

Granskningshandling  
2022-04-06  
Diarienummer KS 930–2021

# Samrådsredogörelse

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**





## Samrådsredogörelse

Samhällsbyggnadsförvaltningen, fysisk planering, har av kommunstyrelsens ordförande 2021-10-06 fått i uppdrag att upprätta detaljplan för aktuellt planområde.

Detaljplanen syftar till att främja och möjliggöra inflyttning till landsbygden och därmed försöka uppnå kommunens vision med befolkningstillväxten. Detta görs bland annat genom att i aktuellt detaljplaneförslag möjliggöra nya byggrätter.

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 2022-02-07 t.o.m.2022-02-28. Samrådshandlingarna har även funnits tillgängliga på Samhällsbyggnadsförvaltningen, Stadsbiblioteket, Unbys servicepunkt samt på kommunens hemsida.

Samrådet har kungjorts i ortstidningarna Norrbottens Kuriren (NK) och Norrländska Socialdemokratens (NSD), 2022-02-05.

Under samrådet inkom 10 skrivelser.

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

- Trafikverket 2022-02-08
- Vattenfall 2022-02-10
- Ordförande byautvecklingsgruppen 2022-02-15
- Skanova 2022-02-16
- Fortifikationsverket 2022-02-28

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

- Länsstyrelsen 2022-02-24
- Privatperson 1, 2022-02-09
- Privatperson 2, Byaålderman, 2022-02-25
- Privatperson 3, 2022-02-28
- Lantmäteriet 2022-02-28



## 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 2022-02-24**

##### "Riksintresse

Planområdet berörs delvis av riksintresse för kulturmiljövård enligt 3 kap 6 § miljöbalken. Området ligger i närheten av riksintresse för rennäringen enligt 3 kap 6 §. Området ligger inom riksintresse för totalförsvaret enligt 3 kap 9 § miljöbalken med avseende på område med särskilt behov av hindersfrihet samt stoppområde för höga objekt.

##### Kulturmiljö

Bodens kommun har på ett föredömligt sätt låtit ta fram en antikvarisk förundersökning inför planläggning. Länsstyrelsen delar i stort de slutsatser som framförs i rapporten. Även om planförslaget inte knyter an till den traditionella bebyggelsestrukturen i Unbyn gör Länsstyrelsen bedömningen att ett genomförande av detaljplanen inte riskerar att skada riksintressets värden, under förutsättning att kommunen säkerställer att en skogsridå bevaras mellan odlingslandskapet och den nya bebyggelsen. Av planbeskrivningen framgår att skogen inom NATUR skall bevaras i största möjliga mån. Länsstyrelsen noterar dock av illustrationerna i planbeskrivningen, exempelvis på s. 11, att merparten av skogen mot söder kan komma att försvinna i och med detaljplanens genomförande. Länsstyrelsen har förståelse för att utblickar mot ett vidsträckt odlingslandskap skulle utgöra en kvalitet för bostadsområdet, men anser att ett bevarande av skogen är viktigt för att värna riksintresset för kulturmiljö och undviker att föreslagen bebyggelsen blir alltför framträdande i landskapsbilden. Detaljplanen bör därför säkerställa att en skogsridå blir kvar mellan bostadsområdet och odlingslandskapet i söder. Länsstyrelsen anser även att kommunen bör överväga utformningsbestämmelser för bebyggelsen längst mot söder så att bebyggelsen underordnar sig landskapet, enligt råden på s. 34 i den antikvariska förundersökningen.

## Rennäring

Kommunen bör beskriva vilken risk som finns idag vad gäller påverkan på riksintresset Blyberget, samt beskriva och bedöma hur detaljplanens genomförande påverkar risken, bland annat vad gäller kumulativa effekter och behovet av eventuella åtgärder för att minska påverkan på riksintresset.

## Naturmiljö

Inom området har det registrerats rödvingetrast i Artportalen. Rödvingetrast är klassad som NT - nära hotad med en minskning av populationen. Samråd med den lokala ornitologiska föreningen kan behövas. Länsstyrelsen anser, likt synpunkt framförd i undersökningssamrådet, att området behöver inventeras för att en bedömning skall kunna göras om arter kan komma att påverkas av planens genomförande.

