

Granskningshandling
2022-04-06
Diarienummer KS 930–2021

Planbeskrivning

Detaljplan för del av fastigheten Unbyn 3:19, etapp 3
Bodens kommun

Samhällsbyggnadsförvaltningen
Fysisk planering
Ida Ahlbäck
tel. 0921-620 53
ida.ahlback@boden.se



**BODENS
KOMMUN**



Innehåll

1. Handlingar	3
2. Planprocessen	3
3. Planens bakgrund och syfte	4
4. Avvägning enligt hushållningsbestämmelserna i Miljöbalken	4
5. Plandata	6
6. Tidigare ställningstaganden	6
7. Förutsättningar och förändringar	8
8. Organisatoriska frågor	18
9. Fastighetsrättsliga frågor	19
10. Ekonomiska frågor	19
11. Tekniska frågor	20

1. Handlingar

Följande handlingar utgör förslaget:

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

Följande handlingar tillhör förslaget:

- Fastighetsförteckning
- Grundkarta i skala 1:1 000

Utredningar som legat till grund för förslaget:

- Planprogram för Unbyn, Bodens kommun, 2019
- Antikvarisk förundersökning delar av Unbyn, Bodens kommun. WSP, 2018
- Geoteknisk utredning, WSP, 2021-12-10

Kommunala beslut

Kommunstyrelsens ordförande har genom sin delegation 2021-10-06 gett Samhällsbyggnadsförvaltningen, avdelning fysisk planering, i uppdrag att upprätta detaljplan för aktuellt planområde.

2. Planprocessen

Detaljplanen handläggs med utökat förfarande enligt PBL (2010:900). Förfarandet har valts med hänsyn till att planförslaget kan vara av betydande intresse för allmänheten. Planarbetet sker i en process där berörda får möjlighet att lämna synpunkter på planförslaget. Figuren nedan illustrerar planprocessen och i vilket skede planarbetet är just nu, granskning.



Till samråd visas ett preliminärt planförslag, efter samråd sammanställs inkomna synpunkter i en samrådsredogörelse och planhandlingarna och plankartan revideras vid behov. Till granskningen visas ett slutligt förslag och inkomna synpunkter sammanställs i ett granskningsutlåtande. Detaljplanen blir sedan gällande tre veckor efter att antagandet kungjorts om inte beslutet att anta detaljplanen överklagas.



3. Planens bakgrund och syfte

Unbyns utveckling är viktig för hela kommunens framtid. I Bodens kommuns översiktsplan 2025 pekas Unbyn ut som ett kärnområde utifrån dess strategiska geografiska läge samt som serviceort.

Bodens kommun har som ambition att främja och möjliggöra inflyttning till landsbygden och därmed försöka uppnå kommunens vision om att växa till 31 000 invånare till 2030. Detta görs bland annat genom att i aktuellt detaljplaneförslag möjliggöra nya byggrätter för bostäder.

Detaljplanen medger även markanvändning för allmän plats i form av GATA och NATUR.

Två områden avseende tekniska anläggningar har föreslagits i västra delen av planområdet. Ett område för en pumpstation [E₁] och ett för en nätstation [E₂].

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.

Riksintressen

Planområdet berörs av följande riksintressen:

Riksintresse totalförsvaret

Planområdet ligger inom riksintresse totalförsvaret MB 3:9 avseende *område med särskilt behov av hindersfrihet och stoppområde för höga objekt*. Riksintresset bedöms inte påverkas negativt av detaljplanens genomförande då ingen ny bebyggelse blir över 20m.

Rennäring

Planområdet ligger inte inom riksintresse för rennäringen men ingår i samebyarnas Tuorpon, Jåhkågaska tjiellde, Udtja och Sirges totalbetesområde.

Väster om aktuellt planområde ligger Blyberget som är ett riksintresse för rennäring. Blyberget är ett så kallat kärnområde för renskötsel och är under vinterhalvåret gemensamt vinterbetesområde för jokkmokkssamebyar.



Figur 1. Riksintresset Blyberget markerat grönt. Aktuellt planområde markerat rött.

Kulturmiljö

Planområdet ligger inom kulturmiljövårdens riksintresse Unbyn [BD 43]. Hänsyn ska tas till landskapet och de värden som riksintresset och bevarandeprogrammet syftar till att bevara. Detta görs genom att planområdet lokaliserats i utkanten av byakärnan och i anslutning till de mer moderna villakvarteren med yngre bebyggelse. På detta sätt kan ianspråktagande av stora åkermarker för bebyggelse undvikas.

