

GRUNDKARTANS BETECKNINGAR

	Fastaighetsbegränsning
	Fastighetsbegränsning
	Byggnadsfotografier redovisade
	Ute
	Markanvändning
	Lövslog
	Öppen mark
	Rensskog

ÖVRIGA UPPLYSNINGAR
 Grundkartan är hämtad från kommunens kartdatabas.
 Koordinatstycken: Sveriges 66:000
 Höjdsystem: NN 2000

PLANBESTÄMMELSER
 riktiga gator inom området med beaktande av områden, snöskottning, utställning och utställning av staten, bestämmelser utan beteckning gäller om nya planeringar.

GRÄNSER

- Planområdesgränser
- Ändringsgränser
- Flygplansgränser
- Adressgränser

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN
Allmänna platser

- HUVUDGATA: Trätt mellan områden
- LOKALGATA: Lokaltorft
- NATUR: Naturskydd
- LEK: Anlagd lekplats
- ÖDVÄG: Kläng och cykelväg

Kvartersmark

- B: Bostäder
- E: Icke-ekonomiska anläggningar
- F: Frukter
- V: Vårdställen

Vattenområden

- W: Öppet vattenområde
- WV: Svåröversvämlingsområde

UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER
 Transport: Transport av god för förekomma
 Väg: Färdig utförande

UTNYTTJANDEGRÄD/FÄSTIGHETSINDELNING
 a-35: Större byggnadsareal i procent av fastighetsareal för radhus, parhus och bostadshus
 a-250: Större byggnadsareal i m² för radhus och bostadshus

BEGRENSNINGAR AV MÄRKENS BEBYGGANDE
 Byggnad för tre uppföras
 Markens för endast bebyggas med radhus och bostadshus

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE
Placering
 p: Byggnad, som inte avses sammanfogas med byggnad på grannfastighet så att placeras minst 4,0 meter från grans mot denna

Utförande
 U: Högsta byggnadshöjd i meter
 U1: Högsta antal våningar. Förbud för våningar översta våningen
 U2: Endast tillåtet hus

Utseende
 U: Endast byggnader med röda tak

Byggnadsteknik
 B: Fasad i vitmålad puts

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER
Genomförandtid
 Uppförandet ska vara avslutat senast 18 månader efter utgåendet av denna plan.

Strandskydd
 S: Strandskydd utövas

ILLUSTRATION
Illustrationslinjer

	Planområde		Färdplan
	Färdplan		Färdplan
	Färdplan		Färdplan
	Färdplan		Färdplan

LAGA KRAFTHÄNDLING

Detailplan för SÄVAST 23:11, del av, Brannan

Reviderad av	Reviderad av	Reviderad av	Reviderad av
2015-06-15	2015-06-15	2015-06-15	2015-06-15
2015-06-15	2015-06-15	2015-06-15	2015-06-15
2015-06-15	2015-06-15	2015-06-15	2015-06-15

Uppdragsnr: 2015-05-27
 Reviderad: 2015-05-27
 KG 544 -10

Lans ansvar: [Blank]
 Lans ansvar: [Blank]

PLANBESKRIVNING

Detaljplan för SÄVAST 23:11, del av, Brännan, Sävastön Bodens kommun, Norrbottens län



Detaljplan för SÄVAST 23:11, del av, Brännan, Sävastön, Bodens kommun, Norrbottens län

PLANBESKRIVNING

1. HANDLINGAR

Följande handlingar utgör förslaget:

- Plankarta i skala 1:2 000 med planbestämmelser
- Denna planbeskrivning

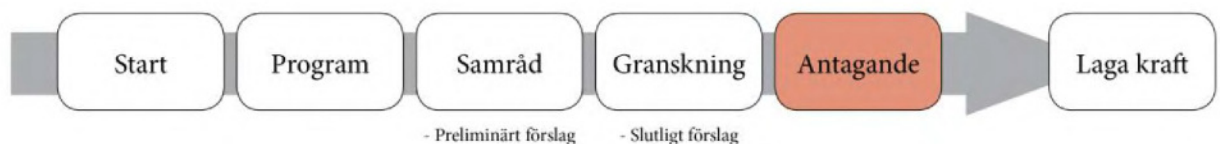
Följande handlingar tillhör förslaget:

- Fastighetsförteckning
- Grundkarta i skala 1:2 000

2. PLANPROCESSEN

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.

