 3000 m²) • Industri • Drivmedelsförsäljning • Lager • Parkering (parkeringshus) • Verksamhetsområde
Zon C (normalkänslig verksamhet)	Zon D (känslig verksamhet)
Normalkänslig verksamhet avser sådan markanvändning som omfattar färre personer än känslig verksamhet, samtidigt som personerna får vara sovande, givet att de har god lokalkännedom: • Bostäder (småhusbebyggelse) • Detaljhandel • Kontor • Tillfällig vistelse (mindre hotell/camping) • Besöksanläggning utan betydande åskådarplats • Centrumverksamhet	Känslig verksamhet avser sådan markanvändning som omfattar många eller särskilt känsliga personer (personer med nedsatt förmåga att själva inse fara och påverka sin säkerhet t.ex. vårdbehövande eller barn): • Bostäder (flerbostadshus) • Vård • Skola • Tillfällig vistelse (större hotell/konferens) • Besöksanläggning med betydande åskådarplats

Då samtliga användningar i närheten av riksväg 97 faller inom zonerna B och C görs en anpassning av avståndet till väggkant så att 25 meter lämnas bebyggelsefritt.

Idrottsanläggningen/-arna som eventuellt uppförs inom R_1 idrottsanläggning utan betydande åskådarplats. Detta innebär att anläggningarna avses vara lokaler där idrott utövas t ex padel- och tennishallar. Åskådarplatser ska vara i begränsad volym sett till helheten.



Figur 9: Bebyggelsefritt avstånd längs riksväg 97.

Radon

Planområdet ligger inom lågriskområde för radon.

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns inom planområdet.

Om en fornlämning påträffas under grävning eller annat arbete, ska arbetet omedelbart avbrytas till den del fornlämningen berörs. Fyndet ska, i enlighet med Kulturmiljölagen, omedelbart anmäla förhållandet till Länsstyrelsen

Kulturmiljö

Ingen miljö klassad som kulturmiljö finns inom planområdet.

Landskapsbild

Föreslagen detaljplan förväntas inte påverka landskapsbilden negativt även om det kommer innebära förändringar. Stor del av planområdet är obebyggt idag och planförslaget innebär att stora delar av planområdet kan bebyggas. Bebyggelsen bedöms blir en naturlig utveckling av området.

Strandskydd

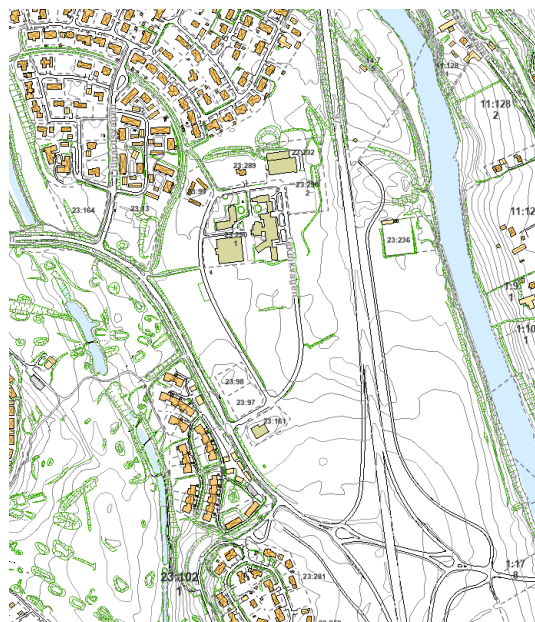
Planområdet ligger inte inom strandskyddat område.

Gator och trafik

Biltrafik

Planområdet ligger väster om riksväg 97.

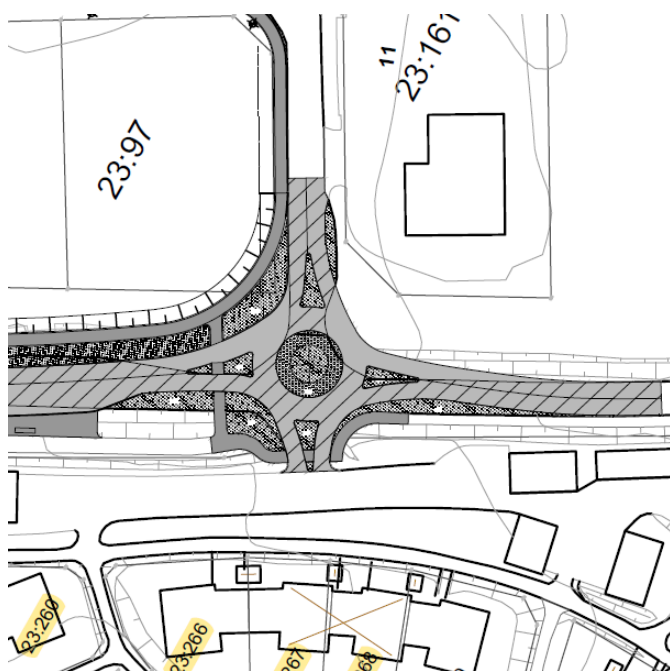
Riksväg 97 har precis byggts om till 2+2 väg med mitträcke, väg samt bro till Gamla Sävast. Sävastön har dessutom fått ny in- och utfart från riksväg 97. Planområdet är väl integrerat i det kommunala trafikinätet. Huvuddelen av gatustrukturen är befintlig. En ny cirkulationsplats längs Svängleden/ Teknikvägen samt Ortenmyrvägen möjliggörs genom aktuell detaljplan.



Figur 10: Den nya riksväg 97, Sävastön.

Cirkulationsplats

För att möjliggöra anläggandet av en ny cirkulationsplats i korsningen Svängleden, Teknikvägen samt Ortenmyrvägen har en projektering tagits fram. Det blir en fyrvägscirkulation med enkelfilig matning.



Figur 11: En ny cirkulationsplats på Svängleden/Teknikvägen/Ortenmyrvägen.

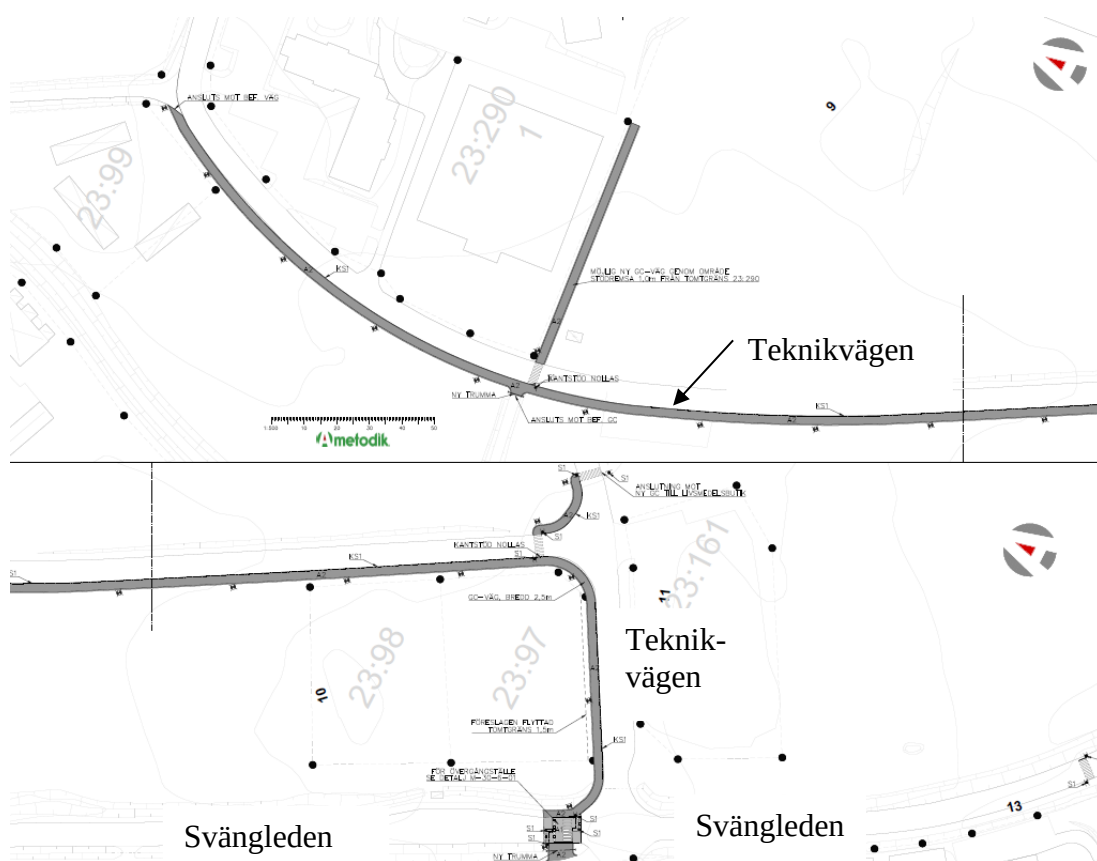
Framkomligheten i cirkulationsplatsen ökar jämfört med en vanlig korsningslösning. Det blir också en säkrare trafiklösning för bil, lastbil, bussar samt för de oskyddade trafikanterna. Detta innebär att en liten del av samfällighetsföreningen SÄVAST S:130 fastighet kommer tas i anspråk för att möjliggöra cirkulationsplats med tillhörande överfart. En dialog mellan kommunen och samfälligheten har inletts.