Allmänna och enskilda intressen

Unbyn är utpekad i Länsstyrelsens bevarandeprogram för odlingslandskap. Syftet med bevarandeprogrammet är att bevara de natur- och kulturhistoriska värden i dagens odlingslandskap som hotas av den ökade specialiseringen och nedläggningen av jordbruk.

Unbyn ingår även i länets kulturmiljöprogram som är framtaget av Länsstyrelsen och museerna i Norrbotten i samverkan med Landstinget och kommunerna. Målet med kulturmiljöprogrammet är att visa kommunens synliga historia utifrån vetenskapliga, pedagogiska och turistiska värden.



Figur 2. Karta som redovisar riksintresse kulturmiljövård, bevarandeprogram och regionalt kulturmiljöprogram.

Miljökvalitetsnormer

Ingen miljökvalitetsnorm bedöms påverkas negativt av föreslagen detaljplan.

5. Plandata

Läge, areal och markägarförhållanden

Planområdet är beläget i Unbyn som ligger cirka 15 kilometer från Bodens centrum och cirka 25 kilometer från Luleå centrum. Planområdet ligger väster om villakvarteren vid Trollvägen och avgränsas mot Bäckaskogsvägen i norr och ängsmark i söder. Planområdet omfattar cirka 4 ha och Bodens kommun är fastighetsägare.

6. Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

I Bodens kommuns översiktsplan ingår Unbyn i det primära utvecklingsområdet för bebyggelse. Aktuellt planområde ingår även i utpekad förtätning- och kompletteringsområde Unbyn (BFK5). Rekommendationerna i översiktsplanen är att planberedskap för bostäder bör stärkas i Unbyn. Lämplig lokalisering för bostäder bör utredas med hänsyn till landskapsbilden och möjligheterna att fortsatt bruka odlingsmarken. Tillkommande bebyggelse bör ansluta till befintlig bebyggelsestruktur samt att hänsyn tas till det öppna jordbrukslandskapet.



Figur 3. Förtätning- och kompletteringsområde Bodens kommun översiktsplan 2025.

Detaljplan

Ny detaljplan föreslås ersätta en mindre del av gällande plan 25-P86/14, Unbyn 3:19 etapp II, som anger markanvändningen park. I samband med att den nya detaljplanen vinner lagakraft upphör berörd del av ovanstående detaljplan att gälla.

Program

Kommunfullmäktige beslutade 2017-09-26 att ge Samhällsbyggnadskontoret i uppdrag att arbeta fram ett planprogram för Unbyn som nu kommer ligga till grund för vidare detaljplaneläggning. Planprogrammet godkändes av kommunstyrelsen 2019-10-14. I planprogrammet pekas aktuellt område ut som lämpligt för bostäder.



Figur 4. Intilliggande detaljplan.

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 2021-12-10 att det inte helt kan utesluta risk för betydande miljöpåverkan med avseende på riksintresset för rennäringen (Blyberget). Detta måste studeras vidare och konsekvenserna behöver beskrivas i samband med planarbetet. Länsstyrelsen nämner även att ett genomförande enligt förslaget även kan innebära viss miljöpåverkan med avseende riksintresse för kulturmiljön.

Detta har kommunen valt att kommentera och besvara under rubriken *Konsekvenser av planens genomförande*.

7. Förutsättningar och förändringar

Natur

Mark och vegetation

Marken inom planområdet är relativt plan med en svag lutning åt sydväst. Idag består området av tätbevuxen skog, främst tall. Området inhyser två diken som kommer behöva ledas om samt ett större dike i direkt anslutning till plangränsen i söder.

Geotekniska förhållanden

WSP har på uppdrag av Bodens kommun utfört en geoteknisk utredning. Fältarbetet utfördes i september respektive november 2021. Sammanfattningsvis utgörs jorden av sandig silt av varierande mäktighet ovan sandig morän. Installerat grundvattenrör visar på en fri grundvattenyta på 2,7 m under markytan, vilket motsvarar nivån cirka + 14,7.