## Gestaltning av bebyggelse och grönområden


För att planområdet skall utforma sig på det sätt som kommunen avser enligt planhandlingarna kan det vara lämpligt att införa bestämmelse om fastighetsstorlek på plankartan.”

## Kommentar:

### - Kulturmiljö

*Samhällsbyggnadsförvaltningen, fysisk planering, har till granskningen reviderat plangränsen i söder och öster p.g.a. Lantmäteriets yttrande. Aktuell plangräns har förflyttats mellan 4 - 8 meter från befintlig fastighetsgräns, se även kommentar till Lantmäteriets yttrande. Kommunen äger inte all mark söder om planområdet varav ett säkerställande av skogsridå inte är genomförbart, dock har kommunen för avsikt att bibehålla de träd som finns mellan kvartersmark/plangräns och fastighetsgräns till Unbyn 15:12. Dialog inom samhällsbyggnadsförvaltningen avseende avverkning av och inom området pågår där det förespråkas att bevara skogen. Fastigheten Unbyn 15:12, som ligger söder om planområdet, består närmast plangräns av skog som redan idag avskiljer planområdet och odlingslandskapet.*

*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.*



*Bebyggelsen vid Brinjan har avvikande struktur, även om villorna i volym smälter in i landskapet mycket väl.*

*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.*

#### *- Rennäring*

*Länsstyrelsen har fått information angående ett 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.*


*Samhällsbyggnadsförvaltningen, fysisk planering, ser ingen risk vad gäller påverkan på riksintresset Blyberget. Planområdet ligger inte inom riksintresset och omfattar en begränsad markareal som består av tätbevuxen skog och sly. Området avgränsas av ett djupt dike i väster och befintligt bostadsområde i öster. Framkomligheten är nästintill obefintlig och gynnar inte rennäringen. Detaljplanens genomförande innebär sålunda inte ett bortfall av viktig betesmark och renskötsel varav en påverkan avseende riksintresset undviks.*

*Samhällsbyggnadsförvaltningen, fysisk planering, har haft ett fysiskt möte med Tuorpon och Jåhkågaska tjiellde angående renskötseln i närområdet. De meddelar att den föreslagna detaljplanen inte kommer att påverka deras renskötsel och att de alltid ser till att ha en buffertzona på några kilometer från bostadsområdena.*

*Samhällsbyggnadsförvaltningen, fysisk planering, har under samrådet inte fått in några skriftliga synpunkter från Sametinget eller berörda samebyar.*

#### *- Naturmiljö*

*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. Enligt artportalen har det registrerats rödvingetrast utanför med ett långt avstånd till aktuellt planområde. Inga andra artgrupper har registrerats inom aktuellt planområde.*

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

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

- *Gestaltning av bebyggelse och grönområden*

*Till granskningen har plankartan reviderats med en minsta tomtstorlek på 1000 m<sup>2</sup> [e2 1000].*

#### **Trafikverket 2022-02-08**

” Trafikverket har inget att erinra mot planförslaget”

*Kommentar:*

*Noterat.*

#### **Vattenfall 2022-02-10**

” Vattenfall Eldistribution har inget att erinra i rubricerat ärende.”

*Kommentar:*

*Noterat.*

#### **Skanska 2022-02-16**

”Skanska har inget att erinra mot detaljplanen.”

*Kommentar:*

*Noterat.*



## **Fortifikationsverket 2022-02-28**

” Fortifikationsverket har ingen erinran mot förslaget”

*Kommentar:*

*Noterat.*

## **Lantmäteriet 2022-02-28**

”Vid genomgång av planförslagets handlingar (daterade 2022-02-07) har följande noterats: För plangenomförandet viktiga frågor där planen måste förbättras.