Gång- och cykeltrafik

Planområdet är väl integrerat i det kommunala trafikinätet och har goda förutsättningar för att kopplas på det kommunala trafikinätet. På Svängleden norr om den planerade

cirkulationsplatsen anläggs en ny, säker överfart där de oskyddade trafikanterna kan ta sig över Svängleden. Nya gång- och cykelvägar planeras för att binda samman planområdet i öst-västlig samt nord-sydlig riktning.

- En ny kantstensbuden gång- och cykelväg längs Teknikvägens västra del, på den västra sidan. Denna kommer gå från Svängleden, upp på den västra delen av Teknikvägen till den norra cykelbanan (som så småningom går ut på Lillgärdsvägen).
- En ny gång- och cykelväg längs Svängledens östra sida.
- En ny gång- och cykelväg i öst-västlig riktning förbi vård/kontor och parkmark.
- En ny gång- och cykelväg i området centrala delar, förbi Verkstaden i norr och tillfällig vistelse, kontor och bostäder i söder.



Figur 12: Bilder över lösningar för de oskyddade trafikanterna. I den nedre bilden visas överfart över Svängleden och i den övre bilden gång- och cykelvägar längs Teknikvägen och in i Boden Business Park.

Parkering och utfarter

Parkering planeras ske inom respektive fastighet.

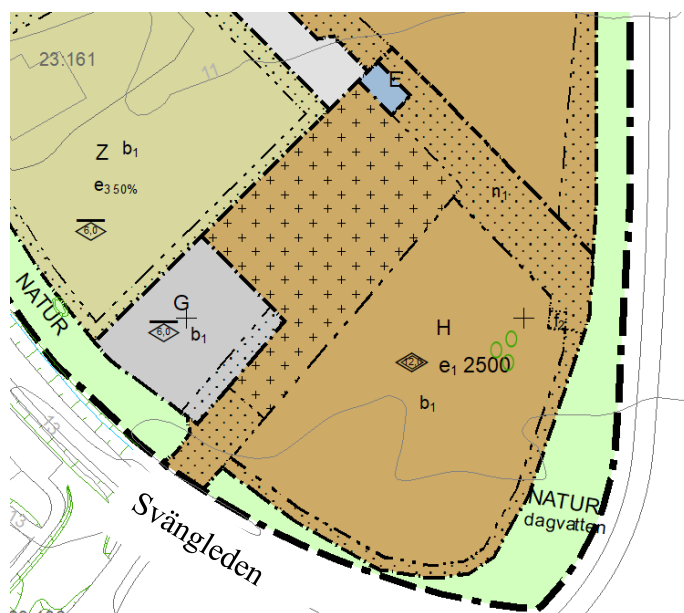
Ny in- och utfart planeras från planområdets sydöstra del för kunder samt varustransporter till drivmedelsstation och handel.

Kollektivtrafik

I dagsläget går kollektivtrafik i form av buss till området. Boden Business Park har en egen busshållplats på busslinje som förbinder Sävastön och centrala Boden.

Varustransporter

Till planområdet sker flera varustransporter och det planeras att fortsatt ske vid ett genomförande av föreslagen detaljplan. Genom att nyttja befintlig rundslinga inom detaljplaneområdet kan backrörelser undvikas. Gods lossas inom egen fastighet. Ny in- och utfart planeras från planområdets sydöstra del, via Svängleden, för varustransporter till drivmedelsstation och handel, se figur 13 nedan.



Figur 13: In- och utfart till detaljhandel samt drivmedelsförsäljning.



Bebyggelseområden

Bostäder

Inom planområdet finns idag en del befintliga bostäder. Dessa är uppförda med tidsbegränsat bygglov. Ett bostadshus har permanent bygglov (SÄVAST 23:289). Delar av planområdet är tidigare planlagt som bland annat bostadsändamål. Planförslaget innebär att planmässiga förutsättningar ges för bostäder. I närområdet finns bostäder och planförslaget blir en naturlig förtätning och fortsättning på befintlig struktur.

Offentlig och kommersiell service

Inom planområdet planeras för offentlig service i form av hälsocentral samt kommersiell service i form av handel, centrumändamål, drivmedelsstation och idrottsanläggning utan betydande åskådarplats

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.

Trygghet

Upplevelsen av trygghet påverkar i stor utsträckning hur olika personer använder det offentliga rummet. Kvinnor rapporterar i större utsträckning än män att de undviker vissa platser under vissa tider och ljusförhållanden. För att öka allas tillgänglighet och skapa förutsättningar för trygghet i offentlig miljö krävs en noggrant genomtänkt planering och gestaltning samt en förståelse för hur olika människor upplever olika åtgärder. Trygghetsfrämjande arbete kan delas in i tre huvudaspekter som bör följas för att ge en god helhetslösning:

Se och synas; visuell kontroll och belysning:

- Lätt att överblicka och förstå omgivningarna.

- 
- Möjlighet att se långt utan hinder, slippa bli överraskad vid hörn. Ändamålsenlig belysning.
 - Andra människor i rörelse och informell social kontroll.

Alternativa vägar och orienterbarhet:

- Möjlighet att ta andra vägar, undvika hotfulla situationer och att hamna i "fällor" såsom tunnlar eller smala gränder.
- Lättorienterat, tydligt skyltat och tydliga entrépunkter.

Berättelsen om platsen:

- Finns det särskilda berättelser om platsen?
- Hur går rykten om de som bor eller verkar på platsen?
- Hur är berättelsen om vad som händer och har hänt på platsen?

Byggnadskultur- och gestaltning

Byggnaderna inom planområdet är av varierande storlek och höjd. Planförslaget tillåter en högsta totalhöjd på 22 meter i planområdets östra del, och en högsta nockhöjd på 6 meter i planområdets sydvästra del, vilket ger en variation i höjd med de största och högsta husen placerade ut mot riksväg 97. I väster möter skalan upp den befintliga villa- och radhusbebyggelsen som finns på andra sidan Svängleden genom att ha en motsvarande skala. Byggrätterna som innefattar bostäder inom planområdet har bestämmelser som reglerar att byggnaderna ska förses med röda tak.

Friytor

Lek, rekreation och naturmiljö

Stor del av planområdet är obebyggt och består av flacka gräsytor med låg buskväxtlighet.

Området saknar målpunkter för rekreation och lek, varför planens genomförande inte förväntas få någon större effekt på dessa aspekter. I anslutning till området, invid riksväg 97, finns en skoterled och tunnel. Skoterleden planeras att gå i ny sträckning över Boden Business Park-området i natur- och parkmarken österut från Svängleden till tunneln under riksväg 97.

Närområdet bjuder på flertalet rekreativmiljöer med golfbana, lekplatser och friytor för lek.

Genomförandet av detaljplanen innebär att flera parkmiljöer kommer att tillskapas. Dessa kommer därutöver att vara platser för rekreation även utgöra viktiga länkar i områdets dagvattenhantering.