Med hänsyn till att markytan är plan och planerad byggnations laster bedöms risken för stabilitetsproblem som minimal. För planerad byggnation förväntas mycket små sättningar. Jordmaterialets lagringstäthet har, enligt utförda viktsonderingar, utvärderats som fast redan vid 0,5 till 1,3 meter under markytan för samtliga borrhål, med undantag för punkt 21W006. Punkt 21W006 uppvisar lös lagringstäthet ner till 3,6 meter under markytan. Enligt skruvprovtagning och okulär bedömning i fält, antas denna avvikelse i lagringstäthet bero av ett lager med sulfidhaltig sandig silt och silt. Sulfidhaltig jord riskerar att försura mark och vattendrag om det kommer i kontakt med syre och oxiderar. Uppschaktning av sulfidhaltig jord bör därmed undvikas i så stor utsträckning som möjligt.



Figur 5. Borrpunkter för geoteknik.

Grundläggning

Som grundläggningsmetod rekommenderas platta på mark. Ytligt vegetationslager och den ytligast lösa 0,5 m av jord schaktas ur och återfylls med kross. Återanvändning av schaktade massor, för återfyllnad under husgrund, ses inte som



aktuellt i detta fall, då övervägande del av området utgörs av sandig silt och sandig siltmorän. Möjligen kan vissa av massorna återanvändas till terrassering av ytor som inte ska bebyggas.

För fastigheterna i den sydvästra delen av området (där sulfidjord bedöms ha påträffats) rekommenderas att förbelastning utförs på befintlig markyta (efter att yttlig vegetation tagits bort) med 1 m överlast. Geotextil placeras ut mellan befintlig mark och ny fyllning. Förbelastning bör utföras med material av materialtyp 1-2 (t.ex. krossad sprängsten, sand, grus, sandmorän), som sedan kan användas för grundläggning av byggnaden. Ligg tid för överlast bör vara minst 6 månader.

Vidare grundläggningsrekommendationer för bostäder, hårdgjorda ytor i form av gata samt VA-schakter finns i den geotekniska rapporten.

Förorenad mark och luft

I de jordprover som analyserats ur geoteknisk synpunkt har inga indikationer på miljöföroreningar påträffats.

Radon

Området ligger inom normalriskområde för radon och byggnaderna ska uppföras i radonsäkert utförande.

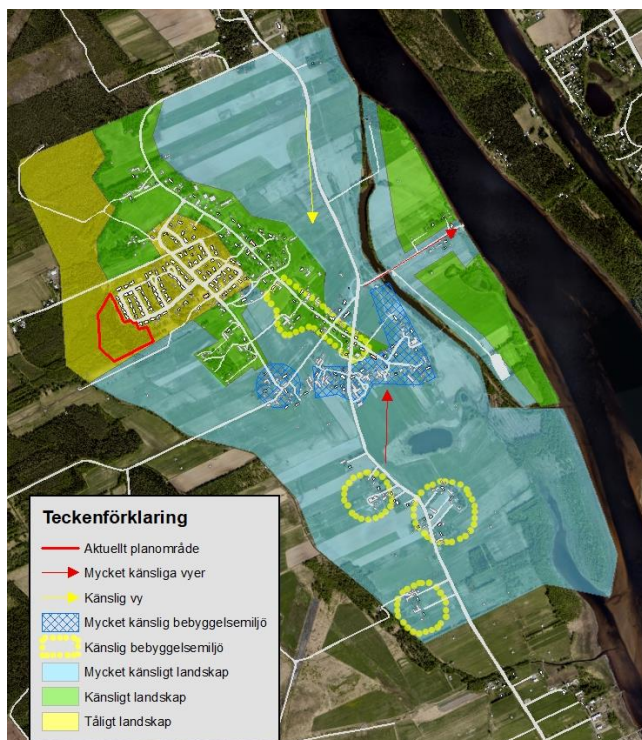
Kulturmiljö, byggnadsminne eller kyrkligt kulturarv

Området omfattas av Norrbottens kulturmiljöprogram och halva planområdet omfattas av riksintresse kulturmiljövård 3 kap 6§ Miljöbalken. Inom området finns ingen fornlämning, byggnadsminne eller kyrkligt kulturarv.

Landskapsbild

2018 utfördes en antikvarisk undersökning för delar av Unbyn. Uppdraget var att utreda förutsättningarna för bebyggelseutveckling inom Unbyn.