### **FASTIGHETSGRÄNS MED OSÄKERT LÄGE I ANSLUTNING TILL KVARTERSMARK**

I planförslaget har kvartersmark för bostadsändamål lagts ut i nära anslutning till gränsen mot Unbyn s:41. Varken i grundkartan eller i registerkartan finns några inmätta gränspunkter angivna längs denna gräns. Detta gäller även för planområdesgränsen mot Unbyn 3:111, 15:11 och 15:12. Lantmäteriet vill påminna om att detaljplanen inte påverkas om gränsen visar sig ha ett annat läge. Risken med att planlägga utan att ha koll på gränsens rätta läge är att antingen en del av kvartersmarken/allmän plats ligger på grannfastigheten eller att det blir en remsa mellan den planlagda marken och fram till fastighetsgränsen.

I denna typ av fall, när gränsen är osäker, är det lämpligt att så snart som möjligt utreda gränsen och göra en gränsutvisning där man letar upp befintliga gränsmarkeringar. Visar sig gränsen vara juridiskt oklar krävs det en fastighetsbestämning för att bestämma dess läge. När gränsens läge är klarlagd kan därefter ev. anpassning av planen till fastighetsgränsens rätta läge göras.

### **FAST ANTAL KVM TILLÅTEN EXPLOATERING ANGIVEN PER FASTIGHET**

Planbestämmelsen kring exploateringsgrad är utformad så att en viss angiven byggnads- eller bruttoarea är tillåten per fastighet. Lantmäteriet vill här påminna om att det inte finns några fastighetsindelingsbestämmelser eller bestämmelser om minsta fastighetsstorlek angivna i planförslaget. Detta innebär att det i vissa fall kan vara möjligt att kvartersmarken delas upp i flera olika fastigheter. Ett sådant scenario innebär med nuvarande formulering av planbestämmelserna att den tillåtna byggnads- eller bruttoarean inom ett kvarter till exempel fördubblas om kvarteret delas i två fastigheter istället för att ingå i en fastighet. Om detta inte är kommunens avsikt bör kopplingen till fastighet tas bort ur planbestämmelsen.



## BYGGNADSHÖJD BÖR HELST INTE ANVÄNDAS

Lantmäteriet vill tipsa om att Boverket rekommenderar att höjd på byggnadsverk endast i undantagsfall ska regleras med begreppet byggnadshöjd. Detta beror på att det i rättspraxis finns olika tolkningar av begreppet. När byggnadshöjd används kan lovprövningen försvåras och leda till svårförutsedda resultat. Boverket förordar i stället i första hand att totalhöjd eller nockhöjd används eller möjligen takfotshöjd.”

### *Kommentar:*

*Unbyn s:41 är en samfällad väg vars sträckning inte var korrekt. Detta är åtgärdat och en korrigering av sträckan är utförd. Unbyn s:41 är lokaliserad utanför aktuellt planområde.*

*Plangränsen mot intilliggande fastigheter har redigerats. Aktuell plangräns har förflyttats mellan 4 - 8 meter från befintlig fastighetsgräns varav en gränsutvisning i detta skede kan undvikas. Samhällsbyggnadsförvaltningen, fysisk planering, vill även påpeka områdets karaktär där man tydligt kan utläsa av topografin att det djupa dike/ravin som är öster om planområdet torde utgöra gammal hävd mellan fastigheterna Unbyn 3:111, 15:11 och 15:12.*

*Till granskningen har plankartan reviderats med en minsta tomtstorlek på 1000 m<sup>2</sup> [e2 1000].*

*Samhällsbyggnadsförvaltningen, fysisk planering, är medveten om aspekten angående byggnadshöjd men har valt denna bestämmelse efter en dialog med kommunens byggnadsinspektörer.*


## Kommunala förvaltningar och bolag

*Inga synpunkter från kommunala förvaltningar eller bolag har inkommit.*

## Övriga

### **Privatperson 1, 2022-02-09**

”Jag skriver till er med anledning av den planbeskrivning för Unbyn 3:19 etapp 3 som ni skickat ut i Unbyn. Som fastighetsägare för Unbyn XX kan man säga att min fastighet ligger alldeles vid infarten till Trollvägen. Trollvägen är i dagsläget enda infart till befintliga villaområdet och kommer enligt ert förslag även att bli genomfartsväg och enda infart även till det nya området (etapp 3).