Figur 14: Exploatering och vegetation inom planområdet (@Blomweb.com)

Störningar

Trafik och buller

Sweco (2021) har tagit fram en rapport som behandlar nuvarande trafikflöden i, och omkring, Sävast/Sävastön samt ger en prognos för år 2040. I dagsläget har vi en årsdygnstrafik över Sävast tätort som ligger på ca 3000–4000 trafikrörelser per dygn längs Svängleden. För riksväg 97 ligger densamma på ca 8000. Trafikökningen som genereras av den planerade exploateringen av Boden Business Park är svår att beräkna med tanke på bl.a. de många olika markanvändningar som planen föreslår på platsen: handel, vård, centrum, bostäder, kontor mm. Den beräknade trafikprognosen uppgår till 6243 årsdygnstrafik till år 2040 om hela detaljplanen för Boden Business Park realiseras.



Planområdet påverkas av trafikbuller där bullerberäkningar har gjorts för en framtida situation, dvs. prognosår 2040 (Ramboll, 2022). Höga ljudnivåer alstras främst från riksväg 97, och delvis från Svängleden, med dygnsekvivalenta ljudnivåer inom ca 50–75 dB(A), där de högsta ljudnivåerna förekommer i närheten av riksväg 97.

Riksdagen har i förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggande antagit riktvärden utomhus vid nybyggnad av bostäder, gällande från 2015. Justeringar av förordningen gjordes den 1 juli 2017. Bostäder bör därför lokaliseras så att ljudnivåer från spårtrafik och vägar inte bör överstiga 60 dB(A) ekvivalent ljudnivå utomhus vid fasad. Om 60 dB(A) ekvivalent ljudnivå vid fasad överskrids bör minst hälften av alla bostadsrum i en bostad vara vända mot en sida där 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasad och där 70 dB(A) maximal ljudnivå inte överskrids nattetid kl. 22.00–06.00.

För en bostad om högst 35 kvadratmeter gäller att trafikbuller inte bör överskrida 65 dB(A) ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnadens fasad.

Utmed Svängleden beräknas något lägre ljudnivåer med värden upp till cirka 65 dB(A) närmast vägen. Buller från lokaltrafiken i området förväntas vara av begränsad omfattning jämfört med de omgivande vägarna. Inom merparten av planområdet kommer ljudnivåerna att ligga inom cirka 50-60 dB(A) i närheten av Teknikvägen.

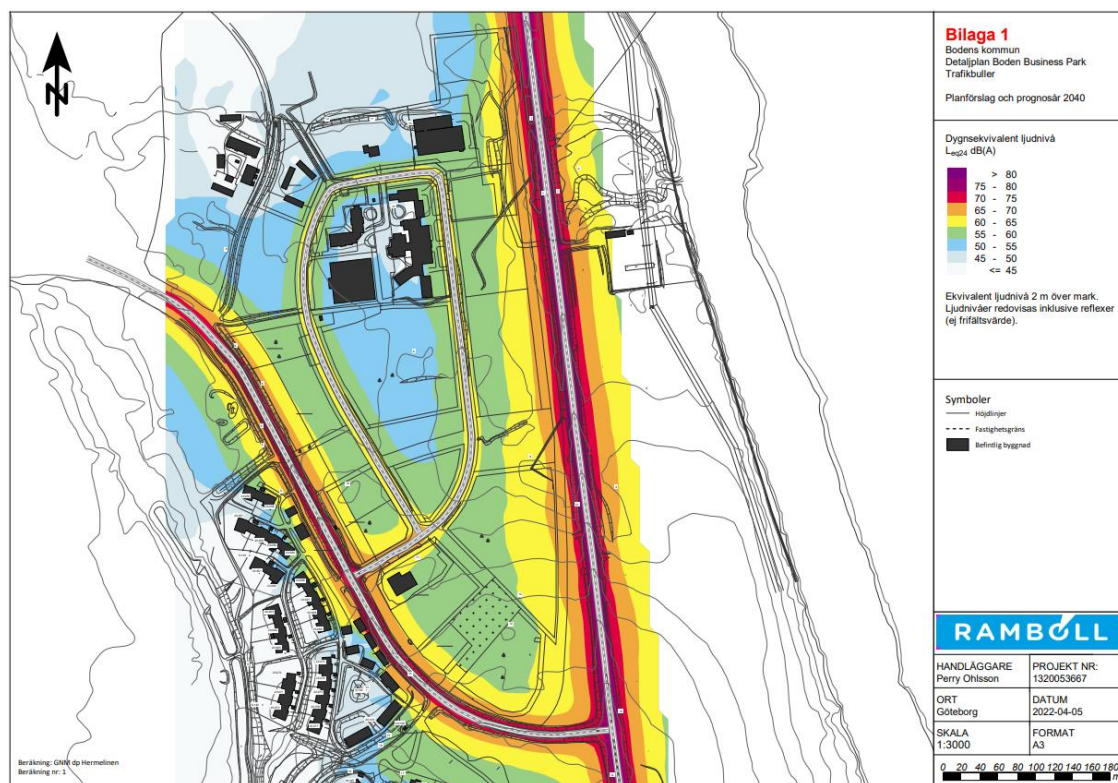
I den norra delen av planområdet förväntas ljudnivåer under 50 dBA dygnsekvivalent ljudnivå. Maximala ljudnivåer beräknas som högst närmast riksväg 97 och Svängleden där 70 dBA förväntas inom cirka 60 m från riksväg 97 och cirka 30 till 40 m från Svängleden.

Byggrätter där bostäder planeras, i den västra delen av planområdet, beräknas få dygnsekvivalenta ljudnivåer inom cirka 60-65 dBA vid fasad. Riktvärdet 60 dBA ekvivalent ljudnivå bedöms inte kunna klaras inom de västra byggrätterna, vilket innebär att lägenheterna bör utföras genomgående där minst hälften av boenderummen är placerade mot en ljuddämpad sida (högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå och högst 70 dBA maximal ljudnivå nattetid). En egenskapsbestämmelse, m_1 , om skyddsåtgärder för trafikbuller har därför lags in på plankartan i väster. En ljuddämpad fasad bör åstadkommas med genomtänkt utformning av husen. Om uteplatser planeras skall dessa placeras så att riktvärdet 50 dBA dygnsekvivalent och 70 dBA maximal