Detaljplanen handläggs med normalt förfarande enligt PBL (1987:10).



3. PLANENS SYFTE

Planområdet omfattas idag av tre detaljplaner som alla medger användningen bostäder för större delen av nu aktuellt planområde. Detaljplanerna är utformade för s.k. storkvarter där stor flexibilitet ges gällande utformningen och placeringen av bostadsbebyggelsen. Ytor för lokalgator saknas i gällande detaljplaner och områden för naturmark är inte specificerade.

Detaljplanens syfte är att mer i detalj reglera hur området får bebyggas med bostäder samt säkerställa utrymmen för allmän platsmark, så som lokalgator, gång- och cykelvägar, naturmark och lek.

4. AVVÄGNING ENLIGT HUSHÅLLNINGSBESTÄMMELSERNA I MILJÖBALKEN

Aktuellt planförslag är förenligt med 3, 4 och 5 kap Miljöbalken.

5. PLANDATA

Läge

Planområdet är beläget på Sävastön och gränsar i norr till Övägen, i öster till Svängleden, i söder till Luleälven och i väster till bostadsområdet Maran, *se figur 1*.



Figur 1. Översiktsskarta där planområdet markerats med rött

Areal

Planområdet omfattar ett cirka 42 hektar stort land- och vattenområde.

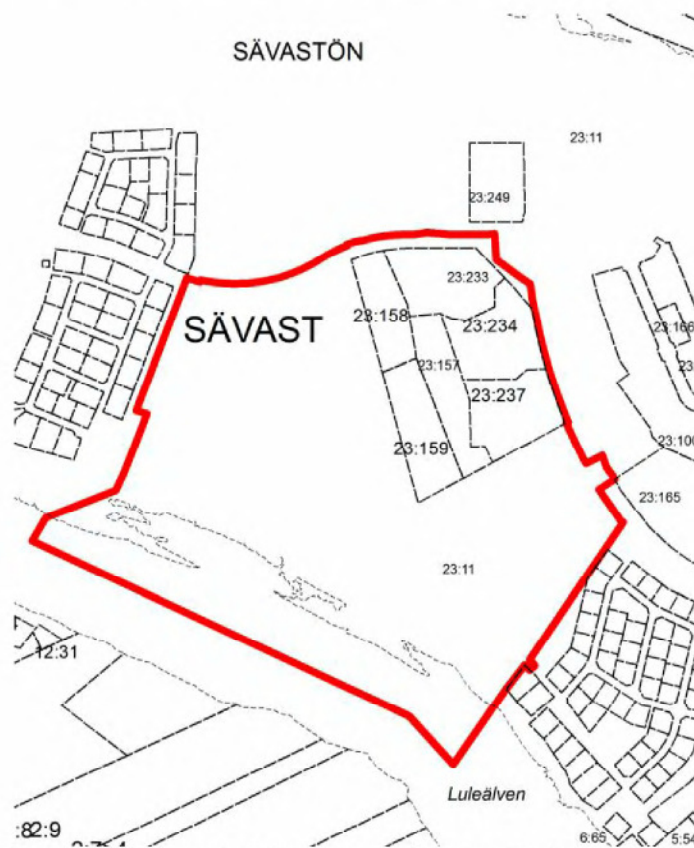


Figur 2. Snedbild över aktuellt planområde, planområdet markerat med gult.

Markäggarförhållanden

I planområdet ingår fastigheterna Sävast 23:11, 23:157, 23:158, 23:159, 23:233, 23:234 och 23:237. Fastigheterna Sävast 23:233 och Sävast 23:234 ägs av brf. Gärdeskullen i Boden och övriga fastigheter inom planområdet ägs av Bodens kommun.

Kommunen har låtit PEOH egendomsutredaren utreda ägare av vattenområde som ingår i aktuellt planområde. Utredningen visar att det vattenområde som omfattas av aktuell detaljplan bedöms ingå i fastigheten Sävast 23:11 som ägs av Bodens kommun.