I utredningen analyserade och klargjordes kulturmiljöns möjlighet att ta emot nya inslag utan att dess kulturhistoriska karaktär eller värde påtagligt förändras. Utifrån denna analys kan vi tyda att aktuellt planområde ligger inom landskapet som är tåligt för nybebyggelse, se figur 6 på nästa sida.



Figur 6. Känslighetskarta.

Gator och trafik

Biltrafik

För att komma till planområdet måste man åka in från Sörbysvägen till Trollvägen. En infart till aktuellt planområde föreslås anläggas vid kurvan till väster på befintlig parkmark. Gatans bredd med diken etc. kommer vara cirka 12 meter. Gatan inom planområdet kommer vara i kommunalt huvudmannaskap.

Gång- och cykeltrafik, Kollektivtrafik

Inom markanvändningen NATUR inryms anlagda gångstigar, motionsslingor, gång- och cykelvägar. Det finns därav förutsättningar att i framtiden anlägga en gång- och cykelväg inom planområdet.

Det finns möjlighet att nyttja kollektivtrafik i form av buss. Hållplatser finns vid Sörbysvägen, Gymnastiken och Unbyvägen.

Bebyggelseområden

Bostäder

Planförslaget innebär att planmässiga förutsättningar ges för enbostadshus [B]. Planen medger en högsta byggnadshöjd på 4,2 m vilket motsvarar intilliggande bostadshus byggnadshöjd som därav blir en naturlig förtätning och fortsättning på befintlig struktur. Största byggnadsarea per fastighet är 300 kvm och det tillåts endast friliggande villor [f₁]. Källare får inte finnas [b₁] och byggnad ska placeras minst 4,0 m från fastighetsgräns [p₁].



Figur 7. Illustrationer inom aktuellt planområde.



Offentlig och kommersiell service

Inom planområdet planeras inte någon offentlig- eller kommersiell service. En kommunal förskola ligger cirka 400 m från planområdet och skolan (F- åk 6) ligger med ett avstånd på 1,5 km. I Unbyn finns även en servicepunkt i byns föreningslokal och en obemannad drivmedelsstation vid väg 616.

Tillgänglighet

Marken inom planområdet är flack, vilket ger goda förutsättningar för en tillfredställande tillgänglighet. Vid iordningsställande av marken kring bostadsbebyggelsen ska tillgänglighetskraven tillämpas. Boverkets byggregler (BBR) gäller för att säkerställa att en god tillgänglighet uppnås. Tillgänglighetskraven regleras inte i detaljplanebestämmelserna utan följs upp i kommande bygglovsskede.

Byggnadskultur- och gestaltning

Bebyggelsen vid intilliggande bostadsområden på Trollvägen och Spökvägen tillkom under 1980-talet. Den moderna bebyggelsen är i stort sett samlad kring Brinjan och har avvikande struktur, även om villorna i volym smälter in i landskapet mycket väl. Bebyggelsen som tillkom i Unbyn (Brinjan) under 1980-talet bedöms inte vara ”särskilt värdefull” sett ur en kulturhistorisk synvinkel.

Samhällsbyggnadsförvaltningen, fysisk planering, anser att råden i den antikvariska utredningen, avseende utformning av ny bebyggelse, ska föregå om det gäller ett område där en exploatering är mer framhävande i landskapet än aktuellt planförslag. Området är enligt utredningen tåligt för ny bebyggelse. Området ligger även väl avskilt från de kulturhistoriska värdena i byn.

Detta är bakgrunden varav plankartans utformningsbestämmelser endast reglerar byggnadshöjd, byggnadsarea samt friliggande villor.

Friytor

Lek, rekreation och naturmiljö

Hela planområdet är idag obebyggt och består av tätbevuxen skog. Området saknar målpunkter för iordningsställda ytor för rekreation och lek, varför planens genomförande inte förväntas få någon större effekt på dessa aspekter. I söder och norr om planområdet går det skoterleder, dessa kommer inte påverkas av detaljplanen. Närområdet bjuder på flertalet rekreationsmöjligheter med dirtbike-bana, lekplats, friytor för lek och en mindre ängsyta för bollsport.



Tillgänglighet

Området nyttjas idag genom mindre promenadstigar. Detaljplanens genomförande kommer inte påverka detta negativt då det finns gott om skog i närområdet. Tillgängligheten kommer bli bättre då det idag är tät skog med svår framkomlighet.

Störningar - hälsa och säkerhet

Trafik- och omgivningsbuller

Aktuellt området kommer inte att generera en risk för människors hälsa till följd av omgivningsbuller, varav en redovisning av bullersituationen anses obehövligt.