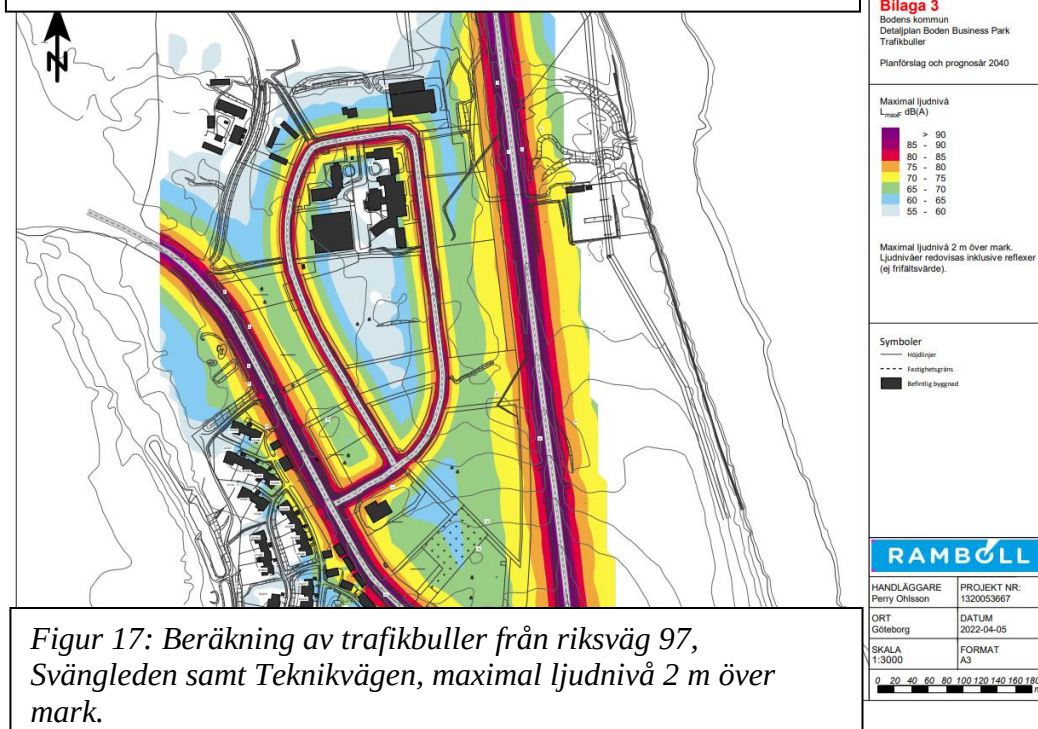
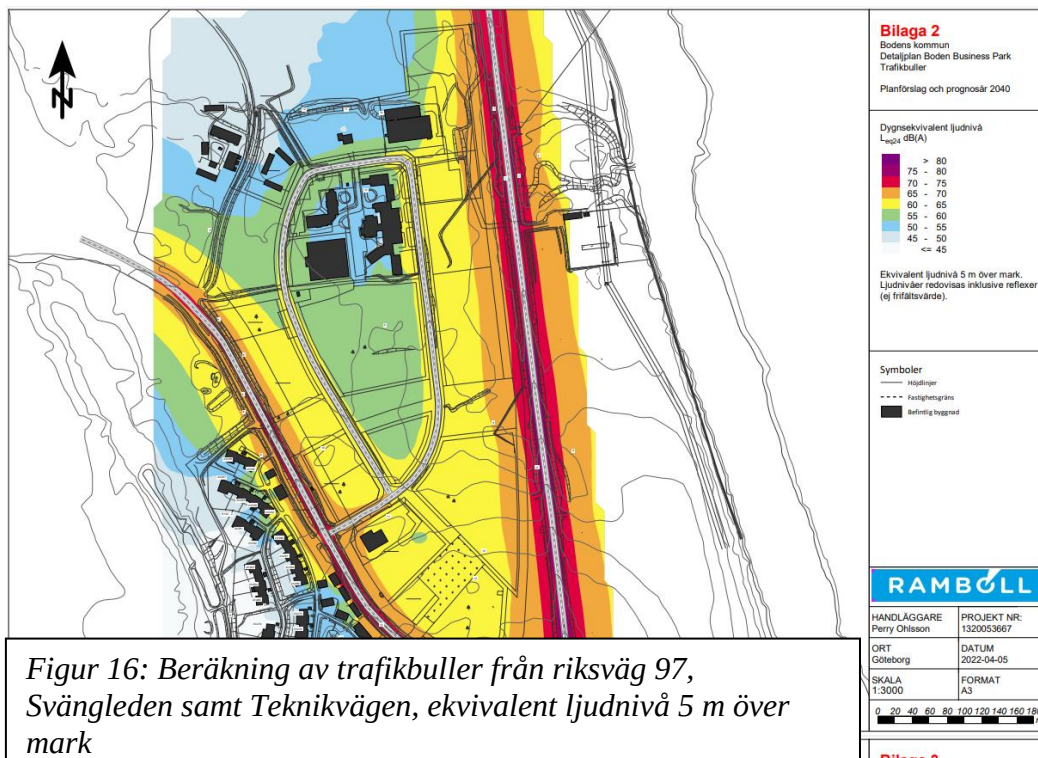
ljudnivå klaras. Detta bör klaras med genomtänkt utformning av bostadshusen. De kan behöva kompletteras med lokala åtgärder för att riktvärdena på uteplats skall klaras.

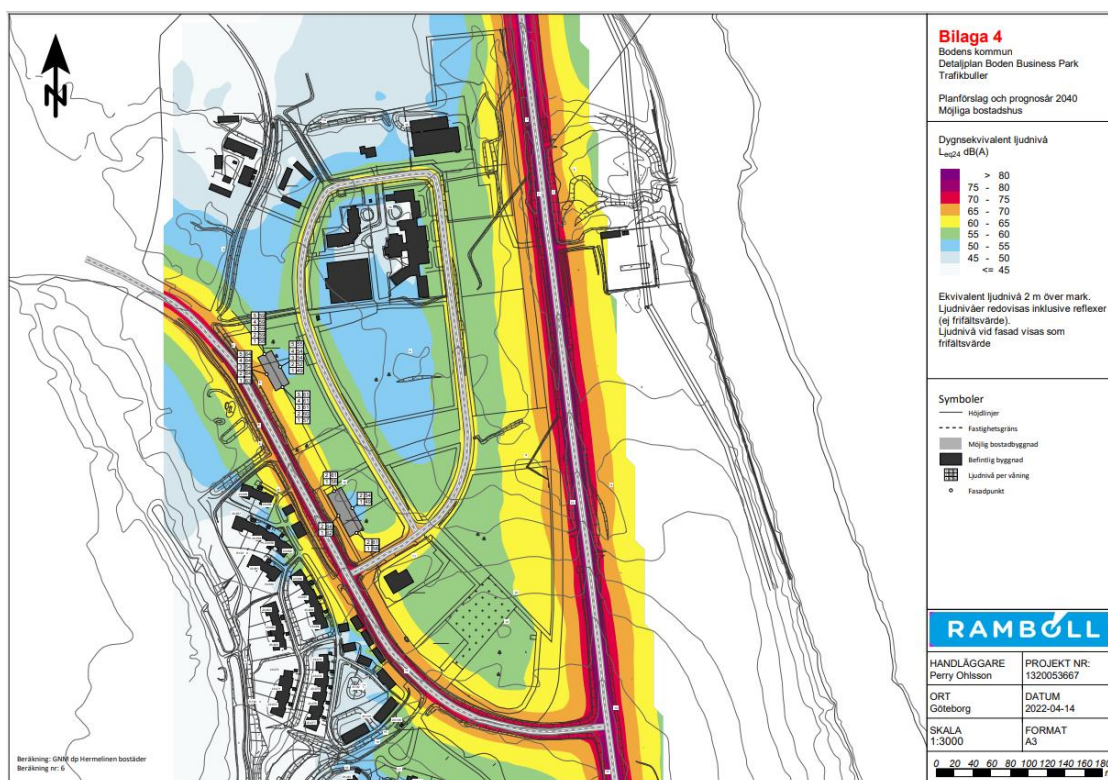
Vid befintliga bostadshus i norra delen av planområdet beräknas riktvärdet 55 dBA dygnsekvivalent ljudnivå att klaras. För byggrätt i mitten av området och där bostäder kan anordnas bedöms det vara möjligt att klara riktvärdet 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad. Möjlighet bör även finnas att kunna anordna ljudskyddade uteplatser där riktvärdena på uteplats kan klaras.

För övriga planerade byggrätter innehållande kontor, handel, tillfällig vistelse och verksamheter finns inte några ljudkrav för trafikbuller utomhus. Dessa byggnadstyper har dock krav på trafikbuller inomhus vilket regleras i BBR och i ljudklassningsstandarder.



Figur 15: Beräkning av trafikbuller från riksväg 97, Svängleden samt Teknikvägen, ekvivalent ljudnivå 2 m över mark.





Figur 18: Exempel på byggrätter när trafikbullernivåerna klaras, maximal ljudnivå 2 m över mark.

Samhällsbyggnadsförvaltningen, fysisk planering bedömer att det finns goda förutsättningar att uppfylla kraven i förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggande så att en god ljudnivå kan uppnås inom och omkring nya bostadsbyggnader längs med Svängleden. För att uppnå dessa krävs följande åtgärder:

- Inom området, motsvarande gul markering i figur 15 och 16, ställs krav på att lägenheter planeras så att minst hälften av bostadsrummen vänds mot tyst eller ljuddämpas sida alternativt att lägenheterna blir max 35 kvadratmeter stora vardera.
- Om uteplatser anordnas i anslutning till byggnader ska dessa uppnå tyst eller ljuddämpad miljö. Vilka åtgärder som krävs får, i samband med bygglov, preciseras mer i detalj med utgångspunkt ifrån en detaljerad bullerutredning där byggnadernas placering och höjd preciseras.



Vibrationer

Under byggtiden kan vibrationer uppstå. När planområdet är iordningsställt förväntas inga vibrationer uppstå till följd av verksamheterna inom planområdet. Riksväg 97 kan ge upphov till viss vibration, men detta bedöms vara i sådan ringa omfattning att det inte utreds vidare då byggnationen placeras på minst 25 meters avstånd från vägen.