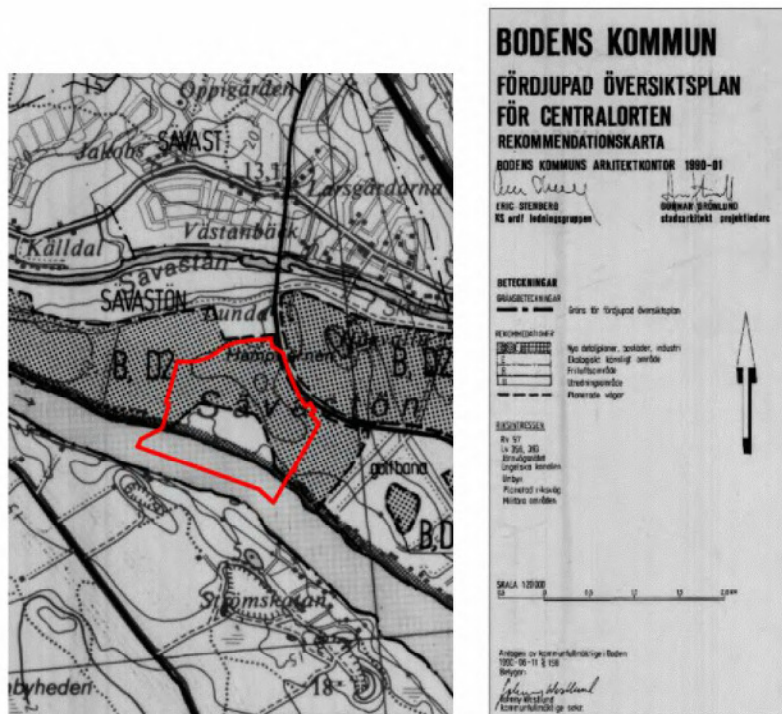


Figur 3. Karta över fastigheter som ingår i aktuellt planområde, planområdet markerat med rött.

6. TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE

Fördjupad översiktsplan

I kommunens gällande fördjupade översiktsplan antagen 1990 är planområdet till största delen föreslaget för bostäder, B, *se figur 4*. En mindre del av planområdet närmast Luleälven ligger utanför det område som i den fördjupade översiktsplanen föreslås för bostadsändamål. För detta område finns i den fördjupade översiktsplanen inget föreslaget användningsområde. Detaljplaneförslaget strider inte mot den gällande fördjupade översiktsplanen.



Figur 4. Fördjupad översiktsplan, planområdet markerat med rött.

Detaljplan

För aktuellt planområde gäller idag tre detaljplaner, 25-P91/60, 25-P91/76 och 25-P91/77 *se figur 5*. De tre detaljplanerna upphör att gälla när aktuellt planförslag vinner laga kraft.



Figur 5. Gällande detaljplaner, aktuellt planområde markerat med rött.

- Detaljplan 25-P91/60 lagakraftvunnen 1991-04-05 medger bostäder i två våningar med största totala bruttoarea 20 000 m² ovan mark för hela planområdet. Detaljplanen omfattar bland annat nuvarande bostadsområde Storgården.
- Detaljplan 25-P91/76 lagakraftvunnen 1991-06-03 medger bostäder i två våningar med största totala bruttoarea 16 300 m² ovan mark för hela planområdet.
- Detaljplan 25-P91/77 lagakraftvunnen 1991-06-03 medger bostäder i två våningar med största bruttoarea 25 000 m² ovan mark.

Program

Kommunen har tidigare gjort ett program för aktuellt planområde. Ett samrådsmöte angående programförslaget hölls 2010-10-25. Under programsamrådet inkom många synpunkter kring hur dåvarande förslag var utformat och framförallt kring hur den mark som föreslogs för bostäder ianspråk tog stora delar av det befintliga skogsområdet, *se figur 6*. Förslag på ny avgränsning av planområdet för att bevara befintligt skogsområde samt ny lokalisering för infarten till det nya bostadsområdet inkom från berörda under samrådet, *se figur 7*.



Figur 6. Planområdets avgränsning i programskedet.



Figur 7. Förslag på ny avgränsning av planområdet markerat med rött, samt förslag på annan placering av den nya infarten som inkom som synpunkt under programsamrådet.

Efter programsamrådet togs en landskapsinventering fram av konsult för att se vidare på planområdets naturvärden. Landskapsinventeringen tillsammans med synpunkterna inkomna under programsamrådet ligger till grund för nu aktuellt planförslag.