Vibrationer

Under byggtiden kan vibrationer uppstå. När planområdet är färdigställt förväntas inga vibrationer uppstå till följd av bostäderna inom planområdet.

Skuggning

Planförslaget bedöms inte ge någon större skuggningspåverkan på närområdet. Ett genomförande av detaljplanen kommer innebära att skogen inom planområdet avverkas och därigenom kommer närboende uppleva hela området som ljusare.

Risk för olyckor (översvämning, erosion, skred och ras)

Planförslaget innebär ingen risk för översvämning, erosion, skred eller ras.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Den planerade bebyggelsen planeras att anslutas till det kommunala vatten- och avloppssystemet där anslutningspunkter finns i angränsande bostadsområde. Spillvatten från aktuellt planområde måste pumpas till det allmänna spillvattennätet. Område för pumpstation har avsatts i planområdets västra del [E₁].

Planområdet ligger till viss del inom aktuellt verksamhetsområde för kommunalt vatten och avlopp. Efter antagen plan föreslås en utökning av verksamhetsområdet för allmänt vatten och avlopp till att innefatta aktuellt planområde.

Snö- och dagvattenhantering

Exploateringen innebär att ytor hårdgörs till viss del av byggnader och väg och en större andel avrinnande dagvatten kommer att uppstå. Det finns inget allmänt dagvattensystem i planområdets närhet. Snö- och dagvattenhanteringen av de mängder som uppkommer på egen fastighet planeras att ske inom varje fastighet. Förutsättningarna för lokalt omhändertagande av dagvatten bedöms som goda, då marken och stor del av omgivningen idag består av skog. Ett större dike finns längs planområdesgränsen dit dagvatten kan avledas vid behov. Påverkan på recipient bedöms väldigt liten om dagvattnet leds ytligt över markytan.



Figur 8. Flödespilar som visar hur dagvattnet kan hanteras genom ytavrinning.



El och värme

Kapaciteten att koppla på de nya fastigheterna på befintligt elnät är goda. Detaljplanen medger även en teknisk anläggning för en nätstation i västra delen av planområdet [E₂]. Fjärrvärme finns inte inom området.

Fiber

Förutsättningar finns för tillkommande bostäder att ansluta till fibernät.

Avfall

Avfall ska hanteras enligt Bodens kommuns lokala renhållningsordning.

Konsekvenser av planens genomförande

Rennäringen

Länsstyrelsen har fått information angående dombeslut T459-98; T460-98 där det framgår att det är renbetesförbud inom Unbyn. Länsstyrelsen har i sin tur meddelat att de endast bevakar riksintresset för rennäringen och vid frågor om riksintresseutpekanden får kommunen kontakta Sametinget för vidare information.

Samhällsbyggnadsförvaltningen har kontaktat Sametinget angående frågan och de håller på att utreda detta. I dagsläget kan kommunen ej utlåta sig om ovanstående dom.

Kommunen ska utreda vilka planeringsförutsättningar som finns inom och vid området som ska detaljplaneläggas. Rennäringen är en av dessa aspekter som undersöks och en beskrivning om eventuell påverkan av ett genomförande av detaljplanen ska framgå i planbeskrivningen.

Utredningen angående domen pågår utanför denna planprocess varav konsekvenserna avseende rennäringen och riksintresset Blyberget bedöms nedan;

- *Direkta konsekvenser*

Detaljplanen omfattar en begränsad markareal på cirka 4 ha som består av tätbevuxen skog och sly. Området avgränsas av ett djupt dike i väster och befintligt bostadsområde i öster. Områdets karaktär där framkomligheten är nästintill obefintlig gynnar inte rennäringen. Detaljplanens genomförande innebär sålunda inte ett



bortfall av viktig betesmark och renskötsel varav en påverkan avseende rennärningen och riksintresset Blyberget undviks.

- *Indirekta konsekvenser*

Beroende av framtida bostadsområde kan störningar från exempelvis ljud och rörelser bidra till undvikelseffekter. Mänskliga aktiviteter är, som följd av kommunens utveckling för att bli fler invånare, en konsekvens av samtliga etableringar i kommunen oavsett läge. Mänskliga aktiviteter inom renbetesmark som innebär en påtaglig negativ störning för rennärningens bedrivande är dock inte en rak påföljd av planläggning för bostäder. Störningar kan såväl uppstå till följd av en enskild individ. Den mänskliga aktivitet som följer av detaljplaneläggning för ett visst ändamål är inte möjlig att styra inom ramen för plan- och bygglagen.