Skuggning

Planförslaget bedöms inte ge någon större skuggningspåverkan på närområdet. Inom planområdet kan planförslaget innebära skuggning på både kvartersmark och allmän platsmark. Frågan är inte närmare studerad.

Lukt (allergener mm)

Ingen känd dålig lukt finns inom planområdet. Detaljplanens genomförande har inte någon användning med känd luktpåverkan.

Klimatförändringar

I framtiden förväntas nederbördsmängden och förekomsten av extrema och kraftiga skyfall öka. Detta innebär ökad risk för översvämning av såväl bebyggelse som vatten- och avloppssystem. För att identifiera områden som riskerar att översvämmas vid kraftiga regn har skyfallsmodelleringar utförts av dagens situation samt framtida situation med ökad nederbördsmängd. Resultaten visar hur Boden Business Park påverkas. Modelleringen visar även avrinningsvägar för vattnet.



Figur 19: Bilden till vänster visar dagens hundraårsregn, riktning, flöde och översvämningsdjup. Bilden till höger visar framtida hundraårsregn, riktning, flöde och översvämningsdjup.

Ett effektivt omhändertagande av dagvatten är en nyckel för att kunna begränsa effekterna av ökad nederbörd. För dagvattenlösningar och skyfallssituationer, läs mer under *Dagvatten* på sid 33 ff. nedan.



Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

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

Snö- och dagvattenhantering

Snö- och dagvattenhanteringen av de mängder som uppkommer på egen fastighet planeras att ske inom varje fastighet. För snö som faller på allmän plats tillskapas en yta för snöupplag i områdets östra del.

Då stora delar av planområdet i dagsläget är oexploaterat så krävs ett helhetsgrepp på dagvattenhanteringen för att åstadkomma en hantering som klarar av de flöden som kan förväntas inom området.

En uppdatering och komplettering av dagvattenutredningens avvattning- och dagvattenlösning har skett inför granskningsskedet.

Dagvatten

En dagvattenutredning för ett drygt 18 ha stort område på östra delen av Sävastön i Bodens kommun framtogs av Ramböll i mars 2019. Syftet var att ta fram underlag till planprocessen.

De förutsättningar som förändrats sedan föregående dagvattenutredning är:

- Detaljplanens utbredning (planförslaget) har blivit något större
- Bodens kommun har antagit en dagvattenstrategi (april 2019) vilken bland annat klargör att dagvattnet ska fördröjas till ett flöde som motsvarar nulägesituationen.
- Miljökvalitetsnormerna för Sävast ån respektive Luleälven har också uppdaterats.
- Väg 97 i höjd med planområdet har nyligen byggts om till 2+2 väg.
- En större byggnad centralt inom planområdet (verkstan) har byggts

Att planförslaget förändrats och att ett fördröjningskrav nu finns bedöms påverka den tidigare utförda dagvattenutredningens bedömningar avseende fördröjningsbehov. Förutsättningarna att avleda skyfall österut förbi riksväg 97 samt västerut mot Luleälven via den så kallade "Golfströmmen" bedöms också ha kunnat påverkas.

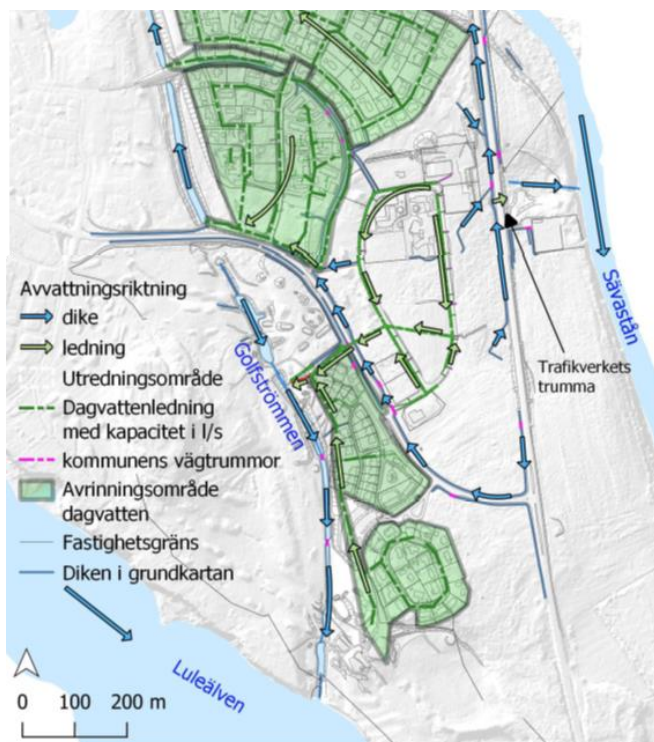


I april 2019 antog kommunfullmäktige en dagvattenstrategi för Bodens kommun. Dagvattenstrategin pekar ut fyra mål för en klimatanpassad dagvattenhantering och anger följande principer:

- Infiltration av dagvatten ska tillämpas där så är möjligt genom att eftersträva ökad andel genomsläppliga ytor.
 - Fördröjning och omhändertagande av dagvatten ska ske så nära källan som möjligt där dagvattnet uppstår innan det leds vidare till samlad avledning.
 - Vid planering av nya områden, byggnader och/eller infrastruktur ska fria avrinningsvägar säkerställas och höjdsättning ske så att skadlig uppdämning förhindras.
 - Vid förändrad markanvändning ska avrinningen från området inte öka.
- Dessa principer har beaktats vid översynen av behov och möjligheter avseende dagvattenhanteringen för aktuell detaljplan.

Recipienterna för planområdet är Sävast ån (SE730867-177241) respektive Lule älv (SE730636-177276) och är fortsatt kategoriserade som kraftigt modifierade vatten. Sävaståns statusklassning har förbättrats sedan 2019 från otillfredsställande till måttlig ekologisk potential. Lule älv har fortsatt statusen otillfredsställande ekologisk potential. Miljökvalitetsnorm för Sävast ån är fortfarande god ekologisk potential till år 2027. För Lule älv har miljökvalitetsnormen har året för när god ekologisk potential ska uppnås ändrats från år 2027 till år 2039.

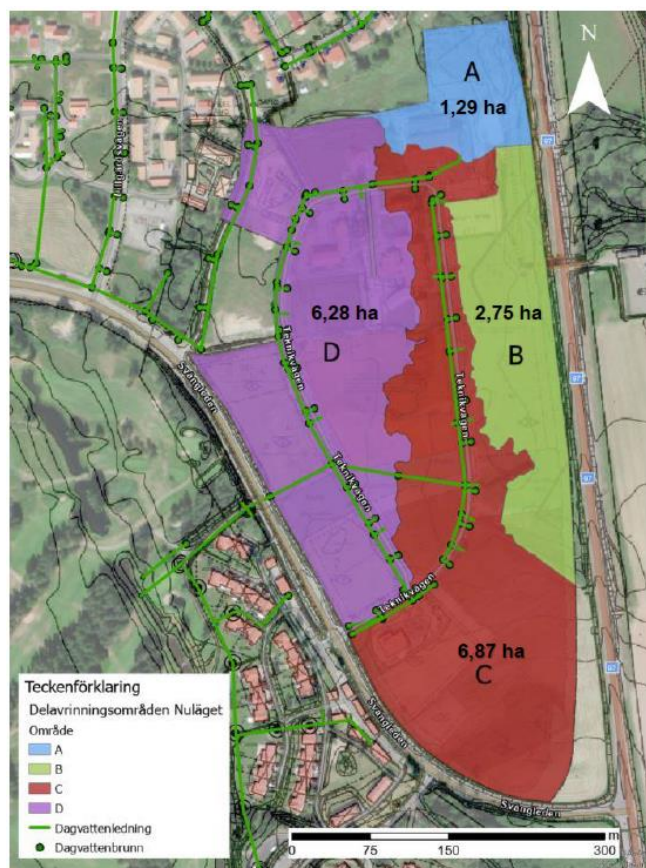
Vattenförekomsternas huvudsakliga problematik är fortsatt relaterade till direkt och indirekt påverkan av vattenkraftsproduktionsanläggningar. Förslaget till detaljplan bedöms inte äventyra möjligheten att nå gällande miljökvalitetsnormer. Tidigare dagvattenutrednings förslag på rening av dagvatten bedöms inte relevanta sett till recipienternas problematik.