Behovsbedömning/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, en s.k. behovsbedömning.

Slutsatser och ställningstagande

Med utgångspunkt från bilaga 4 till MKB-förordningen (1998:905) 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 för detaljplanen. Kommunen har samrått behovsbedömningen med Länsstyrelsen.

Länsstyrelsen har 2011-11-10 inkommit till kommunen med sitt samrådsyttrande angående kommunens ställningstagande om särskild miljöbedömning. Länsstyrelsen meddelar att de inte anser att det är uteslutet att ett genomförande av planförslaget kan innebära en betydande miljöpåverkan och att en miljökonsekvensbeskrivning därför bör upprättas. En miljökonsekvensbeskrivning bör då behandla geotekniska säkerhetsrisker och konsekvenser av att de tätortsnära friluftsområden som finns inom området begränsas.

Kommunen har i aktuellt planförslag behandlat geotekniska säkerhetsrisker genom att utgå från rekommendationerna som ges i det geotekniska utlåtandet gällande avstånd från tänkt bebyggelse till slänkrön, *se avsnitt Stabilitet i aktuell planbeskrivning*. Planförslaget är utformat på ett sådant sätt att ingen av de föreslagna tomterna är närmare slänkrön än rekommendationerna i det geotekniska utlåtandet föreslår. Kommunen har även i arbetet med aktuell planläggning tagit hänsyn till påverkan av 500-års flödet från Luleälv för att minska risken för översvämning på mark som föreslås för bostadsändamål. All mark som planeras för bostadsändamål ligger utanför 500-års flödet, *se avsnitt Risk för höga vattenstånd i aktuell planbeskrivning*.

Kommunen är väl medveten om att delar av aktuellt planområde används frekvent för rekreation. Skogen med ”mulleskogen”, sandgropen och de flertalet stigar som går genom densamma används av såväl boende i närheten som förskolan och skolan. Likaså är den gång- och cykelväg som går genom aktuellt planområde flitigt nyttjad. Kommunen har i aktuellt planförslag i största möjliga mån beaktat dessa faktorer för att ett genomförande av aktuellt planförslag ska påverka de rekreativa områdena så lite som möjligt. För att säkerställa att skogen bibehålls som rekreationsområde har kommunen i aktuellt planförslag lagt ut stora områden för naturmark för områden där gällande detaljplan istället medger stor exploatering av bostadsbebyggelse.

Den gång- och cykelväg som idag går genom planområdet föreslås i ett annat läge närmare älven. Detta medför att de oskyddade trafikanterna fortsättningsvis ges möjligheter att färdas genom området. Släpp från gång- och cykelvägen till de nya föreslagna tomterna, skogen och den föreslagna lekplatsen kommer även att finnas för att säkerställa allmänhetens tillgänglighet i området.

Sammantaget bedömer kommunen att nu aktuellt planförslag i största möjliga mån tar hänsyn till de tätortsnära friluftsområden och de geotekniska säkerhetsriskerna som finns i området, att ett genomförande av planförslaget inte innebär en betydande miljöpåverkan och att en miljökonsekvensbeskrivning således inte behöver upprättas.

Kommunala beslut i övrigt

Kommunstyrelsens ordförande har genom sin delegation gett Samhällsbyggnadskontoret i uppdrag att ställa ut rubricerad detaljplan för granskning.

7. FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Mark och vegetation

Skogen består i huvudsak av tallskog med inslag av gran och björk. Fältskiktet består av mossor, renlava och risvegetation, mest lingon. (*Landskapsinventering – Sävastön området Brännan och Storgården, E-City landscape, Elina Söderström 2010*). Mark för tilltänka bostadstomter markeras med orange på flygfoto i figur 8. Aktuellt planförslag har utgått från att i största mån bevara den del av skogen som används mest frekvent och den del av skogen som landskapsinventeringen har pekat ut som mest värdefull. Den största delen av skogen som tas i anspråk vid exploatering av området i enlighet med planförslaget består av björk- och slyskog.



Figur 8. Föreslagna tomters utbredning redovisade på flygfoto.