För annan vistelse i naturen gäller därutöver bestämmelser i terrängkörningslagen, jaktlagen, rennäringslagen etc. vilka, utifrån respektive lagstiftnings syfte, reglerar vad som är tillåtet i samband med människors vistelse i naturen vid olika tillfällen.

En etablering i närheten av Blyberget bedöms inte ha någon indirekt påverkan på riksintresset. Idag går det flertalet skoterleder inom riksintresset Blyberget där det även finns flertalet besöksmål för friluftslivet. Planområdet angränsar även till ängsmarker där det förekommer olika verksamheter kopplat till jordbruk. Planförslagen medger bostäder och ingen verksamhet/industri med bländande ljus och höga ljud.

- *Effekter*

Det allt varmare klimatet kan komma att påverka förutsättningarna för rennärningen i kommunen. Vissa konsekvenser kan vara positiva så som rikligare växtlighet under sommarbetet till följd av längre växtsäsonger. Andra konsekvenser som är negativa är ökad frekvens av nollgenomgångar under vinterbetet vilket leder till att det bildas is och skare som försvårar för renarna att beta. Det varmare klimatet kan också komma att påverka isförhållandena på sjöar och vattendrag längs renarnas flyttleder. Det innebär att renarna kan bli tvungna att söka sig till andra områden för bete och att de inte kan förflytta sig själva eller flyttas så som de gjort tidigare. Det är idag svårt att förutspå exakt hur rennärningen i Bodens kommun kan komma att påverkas av klimatförändringarna och hur näringens markanspråk eventuellt kan komma att förändras i framtiden. Det är därför viktigt att kommunen både är medveten om de potentiella konsekvenser som nämns ovan och för en kontinuerlig dialog med de samebyar som har betesmarker i kommunen om den framtida mark- och vattenanvändningen.



I en översiktlig bedömning av den trafikmängd som detaljplanens genomförande kan ge upphov till, bedöms trafikallstringen som mycket liten och dess påverkan på rennäringsen och riksintresset som begränsad lokalt. På regional nivå bedöms skogliga intrång och ökad mänsklig aktivitet utifrån befintlig och framtida bostadsbebyggelse, med exempelvis skoteråkning och friluftsliv som följd, kunna ge liten negativ påverkan avseende bete och betesro.

Sett till de kumulativa effekterna bedöms lokaliseringen av planområdet lämplig då det ligger i direkt anslutning till befintligt bostadsområde och medför inga direkt betesbortfall eller leder till fragmentisering av betesmark. Planförslaget bedöms, med hänsyn till aktuellt detaljplaneförslag och utifrån bedömda konsekvenser samt med stöd av ställningstaganden i såväl gällande översiktsplan inte medföra någon skada eller påverkan på riksintresset Blyberget eller rennäringsens bedrivande.

Kulturmiljö

2018 utfördes en antikvarisk undersökning för delar av Unbyn. Uppdraget var att utreda förutsättningarna för bebyggelseutveckling. I utredningen analyserade och klargjordes kulturmiljöns möjlighet att ta emot nya inslag utan att dess kulturhistoriska karaktär eller värde påtagligt förändras. Utifrån denna analys kan vi utläsa att aktuellt planområde ligger inom landskapet som är tåligt för nybebyggelse. Kommunen anser att den utförda kulturmiljöutredningen är tillräckligt bra underlag för att utesluta att en exploatering inom aktuellt planområde kan innebära miljöpåverkan med avseende kulturmiljön.

Planförslaget ligger i direkt anslutning till sammanhängande modern villabebyggelse med olika karaktär. Bebyggelsen kommer till stor del att ligga inramat av barr och lövskog, som intilliggande bebyggelseområde vid Brinjan.

Samhällsbyggnadsförvaltningen, fysisk planering, anser att råden i den antikvariska utredningen, avseende utformning av ny bebyggelse, ska föregå om det gäller ett område där en exploatering är mer framhävande i landskapet än aktuellt planförslag. Området är enligt utredningen tåligt för ny bebyggelse. Området ligger även väl avskilt från de kulturhistoriska värdena i byn.