Figur 20: Översikt över avvattnings av området idag.

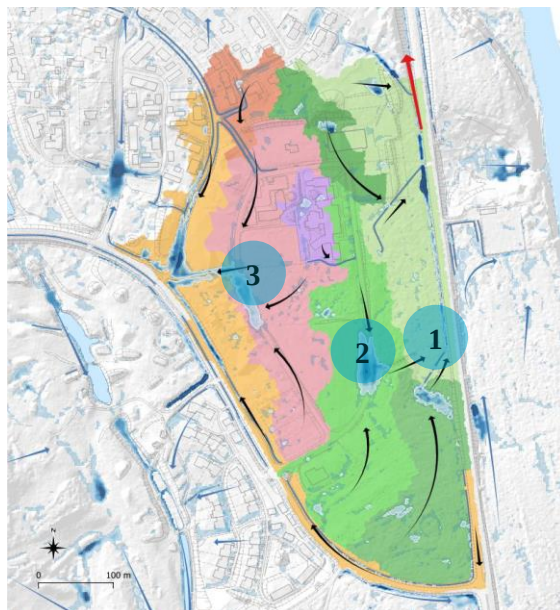
Området avvattnas idag dels via vägdiken längs riksväg 97 i öster, samt via diken till dagvattenledningar i väst och syd (se figur 17). Diket längsmed riksväg 97 bedöms ha god kapacitet medan dagvattenledningarnas kapacitet är begränsad och kräver utjämning av de betydligt högre toppflöden som kan förväntas uppkomma till följd av exploateringen jämfört med nuvarande flöden.

Figur 21: delavrinningsområden inom planområdet samt ledningssystem för dagvatten



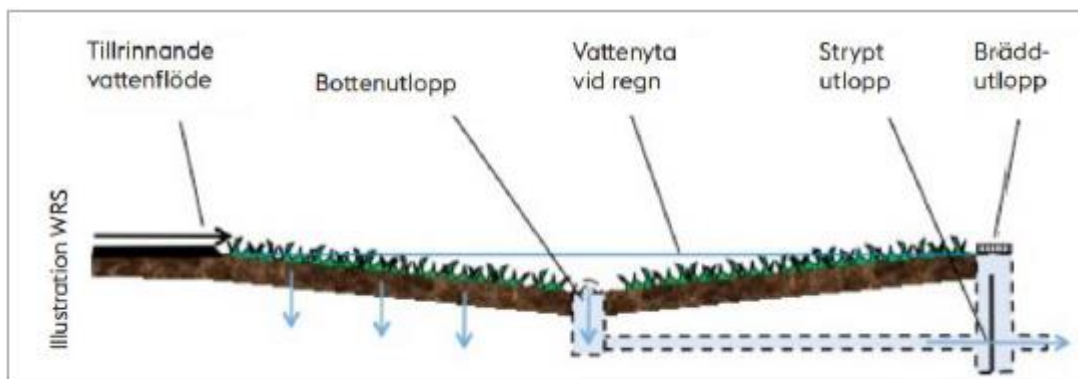
Inom utbredningsområdet finns tre större lågpunkter/sänkor (markerade med nummer i figur 22) där vatten riskerar att samlas vid stora regn/skyfall. Den östligaste svackan (1) är belägen längsmed riksväg 97 där växtligheten antyder att marken kan vara relativt fuktig. Sänkan är avdikad mot riksväg 97. Den mittersta svackan (2) finns längsmed Teknikvägens östra del. Den avvattnas dels via ett dike mot riksväg 97, dels via en D400 västerut. Den västra svackan (3) finns längsmed Teknikvägens västra del samt kring cykelvägarna som leder mot Svängleden.

Figur 22: Kombinerad bild av markhöjder, vattendjup och avrinningsområden från Kommunens skyfallskartering för framtida 100-årsregn visas över grundkarta och terrängskuggning från lantmäteriets flygskannade höjddata. Vattendjup mindre än 0,2 m har tonats ner.



Föreslagen dagvattenhantering

PM utlåtande dagvatten BBP (2022) som Sweco har tagit fram bygger på möjligheten att infiltrera dagvatten, fördröja nära källan och intentionen att avrinningen från området inte ska öka varit styrande. Det höga grundvattnet i planområdet begränsar dock möjligheterna avseende val av metod för fördröjning. Eftersom avståndet till grundvattnet är litet samt jordarterna är täta bedöms infiltrationsanläggningar generellt inte som lämpliga. Grunda ytliga fördröjningsanläggningar rekommenderas därför inom planområdet. Fördröjningsmagasinen bör vara vegeterade och tillåta infiltration till underliggande mark för då minskar risken för oönskad grundvattensänkning. Förslagsvis utformas de som nedsänkta grönytor s.k. torrdammar, för principskiss se figur 23 nedan.



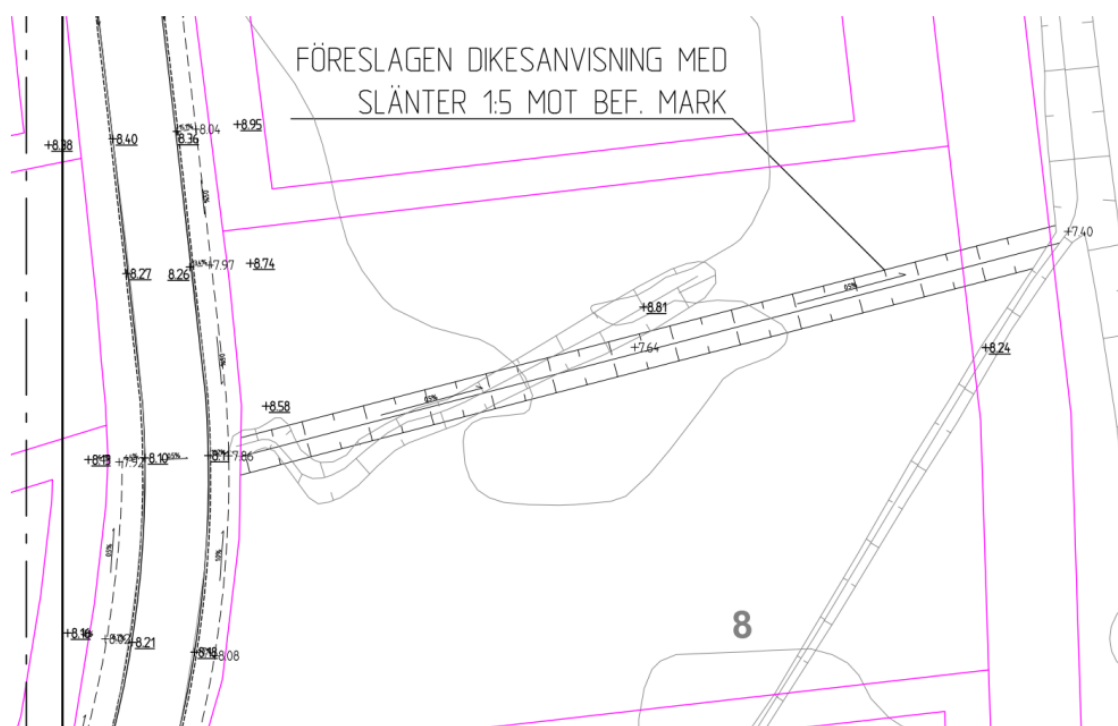
Figur 23: Principskiss för torr damm, hämtad från Stockholm Vattens hemsida.

Det kan finnas höjdmässiga svårigheter att få ut dagvatten som tagits ner på ledning till grunda öppna dagvattenanläggningar varmed ytlig hantering av dagvatten är att förorda fram till fördröjningsanläggningarna. Eventuella dagvattenrännor som integreras i hårdgjorda ytor kan behöva förses med uppvärmningsanordning för att säkerställa funktion året runt. Områden med torrdammar kan även, om dess utformning så medger, nyttjas för snöupplag vintertid. Att ansluta takavvattning direkt på ledning utan fördröjning ska inte tillåtas. Fördröjningsanläggningarna kan med fördel placeras i direkt närhet till parkeringsplatser samt integreras i grönytor till vilka dagvatten från stuprörsutkastare leds.