Redan nu kan trafiken vara stundvis frekvent och höga hastigheter kan förekomma. Som tillfartsväg till ännu ett villaområde måste ännu fler bilister dela väg med skolbarn, hundägare, cyklister m fl.

Mitt förslag/synpunkt är att det ur trafiksäkerhetspunkt kan vara bättre att ha infart till det nya området (etapp 3) via Bäckaskogsvägen. Det leder till att trafiken på Trollvägen inte ökar utan i stället sker via Bäckaskogsvägen. Den planerade infarten till nya området (etapp 3) som är inritad i kurvan av Trollvägen skulle i stället kunna bli en liten cykelväg som förbinder kvarteren. Grönområdet som finns i kurvan skulle tex kunna användas till att anlägga ett utegym. Om vi dessutom tänker oss att ni i framtiden planerar för ytterligare ett villaområde (bortanför etapp 3) så är Bäckaskogsvägen ett naturligt och bättre alternativ.

Slutligen vill jag avsluta med att säga att jag är glad över att det redan nu byggs hus i Unbyn och att ni från kommunens håll detaljplanerar för ett fortsatt byggande.”


*Kommentar:*

*Samhällsbyggnadsförvaltningen, fysisk planering, har i samband med planförslaget undersökt och utvärderat olika lokaliseringalternativ avseende infart till det nya området. Bäckaskogsvägen är en samfälld väg, Unbyn s:3, som är cirka 3,5 m bred. Den samfällda vägen tillkom vid lagaskiftet 1974-08-02. Delägarkretsen för den samfällda vägen är de fastigheter som tillkom vid lagaskiftet. Lantmäteriet har även upplåtit delar av den samfällda vägen med servitut till förmån för enstaka fastigheter för att trygga deras rätt till utfartsrätt till allmän väg. Fastigheten Unbyn 3:111 är privatägd varav förhandlingar om marktillgång skulle behöva genomföras. Både en markförhandling och en upprustning av befintlig väg (Bäckaskogsvägen) skulle inte vara ekonomiskt hållbar.*

### **Ordförande byautvecklingsgruppen 2022-02-15**

” Det är med stor tillfredsställelse vi dels observerar att projektet framskrider, dels att det är till största del ett bra förslag som ligger. Vi kan konstatera att denna detaljplan på ett bra sätt utgör ett första konkret steg i att utveckla Unbyn och skapa underlag för förbättrad service i bygden och underlag för fritidsaktiviteter.

Planen stödjer ju också Bodens utveckling genom att fler kan lockas att bo i en naturnära miljö inom Bodens kommun och ta del av växande arbetsmarknader i både Bodens som Luleå kommuner.



Detaljplanen är ju en konkretisering av den översiktsplan som finns. Vi anser att det i översiktsplanen angivna förtätningsområdet bör utökas då det finns anslutande områden som kan beaktas för fortsatt utveckling.

Vi hoppas på en fortsatt snabb progress och att byn därigenom kan komplettera med de privata initiativ till tomter som drivs.

Vid informationsmötet med Bodens kommun framställdes behov av assistans från oss i byn för att möjliggöra tillgång till mark för en fortsatt expansion. Byutvecklingsgruppen har tagit initiativ i denna riktning vilket har lett till en bra öppning för en diskussion med markägare och kommunen när så blir aktuellt.”