Naturvärden

Kommunen har till granskningsskedet låtit Vatten & Miljöbyrån göra en naturvärdesbedömning av aktuellt planområde. Som underlag till naturvärdesbedömningen har använts material från tre tidigare undersökningar; Landskapsanalys 2007 Ramböll, Tillgänglighet Lule älv - Landskapsanalys 2008 samt Landskapsinventering 2010 E-City lanscape. Förutom de tidigare undersökningarna har området bedömts genom flygbildstolkning och platsinventeringar.

I de tidigare undersökningarna har området närmast älven ansetts mest värdefull. Den täta sumpskogen med en hel del död ved skapar viktiga livsmiljöer för olika djur och växter. Inga särskilda naturvärden eller särskilt värdefulla växt eller djurarter har i de tidigare undersökningarna påträffats i området.

Vid inventeringarna som Vatten & Miljöbyrån har gjort påträffades inga naturvårdsarter, rödlistade arter eller hotade arter. Djurarter som påträffades vid inventeringarna var större hackspett, korp, kråka, skata, spår av ekorre och hare, gnag av bäver samt spillning efter orre.

Stora delar av planområdet består av ung tallskog uppskattningsvis i åldern 30-50 år med fältskikt bestående av ris, framförallt lingon och lavar. Ett visst inslag av lövträd finns, mest björk men även asp och sälg förekommer. Dessa områden bedöms ha ett lågt naturvärde.

En del av området hyser en äldre tallskog med inslag av gran och lövträd, främst björk. I gränsen mot björkskogen i väster finns ett område som domineras av stora granar. Området används av närboende samt skola och förskola. En eldstad med bänkat samt kojor och stigar finns i skogsområdet. Detta område är starkt påverkat av mänskligt slitage och ingen information om skyddsvärda arter finns. Naturvärdet för detta område bedöms som lågt.

Mellan åkermarken och den äldre barrskogen finns ett större sammanhängande område med björkskog. Enstaka större sälgar finns i området samt ett visst inslag av asp närmast barrskogen. Åldersstrukturen på träden är enhetlig men med ett undre skikt av gran, björk, asp och sälg. Även id Svängleden i östra delen av inventeringsområdet finns mindre områden med björkskog som liknar ovan beskrivna områden. Naturvärdet i dessa områden bedöms som lågt.

I planområdets södra och östra del finns ett par områden med ung blandskog av tall, björk och gran. Dessa områden gränsar till bostadsområdet Strandängen och Svängleden vilket innebär att den antropogena påverkan är stor. Naturvärdet bedöms som lågt.

Mellan gång- och cykelvägen och nipslänten finns ett område som är kalhugget. Området är på sina ställen mycket snårigt med ung slyskog. Naturvärdet bedöms som lågt.

Längs kanten på nipan och i slänten ner mot älven finns ett bestånd av grova aspar som många är över 40 cm i diameter vid brösthöjd och björkar i liknande storlek. De grova asparna hyser Aspticka. Andra svampar såsom björkticka, snurrkrös och en mussling påträffades trots att inventeringen genomfördes i mars. I området ligger mycket död ved vilket innebär att området har förutsättningar att hys naturvårdsarter, rödlistade arter och hotade arter samt en god artrikedom. Spår av hare och gnag av bäver påträffades vid inventeringen. Det område med högsta biologiska mångfald är området längst i söder där den i samrådsskedet planerade småbåtshamnen var placerad. Det flacka området uppe på nipan har längs nästan hela inventeringsområdet avverkats ända fram till kanten. På grund av avverkningen kan större delen av nipans slänt tänkas vara starkt påverkade av kanteffekter och naturvärdet kan därför vara lägre än i de södra delarna där björkskogen står kvar ovanför branten. Naturvärdet för området vid nipans slänt bedöms som högt relativt till omgivningen.

Den samlade bedömningen över naturvärdena i aktuellt planområde är att nipbrantens södra del, där lokalisering av småbåtshamnen under samrådet föreslogs, är högst relativt till omgivningen. Övriga områden bedöms ha ett lågt naturvärde mycket på grund av mänsklig påverkan/slitage och närheten till vägar och bebyggelse.

Naturvärdesbedömningen har legat till grund för att småbåtshamnen till granskningen har fått en ändrad lokalisering.

Förorenad mark

Det finns ingen kännedom om förorenad mark inom området.