Hårdgörandegraden för handelsfastigheten i planområdets sydligaste del är väldigt hög varför fastigheten utökas i nordöst. Utöver närheten till grundvatten utgör även befintliga och projekterade marknivåer låsta förutsättningar som påverkar åtgärdsförslaget. Den centralt belägna grönytan som i tidigare dagvattenutredning föreslagits som multifunktionell grönyta för bland annat dagvattenhantering är lokaliserad nära en lokal höjddelare och möjligheten att leda dagvatten till den platsen är begränsad. Stora delar av den natuptytan bedöms inte kunna tillgodogöras för dagvattenändamål.

Inom planområdet finns huvudsakligen två instängda områden. I enlighet med Bodens kommuns dagvattenstrategi är det viktigt att vid detaljplanläggning säkerställa sekundära avrinningsvägar samt säkerställa en höjdsättning så att inte skadlig dämning uppstår. Det östra instängda området (område 1 i figur 22 ovan) är beläget vid Teknikvägens östra del. För att leda bort dagvattnet behöver ett sekundärt

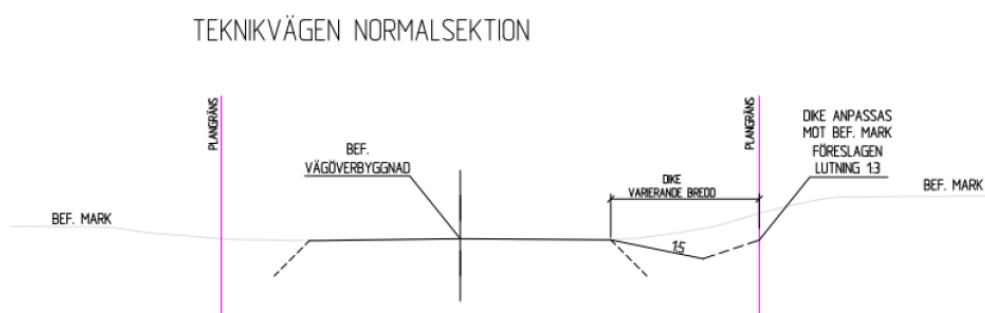
avrinningsstråk, som på ett säkert sätt avleder vattnet österut och vidare norrut, tillskapas. Sweco föreslår därför i *PM Förprojektering av avvattning och dagvattenlösning* (2022) att en gräsbeklädd svacka anläggs inom naturmarken mot riksväg 97 för att avleda dagvatten från ytan, se figur 24 nedan. Förprojekteringen visar att det är genomförbart att avvattna lågpunkten men att det kan bli lite nederbörd (1–2 dm) stående utmed Teknikvägens västra vägkant vid den östra lågpunkten.



Figur 24: utsnitt som visar föreslagen dikesanvisning mot riksväg 97 från den östra lågpunkten (Sweco, *PM Förprojektering av avvattning och dagvattenlösning*)

Efter ombyggnation av riksväg 97 finns såväl en 800 mm vägtrumma som en rörbro för det rörliga friluftslivet under vägen. Detta medför att det inte finns någon tydlig risk för skadlig dämning på väganläggningen vid händelse av skyfall. Det har heller inte identifierats några andra risker kopplat till skyfall som avleds österut då det är kort sträcka till mottagande vattendrag och det finns fungerande avrinningsstråk.

Inom planområdet kommer också vägområdet utformas så att sekundära avrinningsvägar tillskapas utmed Teknikvägen, detta för att en säker avledning av vatten vid händelse av skyfall ska kunna ske.

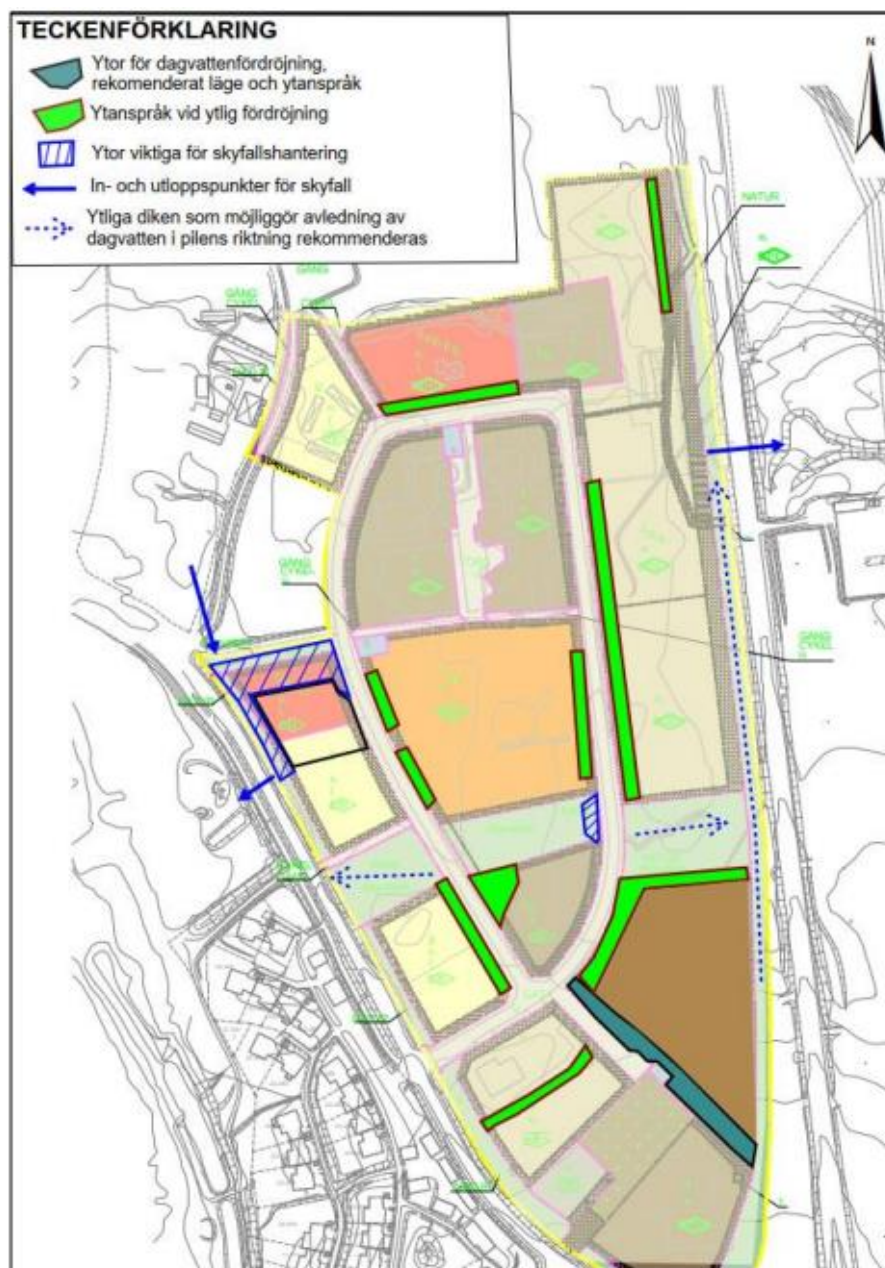


Figur 26: Föreslagen normalsektion för Teknikvägen, sett från söder mot norr.
(Sweco, PM Förprojektering av avvattning och dagvattenlösning)

För den västra delen av Teknikvägen där kanstensbunden gc-bana är planerad utmed dess västra kant föreslår Sweco, *PM Förprojektering av avvattning och dagvattenlösning* (2022), även att den östra gatukanten förses med kantsten. Då kan gatan styra dagvattnet ner till lågpunkten där kantstenen är nollad i höjddled och ytligt avrinnande dagvatten tillåts nå lågstråket som avvattnas vidare mot och förbi Svängleden.

Genomtänkt höjdsättning av fastigheter är också betydelsefullt. För att läsa mer om dagvatten, se Swecos *PM Utlåtande Dagvatten* (2022) och *PM Förprojektering av avvattning och dagvattenlösning* (2022).