*Kommentar:*

*Översiktsplanen med områden för exempelvis bostäder aktualitetsprövades i samband med framtagandet av planeringsstrategin. Översiktsplanen bedömdes då som aktuell och kommunfullmäktige godkände denna i april 2021. En ny planeringsstrategi med aktualitetsprövning av översiktsplanen ska göras efter nästa val 2022. Då prövas områdenas omfattning återigen.*

*Samhällsbyggnadsförvaltningen, fysisk planering, noterar resterande information.*

**Privatperson 2, Byaålderman, 2022-02-25**

” Med referens till samrådshandlingar framtagna för Unbyn fastigheten Unbyn 3:19 så finns kraftiga felaktigheter relaterat till området ”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.” Området ”Blyberget” är inte ett riksintresse för rennäringen och ”Blyberget ”är inte heller så kallat ”Kärnområde för renskötsel” då det finns verkställt domstolsbeslut (T459-98; T460-98) som tydligt förbjuder allt renbete på stora delar av Unbyns skog och mark! Att ni på plankontoret har kännedom om domen men ändå inte tar kontakt med någon av berörda markägare i Unbyn förvånar men än mer förvånande att vår tillsynsmyndighet Länsstyrelsen inte verkar ha någon vetskap om förbudsområdet om dom inte valt att bortse från det!? Förväntar vidare att verkställt domstolsbeslut respekteras av alla parter även vid yttranden av tillsynsmyndighet Länsstyrelsen.”

*Kommentar:*

*Samhällsbyggnadsförvaltningen, fysisk planering, har blivit informerad om dombeslutet T459-98; T460-98. Länsstyrelsen har även fått denna information där de meddelar att de endast bevakar riksintresset för rennäringsen 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. Utredningen angående domen pågår utanför denna planprocess.*


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

**Privatperson 3, 2022-02-28**

”Till förvaltningsrätten i Bodens kommun. Överklagan gällande ny kvartersuppbyggnad i Unbyn/Trollvägen. Anledningen varför vi köpte vårt hus var för det fria läget, en hörntomt längst ner mot skog på baksidan för att få ha den fria känslan. Om ni bygger ett nytt villakvarter där ni har planerat så förstör det inte bara den känslan utan det kommer även göra så att det nya kvarterets infart blir mot våra sovrum och det kommer att bli avsevärt mycket mera trafik på kvarteret, vilket i sin tur gör så att man tappar det lugna med att bo utanför stan. I vår mening hade det varit bättre att bygga nytt kvarter där det inte stör de som redan bor där samt att det nya kvarteret får ha samma frihetskänsla, om ni tar er en titt på hur det ser ut i Unbyn så finns det många bättre platser att planera in ett nytt villakvarter på.”

*Kommentar:*

*Samhällsbyggnadsförvaltningen, fysisk planering, har mottagit yttrandet i samrådsskedet. Mer om planprocessens olika delar går att läsa under kap. 2 Planprocessen i planbeskrivningen. Kommunen har i tidigare ställningstagande arbetat fram ett planprogram för Unbyn som har legat till grund för vidare detaljplaneläggning. Planprogrammet godkändes av kommunstyrelsen 2019-10-14. I planprogrammet pekas aktuellt område ut som lämpligt för bostäder. I dagsläget är kommunen en liten fastighetsägare i Unbyn varav andra lokaliseringar för bostadsbebyggelse inte kan detaljplaneläggas.*



*Samhällsbyggnadsförvaltningen, fysisk planering, har möjliggjort ett natursläpp mellan ny kvartersbildning och befintliga fastigheter vid Trollvägen på cirka 20 meter. I planförslaget finns även naturområden i öster, mellan föreslagen gata och ny kvarterstruktur. Avsikten är att låta växtligheten med skog och träd finnas kvar. Flera områden med natur har bevarats för att möjliggöra god tillgång till skogens närhet varav frihetskänslan kan tillgodoses.*

## 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:

- Korrigering av plangränsen i söder och väster.
- Vändplanen i norr har utökats.
- Ny bestämmelse om minsta tomtstorlek på 1000 m<sup>2</sup> [e2 1000] har tillkommit på plankartan.
- 

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

Boden 2022-04-06

Samhällsbyggnadsförvaltningen, fysisk planering

Lars Andersson  
Plan- och exploateringschef

Ida Ahlbäck  
Plantekniker



**Bodens  
kommun**

**Samhällsbyggnadsförvaltningen**

2022 april