Detta är bakgrunden varav plankartans utformningsbestämmelser endast reglerar byggnadshöjd, byggnadsarea samt friliggande villor.

Naturmiljö

Aktuellt planområde består idag av tätbevuxen tallskog med mycket sly. Samhällsbyggnadsförvaltningen har kontaktat boende i området som understryker att



skogen är omkring 70 år gammal. Skogen är inte skyddad och det finns inga indikationer på annat värde. Avsikten är att skogen inom NATUR ska bevaras i största möjliga mån, samt skogen mellan kvartersmark och angränsande fastigheter. Plangränsen är flyttad till granskningen så att det stora diket i väster med dess vegetation inte kommer beröras, avståndet från diket till kvartersmark är minst 8 meter.

Planområdet omfattas inte av någon känd skyddsvärd naturmiljö och i Länsstyrelsens och Skogsstyrelsens databaser finns inga naturvärden registrerade. I artportalen finns inga rapporterade fynd varav kommunen gör bedömningen att ingen naturvärdesinventering för området behöver utföras.

Samhällsbyggnadsförvaltningen, fysisk planering, har kontaktat lokala ornitologer vars utlåtande är att inga observationer inom planområdet har uppmärksamats och att området verkar vara en bra plats för en framtida exploatering.

Planområdet har liknande karaktär med angränsande fastigheter varav eventuella fåglar som häckar inom planområdet har god tillgång till likande livsmiljöer i direkt närhet.

8. Organisatoriska frågor

Tidplan

Detaljplanen handläggs med utökat förfarande enligt plan- och bygglagen, PBL, (2010:900) och planeras antas av kommunfullmäktige sommaren 2022.

Genomförandetid

Genomförandetiden är fem år från den dag planen vinner laga kraft. Ändring av detaljplanen får ske under genomförandetiden för att införa fastighetsindelningsbestämmelser. Genomförandetiden är den tidsrymd inom vilken en detaljplan är tänkt att genomföras. En detaljplan fortsätter att gälla, även efter genomförandetidens slut, fram till den dag kommunen gör en ny plan eller till dess att planen ändras eller upphävs.

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Kommunen ansvarar för att upprätta detaljplanen.

Inget markförvärv måste ske då kommunen är markägare för Unbyn 3:19.



I detaljplanen föreslås allmän plats i form av GATA och NATUR. Kommunen är huvudman för allmänna platser och ansvarar för utbyggnad och driften.

Kommunen ansvarar även för utbyggnad och drift av kommunalt vatten- och avlopp samt tillhörande tekniska anläggningar.

Avtal

Detaljplanen finansieras genom försäljning av föreslagna fastigheter. Inget planavtal kommer upprättas.

9. Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning och ägoförhållanden

Bodens kommun är lagfaren ägare av fastigheten Unbyn 3:19 som ligger inom planområdet. Kommunen kommer nybilda fastigheter genom en lantmäteriförrättning i enlighet med markanvändningen i detaljplanen. De nybildade fastigheterna kommer därefter läggas ut till försäljning. Kommunen kommer att ansöka om fastighetsbildning när detaljplanen vunnit laga kraft och fastighetsindelning kommer ske utifrån vad som är mest lämpligt med tomtstorlek utifrån kvartersmarken i detaljplanen. I plankartan regleras en minsta tomtstorlek på 1000 kvm [*e2 1000*].

Den samfällda vägen Unbyn S:41 ligger utanför planområdet och kommer inte påverkas av en framtida exploatering.

10. Ekonomiska frågor

Bodens kommun står för upprättandet av detaljplanen.

Kommunen står även för utbyggnad av infrastruktur på allmän plats.

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

Samtliga kostnader för projektering, byggnation och anläggningsarbeten på kvartersmark (respektive fastighet) betalas av respektive fastighetsägare.



Effekter för kommunen

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

Effekter för respektive fastighetsägare

Framtida fastighetsägare svarar för kostnader för köp av fastigheten, förrätningskostnader och stämpelskatter. Vidare svarar fastighetsägarna för samtliga kostnader som uppstår inom respektive fastighet.

11. Tekniska frågor

Tekniska utredningar

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

Boden 2022-04-06

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Lars Andersson

Plan- och exploateringschef

Ida Ahlbäck

Plantekniker





**BODENS
KOMMUN**

**Samhällsbyggnadsförvaltningen
Fysisk planering**

2022 april