Figur 27:
Illustration av
åtgärdsförslag
avseende dagvatten
och skyfall inom
planområdet
(Sweco, PM
Utlåtande
Dagvatten (2022))





El och värme

Den planerade bebyggelsen planeras att kopplas på det kommunala fjärrvärmesystemet.

Detaljplanen har goda förutsättningar att kunna rymma elintensiva verksamheter då större infrastruktur finns i och i anslutning till området.

Fiber

Förutsättningar finns för tillkommande verksamhet och bostäder att ansluta till fibernätet.

Avfall

Avfall ska hanteras enligt Bodens kommuns lokala renhållningsordning.

Konsekvenser av planens genomförande

Detaljplanens genomförande innebär ett tillskott på ett stort antal arbetsplatser i Sävast samt för nya bostäder i området. Utöver detta ges möjlighet för offentlig service (framför allt vård) och kommersiell service (handel, drivmedelsstation, centrum, restaurang, idrottsanläggning utan betydande åskådarplats samt tillfällig vistelse). Planförslaget ger förutsättningar för en varierad och blandad tätort som innehåller både bostäder, arbetsplatser, offentlig- och kommersiell service samt offentliga mötesplatser i form av torg och parker.

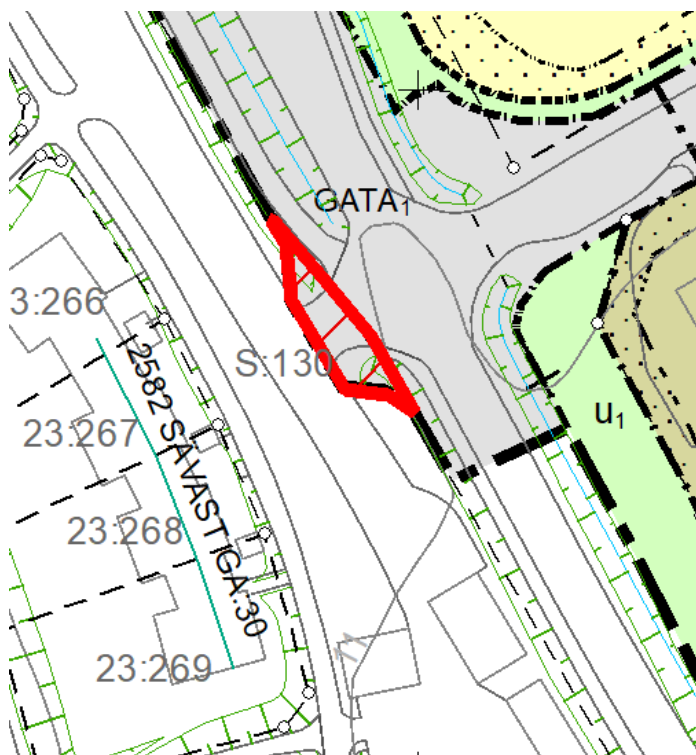
Föreslagen bebyggelse kommer att utgöra en naturlig fortsättning på bebyggelsestrukturen i området och bedöms därför inte innebära några negativa konsekvenser för landskapsbilden. Planförslaget bedöms inte medföra någon skuggverkan på befintlig bebyggelse. Inom planområdet kan viss skuggning förekomma.

Oexploaterad mark kommer tas i anspråk vilket innebär fler hårdgjorda ytor i området. Det i sin tur ställer stora krav på att dagvattenutredningens rekommendationer och den kommunala dagvattenstrategin efterlevs. Planförslaget bedöms inte påverka möjligheterna att uppnå miljökvalitetsnormerna för vatten.

Närheten till riksväg 97 som är led för farligt gods beaktas och ett lämpligt skyddsavstånd om 25 meter från väggkant givet de föreslagna användningarnas känslighet regleras i detaljplanen. Trafiken till och inom området förväntas öka med tillkommande byggrätter och användningar. Därför kommer en cirkulationsplats att

anläggas på Svängleden med anslutningar till Teknikvägen och Ortenmyrvägen. En säker överfart över Svängleden för de oskyddade trafikanterna läggs norr om cirkulationsplatsen. Gång- och cykelbanor kommer anläggas både i syd-nordlig och öst-västlig riktning vilket bidrar till att området kommer att användas av barn, unga och vuxna. Genom reglering i detaljplan säkerställs att gällande riktvärden för trafikbuller kan hållas inomhus för bostäder/studentbostäder, att lägenheter genomförs genomgående, eller är mindre än 35 kvm, samt att ljuddämpad sida skapas.

För att möjliggöra utrymme för anläggande av cirkulationsplats med tillhörande överfart för de oskyddade trafikanterna kommer del av samfällighetsföreningen SÄVAST S:130 fastighet att tas i anspråk. Kommunen kommer behöva förvärva en liten del av denna fastighet, se figur 28 nedan.



Figur 28:
Samfällighetsföreningen
SÄVAST S:130 mark som
kommunen behöver förvärva.

Sammantaget bedöms ett genomförande av detaljplanen inte medföra betydande påverkan på miljö, kulturarv eller människors hälsa.



9. Organisatoriska frågor

Tidplan

Detaljplanen handläggs med utökat förfarande enligt Plan- och bygglagen och planeras antas av kommunfullmäktige under juni 2022.

Genomförandetid

Genomförandetiden är fem år från den dag planen får 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.

Kommunen är huvudman för allmän plats såsom huvudgata, gator, torg, park och natur.

Avtal

Avtal om försäljning av fastigheter kommer att upprättas mellan kommunen och framtida exploatörer.

Bodens kommun kommer genom markanvisningsförfarande eller direkta överlåtelse att sälja kvartersmark för enskilt bebyggande. Markanvisning kommer ske i takt med utbyggnad av allmän plats och teknisk försörjning. I enlighet med SFS 2014:899 antog Kommunfullmäktige 2015-06-15 ”Riktlinjer för markanvisning inom Bodens kommun”. Markanvisning kommer att ske enligt, vid det aktuella tillfället, gällande riktlinjer. I markanvisningsavtalet och kommande försäljningar kan kommunen komma att ställa krav på hållbarhetsaspekter så som dagvattenanordningar, gestaltning och upplåtelseformer m.m.



10. Fastighetsrättsliga frågor

Fastighet och ägoförhållanden samt fastighetsbildning

Marken inom planområdet ägs av Boden Science Park Fastighets AB samt Bodens kommun och avses att avstyckas och säljas till framtida exploatör/exploatörer. Detta sker via lantmäteriförrättning.

Kommunen behöver förvärva en mindre del, ca 150 kvm, av Samfällighetsföreningen SÄVAST S:130 fastighet på västra sidan av Svängleden för att möjliggöra utrymme för anläggande av cirkulationsplats med tillhörande överfart för de oskyddade trafikanterna.

11. Ekonomiska frågor

- Bodens kommun står för upprättandet av detaljplanen samt utbyggnad inom allmän platsmark exempelvis infrastruktur.
- Avgifter för anslutning till el, tele- och fibernät bekostas av respektive fastighetsägare.
- Samtliga kostnader för projektering, byggnation och anläggningsarbeten på respektive industrifastighet betalas av respektive fastighetsägare.

Effekter för kommunen

Kommunens intäkter utgörs av försäljning av marken till de framtida fastighetsägarna. Detta regleras i framtida avtal.

Kommunens utgifter utgörs av bland annat cirkulationsplats, gator, gång- och cykelvägar, park och naturmark. Dagvattenhanteringslösningar på allmän plats NATUR- samt PARK-mark åligger också kommunen.

Effekter för respektive fastighetsägare

Framtida fastighetsägare svarar för kostnader för köp av marken, inklusive förrättningskostnader och stämpelskatter. Vidare svarar fastighetsägarna för samtliga kostnader som uppstår inom respektive fastighets markområde exempelvis dagvattenhantering.



12. Tekniska frågor

Tekniska utredningar

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

Boden 2022-04-27

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Lars Andersson

Bodens kommun

Plan- och exploateringschef

Hanna Aandahl

Ramboll

Planarkitekt

Sofia Bergvall

Bodens kommun

Planarkitekt



**Bodens
kommun**

Samhällsbyggnadsförvaltningen

2022 april